

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-092

Datum: 30.03.2020

Beschlussvorlage

Bauantrag: Anbau einer Vollversorgungsküche an das bestehende Pflegeheim,
Baugrundstück: Flst.Nr. 5806/4 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	07.05.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 145 BauGB erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Kfz.-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im unbepflanzten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, weiterhin sind Belange des Sanierungsgebietes „Güterbahnhofstraße“, 1. Änderung berührt.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Küchenneubaues als gewerbliche Küche an der Südwestseite beim Grundstück des dortigen Pflegeheimes „Lebensrad“.
Das Vorhaben soll mit einem Vollgeschoss sowie einem Flachdach hergestellt werden.

3. Städtebauliche Wertung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist das Baugrundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück wäre somit einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Hiernach sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Unter diesen Katalog der zulässigen Nutzungen fällt der beantragte gewerblich genutzte Küchentrakt als Bestandteil des Pflegeheimes „Lebensrad“.

Das städtebauliche Umfeld ist in der Art der baulichen Nutzung durch die Nutzung des anschließenden Pflegeheims „Lebensrad“, durch die westlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen geprägt.

Weiterhin grenzt nordwestlich die freiberufliche Nutzung einer Kinderarzt-Praxis an.

Südlich schließen die gewerblich genutzten Flächen der Stadtwerke an. Darüber hinaus soll südwestlich eine Kindertageseinrichtung errichtet werden.

Die beantragte Nutzung entspricht somit den städtebaulich vorzufindenden Nutzungsstrukturen.

Das beantragte Vorhaben soll im Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss (VG) ausgeführt werden.

Das städtebauliche Umfeld mit dem „Lebensrad“ weist 3 VG auf, die angrenzende Bebauung der Stadtwerke bis zu 4 VG.

Die südwestlich angrenzende Kindertageseinrichtung soll mit einem VG ausgeführt werden.

Das beantragte Maß der baulichen Nutzung mit einem VG entspricht somit der prägenden umgebenden Bebauung.

Die Bauweise des Vorhabens soll in der offenen Bauweise als Solitärbaukörper ausgeführt werden. Hinsichtlich der Gliederung des Baukörpers, abgesetzt vom Baukörper des „Lebensrad“ zeigt sich die beantragte Bauweise mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld verträglich.

Die Erschließung des Vorhabens ist über die Erschließungsstraße Schafwiesenweg gesichert. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

4. Sanierungsrechtliche Belange

Das Vorhaben liegt innerhalb des durch den Gemeinderat am 19.12.2019 beschlossenen Entwurfs der 1. Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“.

In diesem Konzept ist die geplante Maßnahme dargestellt.

Das beantragte Vorhaben berührt deshalb keine Belange der definierten Sanierungsziele.

5. Nachbarteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5