

Sitzungsvorlage Nr. 0901/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	28.07.2015	öffentlich

Anbau an bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, Backnanger Straße 16 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragten An- und Umbaumaßnahmen an dem Wohn- und Geschäftshaus Backnanger Straße 16 einschließlich der geplanten Nutzung als Gaststätte im Erdgeschoss wird hergestellt.
2. Ein Entwässerungsplan sowie eine Beschreibung der Werbeanlage sind der Gemeinde noch vorzulegen.
3. Ob ein Fettabscheider erforderlich ist, muss noch geprüft werden.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, in dem Wohn- und Geschäftshaus Backnanger Straße 16 eine Gaststätte einzurichten. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird hierfür entsprechend umgebaut und neben zwei kleineren Anbauten auf der Nord- und Südseite ist auf der Ostseite des Gebäudes ein 5 m auf 9 m großer Flachdachanbau vorgesehen. An der Südfassade soll eine Werbeanlage angebracht werden. Für den Betrieb stehen vier Stellplätze zur Verfügung. Des Weiteren sind im Außenbereich ein Kinderspielplatz und eine Außenbewirtschaftung vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrich-Ebertstraße / Hirschgasse“ aus dem Jahr 1995. Ausgewiesen ist ein Besonderes Wohngebiet. Schank- und Speisewirtschaften sind im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen und Baulinien gekennzeichnet. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Diese wird durch die Anbauten geringfügig überschritten. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad vorgeschrieben.

Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Die Entwässerung ist in den Bauvorlagen nicht dargestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch das Zurücktreten des Flachdachanbaus von der festgesetzten Baulinie im Osten sowie die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit den Stellplätzen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Anbau fügt sich städtebaulich ein und das Bauvorhaben ist unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit der Werbeanlage ist der Verwaltung noch eine Beschreibung vorzulegen.

Die Erschließung ist gesichert. Ein Entwässerungsplan ist der Gemeinde noch vorzulegen. Des Weiteren muss noch geprüft werden, ob für die Gaststätte ein Fettabscheider erforderlich ist.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Absatz 2 BauGB).

Es sind keine Gründe erkennbar, dass das beantragte Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 3 Ansichten