



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/764/2021

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung ehemaliges Ladengeschäft zu Lieferservice mit Außenverkauf von asiatischen Produkten/Speisen, Pforzheimer Str. 30, OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 25.03.2021
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.04.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB (Nutzungsänderung) wird erteilt. Die grundsätzliche Eignung der Liegenschaft wird in Frage gestellt. Die bauordnungsrechtlichen Fragestellungen sind durch das Landratsamt eingehend zu prüfen.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Baurechtskonforme Entscheidung

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Liegenschaft „Pforzheimer Straße 30“ mit folgenden konkreten Inhalten / Fragestellungen vor:

Nutzungsänderung ungenutztes Ladengeschäft zu Lieferservice und Außerhausverkauf von asiatischen Produkten/ Speisen

- 1. Kann so geplant werden, dass beide Räume als Laden und Küche mit Lager genutzt werden können?*
- 2. Personal-WC wird vom Nutzer bzw. Betreiber selbst in der privaten Wohnung (OG) genutzt, ist das zulässig?*
- 3. Müssen Stellplätze für Abholer nachgewiesen werden?*
- 4. Die derzeitige lichte Höhe der Bestandsräume beträgt 2,11 m, ist dies für die Einrichtung der gewerblichen Räumlichkeiten ausreichend? Oder muss hier nachgebessert werden? (Absenkung des Bodens). Welche lichte Höhe ist notwendig?*

Die genannten Fragestellungen Nr. 2 – 5 betreffen alle das Bauordnungsrecht nach der Landesbauordnung und den zugehörigen Zusatzgesetzen (z.B. LBOVVO). Diese Fragestellungen sind deshalb durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen und zu beurteilen.

Das Grundstück Pforzheimer Straße 30 liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit *planungsrechtlich* nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass



das Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Im Rahmen des § 36 BauGB (Beteiligung der Gemeinde) kann das gemeindliche Einvernehmen nur aus planungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Gründen erteilt oder versagt werden.

Planungsrechtlich steht der geplanten Nutzungsänderung zu gewerblichen Zwecken grundsätzlich nichts entgegen. Der Bereich ist als faktisches Mischgebiet zu werten. In Mischgebiet sind nach der Baunutzungsverordnung u.a. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig (Ausgangsfrage).



Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Baugrundstück liegt im unbepflanzten Innenbereich. Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe zeigt für diesen Straßenabschnitt „M“ für gemischte Nutzung.

Die ehemals vorhandene Nutzung einer Werkstätte für Radio und Fernsehgeräte wurde vor längerer Zeit aufgegeben. Es gibt aktuell keine gewerbliche Nutzung.

Das Antragsverfahren ist von überwiegend baurechtliche Belangen geprägt.

Die Stadtplanung sieht die Ansiedlung eines Gastronomiegewerbes an diesem Standort kritisch, die Verkehrssituation an der B 10 sowie die fehlenden Stellplätze können zu Problemen mit dem Kundenverkehr führen. Die Räumlichkeiten sind offensichtlich ungeeignet für eine solche Nutzung

Das Einvernehmen kann erteilt werden, aber die Eignung der Liegenschaft wird in Frage gestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, der grundsätzlichen Nutzungsänderung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, sieht aber die Eignung der Liegenschaft kritisch. Die Bauordnungsrechtlich relevanten Punkte für einen Bescheid sind durch das Landratsamt eingehend zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die bestehenden Räumlichkeiten sollen gewerblich genutzt werden
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen