

Öffentliche Sitzung

- 1. Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung einer ehemaligen Bäckerei in ein Café mit Verkauf von Konditoreiwaren auf dem Grundstück Flst.Nr. 500/16, Wachenheimer Straße. 1, Ilvesheim. Vorlage gem. §§ 34 i.V.m. 36 BauGB; Beschluss.**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flst.Nr. 500/16, Wachenheimer Straße 1, Ilvesheim, eine Nutzungsänderung. Es ist geplant, die ehemals als Bäckerei und Konditorei genutzten Räumlichkeiten als Café mit Verkauf von Konditoreiwaren zu nutzen, wobei die Produktion der Waren vor Ort erfolgen soll.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist daher nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu behandeln. Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen.

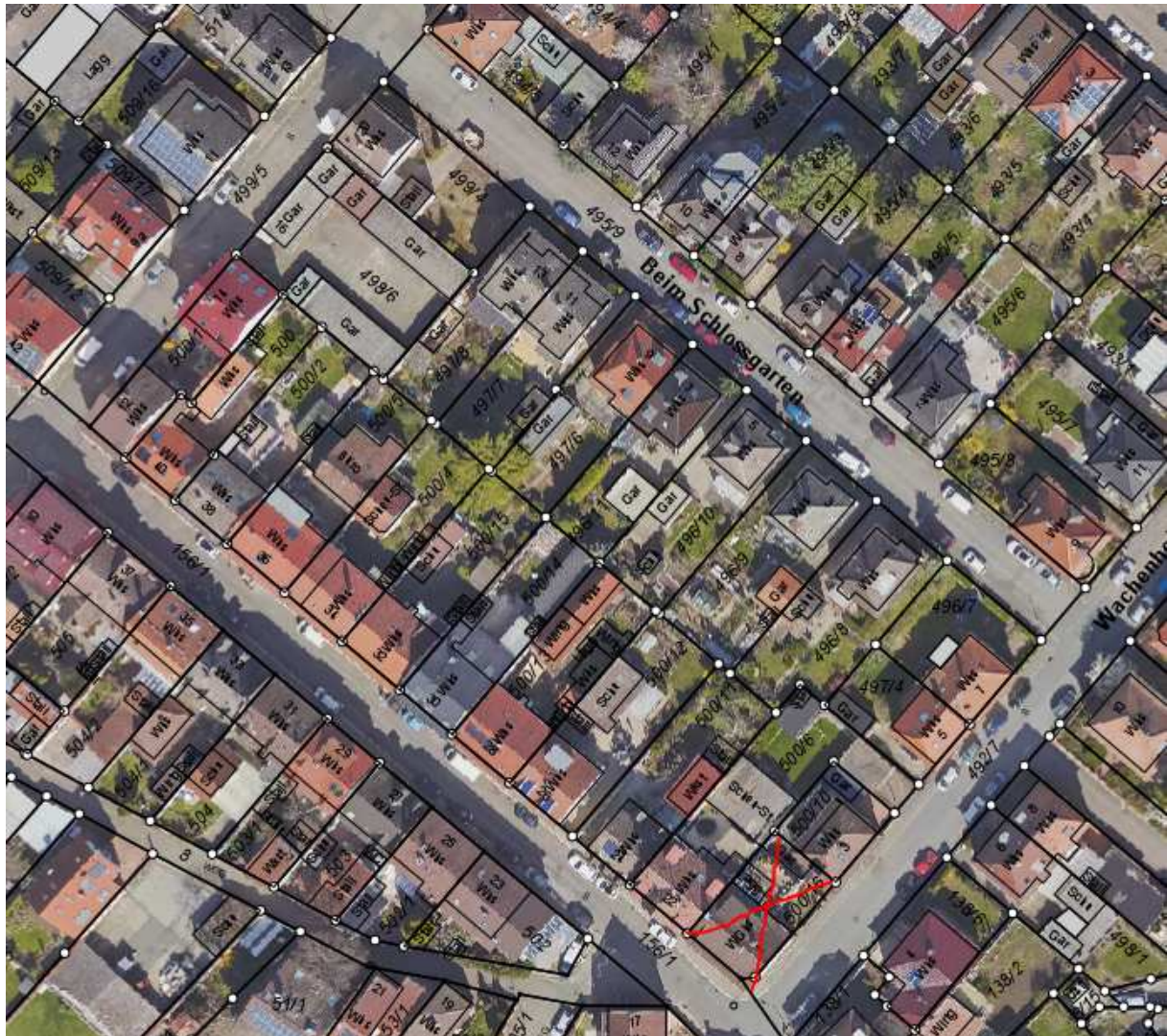
Die Antragsteller möchten für die Risikoabwägung vorab eine Anfrage stellen.

Neben einer entsprechenden Möblierung und Ausstattung der Backstube sind keine baulichen Veränderungen beabsichtigt. Aufgrund der Bestandssituation können gegenüber der ehemals genehmigten Nutzung keine zusätzlichen Stellplätze errichtet werden. Hierzu bieten die Antragsteller allerdings Stellplätze des in der Nähe befindlichen Vereinsgeländes der Christlichen Gemeinde Ilvesheim e.V. an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ehemalige Bäckerei wurde bis vor kurzem noch als Büro genutzt und ist mittlerweile leerstehend. Da sich an den Gebäudeausmaßen nichts verändert ist bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung auch keine Beurteilung erforderlich.

Lediglich die Art. der Nutzung ist hier zu überprüfen. Das für die Beurteilung maßgebliche Quartier (siehe nachfolgenden Luftbildausschnitt) wird durch die Straßen Beim Schloßgarten, Deidesheimer Straße, Wachenheimer Straße und Neue Schulstraße begrenzt.

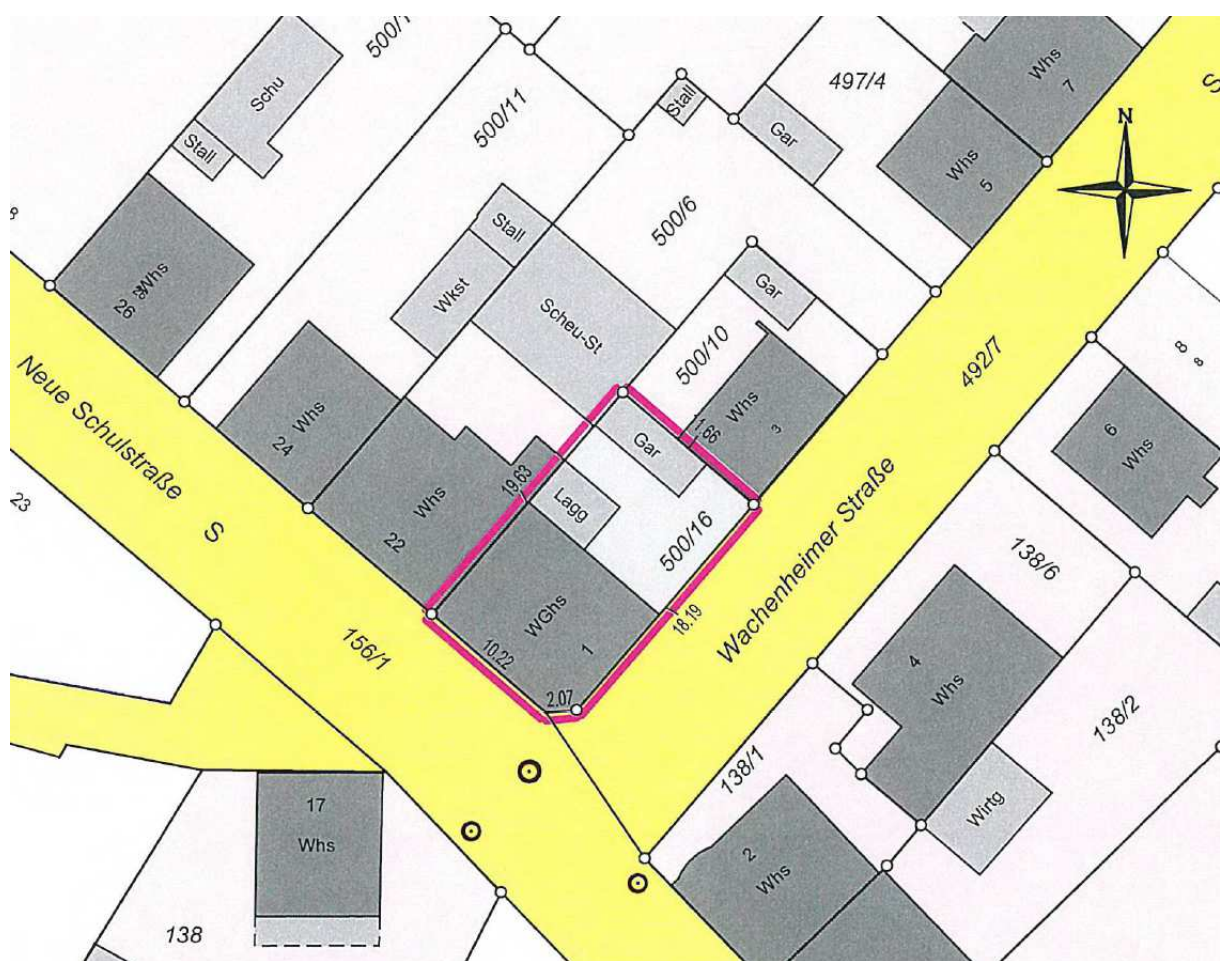


Das Gebiet entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Grundsätzlich sind in solchen Lagen die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Gleiches gilt für Geschäfte wie Bäckereien, Konditoreien. Bezüglich der Nutzungsart bestehen daher keine Bedenken, im Gegenteil, die Verwaltung sieht in der Wiederbelebung dieses Standorts eine Verbesserung der Versorgung und begrüßt daher die beantragte Nutzung ausdrücklich.

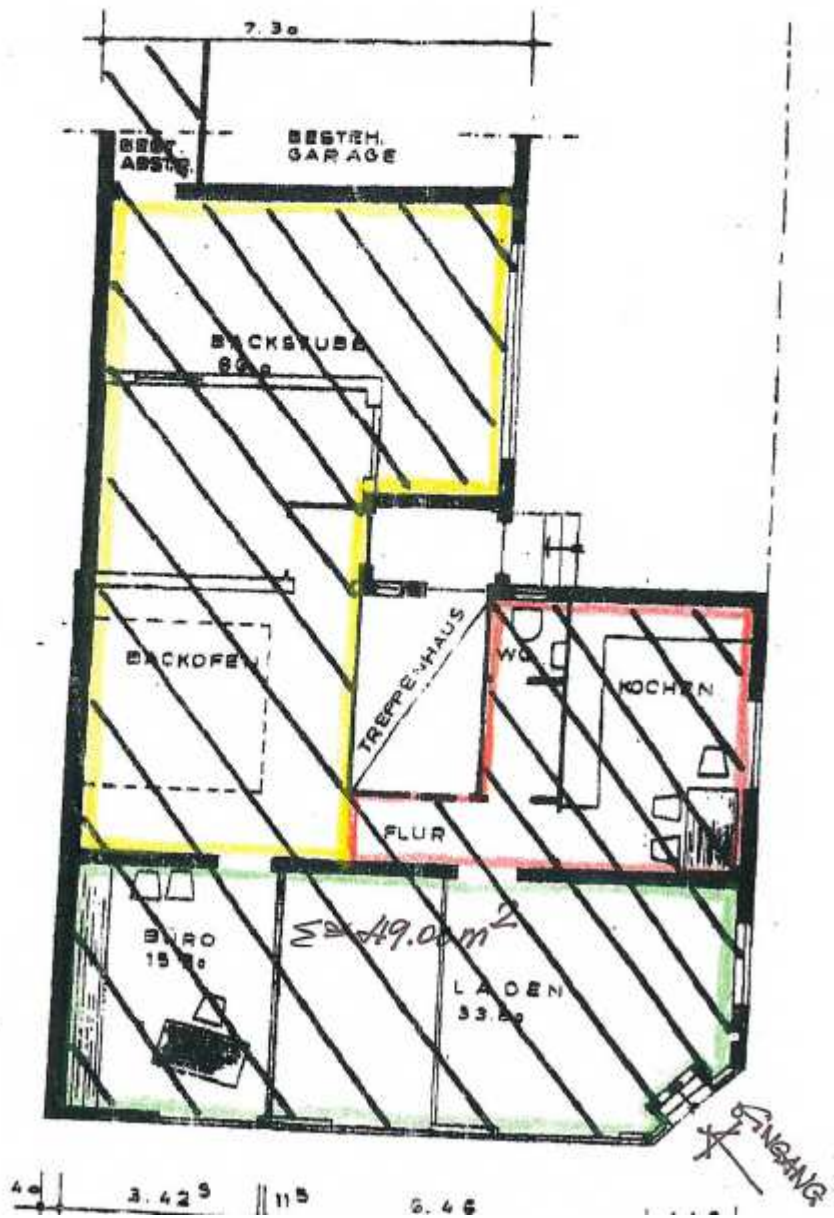
Die Stellplatzfrage ist unabhängig davon eine bauordnungsrechtliche Angelegenheit und daher nicht durch die Gemeinde zu beurteilen. Dennoch sieht die Verwaltung hier keine Bedenken, da aufgrund der Raumgröße hier tatsächlich von einer Gebietsversorgung auszugehen ist und der Standort nicht nur über PKW erreicht

werden kann, sondern aufgrund seiner zentralen Lage ein fußläufig akzeptierter Standort ist. Mit dem Angebot, Stellplätze auf dem Vereinsgelände anzubieten, kann hier zudem für etwas Entlastung beispielsweise bei Familienfesten etc. gesorgt werden.

Zur Verdeutlichung sind nachfolgend der Lageplan und der EG-Bestandsplan beigefügt.



EHMALIGE BÄCKEREI LINK
WACHENHIMMELSTR. 1
68549 JIVESHEIM



Das Café mit Verkauf soll im Bereich des ehemaligen Ladens und Büros grün umrandet zu liegen kommen. In der vorhandenen Backstube, gelb umrandet, sollen die Kuchen und andere Konditoreiwaren hergestellt werden. Nebenräume wie WC und Küche sind rot umrandet.

Die nötigen Stellplätze können wir in unserem Gemeindezentrum in der Deidesheimer Straße 7 nachweisen, da während der Café-Öffnungszeiten im Gemeindezentrum keine Veranstaltungen stattfinden und die Stellplätze nur ca. 150m entfernt liegen.

Da es keine bauliche Möglichkeit gibt einen barrierefreien Zugang und ein behinderten gerechtes WC herzustellen, bitten wir um Befreiung.

Auf Grund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Zu der Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung einer ehemaligen Bäckerei in ein Café mit Verkauf von Konditoreiwaren auf dem Grundstück Flst.Nr. 500/16, Wachenheimer Straße. 1, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.

Th