B e s c h l u s s v o r l a g e

Stadt Schwaigern

Amt/Geschäftszeichen		Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 632.6	**TOP 1.6**	24.09.2018	HA 071/2018

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 08.10.2018	öffentlich	Entscheidung
Hauptausschuss	am 06.08.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Nutzungsänderung: Restaurant im EG wird zu einem Ladengeschäft und einer Wohnung, Theodor-Heuss-Straße 5, Flst. Nr. 15/1 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☒ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☒ Außenbereich § 35 BauGB ☐

	„SOLL“	„IST“
Stellplätze ~~2,0~~ / 1,5 x		
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl.
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul.	/ gepl.
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:
Das städtische Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Restaurants im EG zu einem Ladengeschäft und einer Wohnung, Theodor-Heuss-Straße 5, Flst. Nr. 15/1 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36 i.V.m. 34 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschluss-vorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Die geplante Nutzungsänderung eines Restaurants im EG zu einem Ladengeschäft und einer Wohnung, Theodor-Heuss-Straße 5, Flst. Nr. 15/1 auf der Gemarkung Schwaigern liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im August 2017 wurde die Nutzungsänderung eines Ladens in ein Restaurant genehmigt. Im August 2018 beantragte der Bauherr die Nutzungsänderung in einen Laden und zusätzlicher Wohnung im EG. Das Gremium versagte aufgrund der Stimmengleichheit (4 Ja-/4-Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen) die Nutzungsänderung.

Nachdem die Unterlagen mit dem Protokoll der Hauptausschusssitzung zur weiteren Bearbeitung und Prüfung an das Landratsamt Heilbronn weitergeleitet wurden, bittet nun das Landratsamt wiederum die Gemeinde das Einvernehmen zu erteilen, da keine Gründe für das Versagen des Einvernehmens angegeben wurden. Die Gemeinde darf das Einvernehmen nur aus bauplanungsrechtlichen oder städtebaulichen Gründen versagen (§ 36 Abs. 2 BauGB i. V. m §§ 31. 33, 34 und 35 BauGB). Ein Ermessensspielraum steht der Gemeinde hierbei nicht zu.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 24.09.2018

gez.
Silke Schilling
Stadtbauamt

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

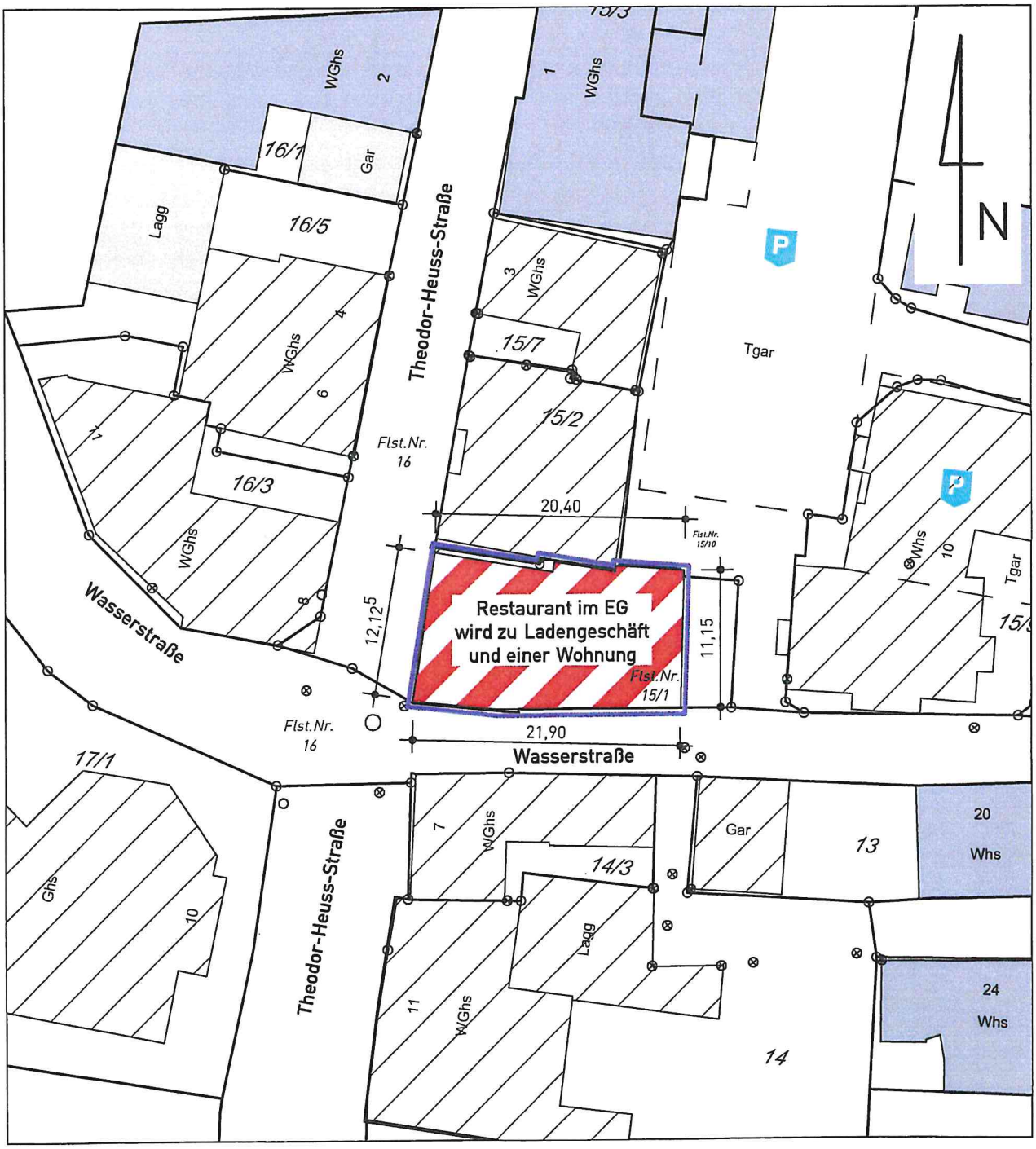
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Erdgeschoss
Anlage 3: Schnitt A-A
Anlage 4: Ansicht Ost
Anlage 5: Ansicht Süd
Anlage 6: Ansicht West

Anlage 1

Lageplan

Nutzungsänderung EG eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Restaurant

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwiagern
Gemarkung Schwaigern



Theodor-Heuss-Straße 5
74193 Schwaigern
Flst.-Nr.: 15/1

Bauherr:

Maßstab 1:500

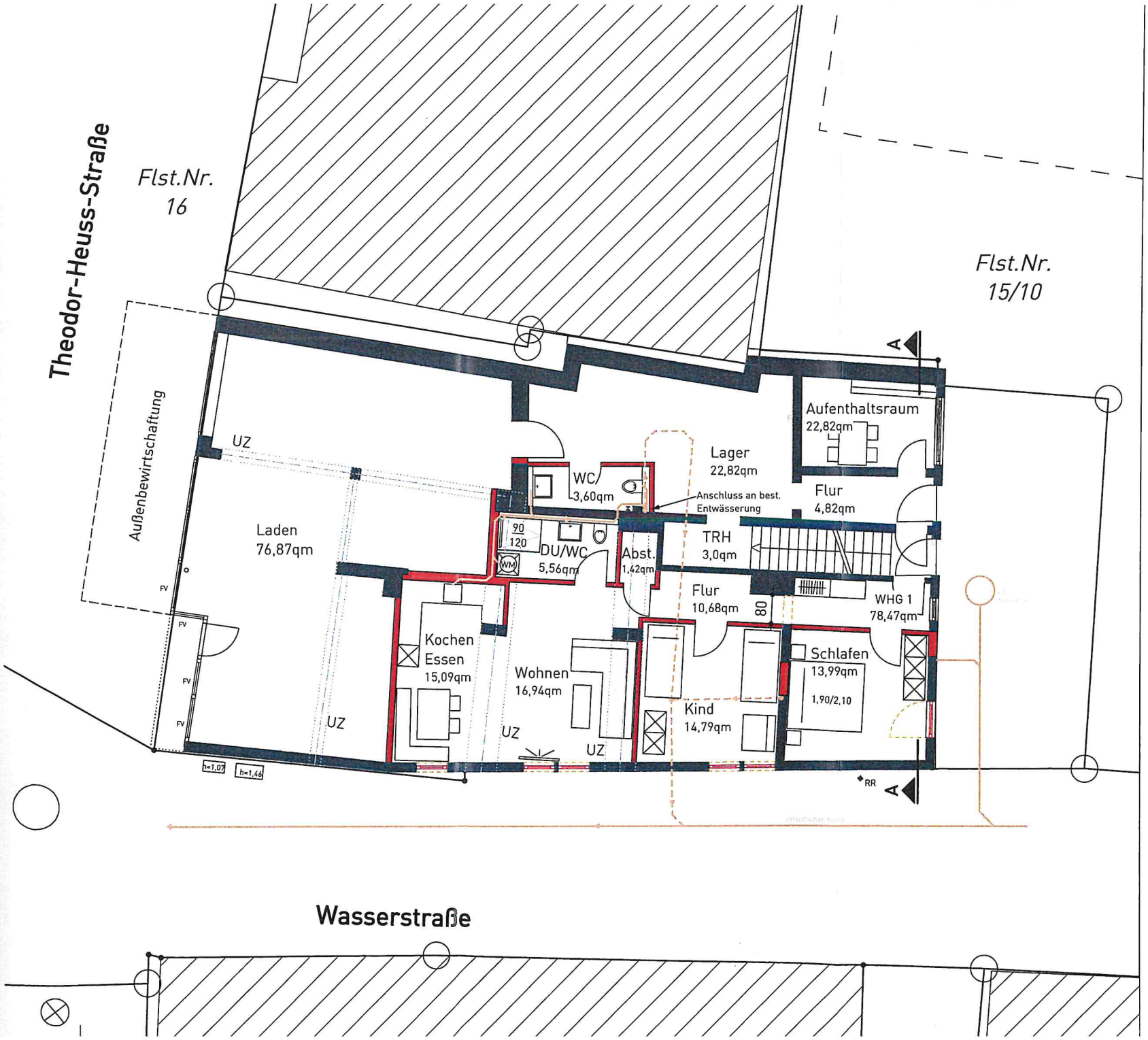
Planung + Bauleitung:

fleisch architekten
74193 schwaigern torstraße 6
fon 07138-7108 fax 1366
info@fleischarchitekten.de

28.05.2018

Anlage 2

Nutzungsänderung Restaurant im Erdgeschoss wird zu Ladengeschäft und einer Wohnung



Erdgeschoss

M = 1:100

Bauherr:

-

Planung + Bauleitung:

fleisch architekten
74193 schwaigern · torstraße 6
fon 07138-7108 · fax 1366
info@fleischarchitekten.de

An dieser Zeichnung behalten wir uns die gesetzlichen Eigentums- und Urheberrechte vor. Sie darf ohne unsere vorherige Zustimmung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden, außerdem durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden.

Schwaigern, 28.05.2018

Anlage 3

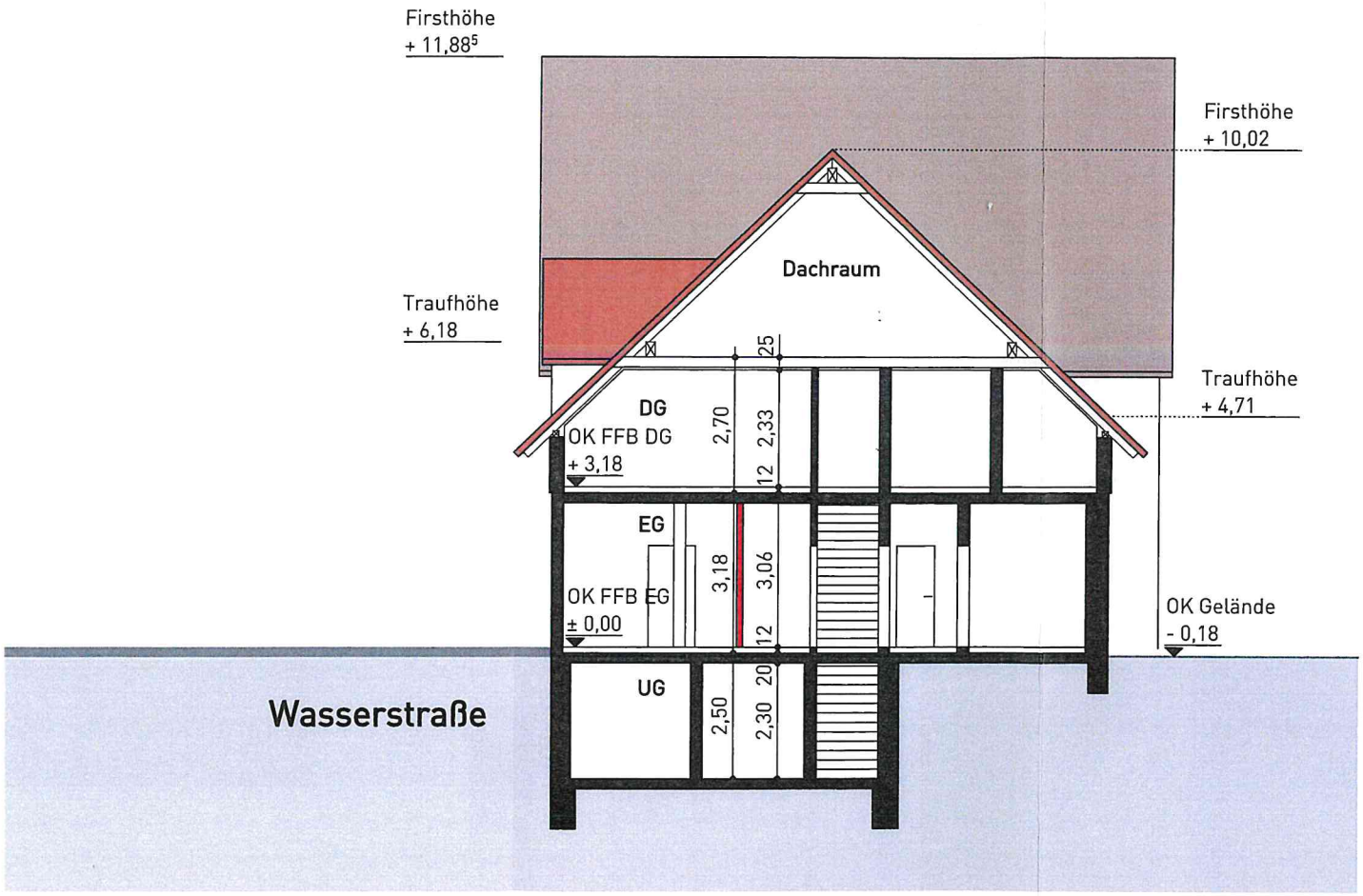
Nutzungsänderung Restaurant im Erdgeschoss wird zu Ladengeschäft und einer Wohnung

Theodor-Heuss-Straße 5
74193 Schwaigern

Schnitt A-A

M = 1:100

Bauherr:



Planung + Bauleitung:

fleisch architekten
74193 schwaigern · torstraße 6
fon 07138-7108 · fax 1366
info@fleischarchitekten.de

An dieser Zeichnung behalten wir uns die gesetzlichen Eigentums- und Urheberrechte vor. Sie darf ohne unsere vorherige Zustimmung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden, außerdem durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden.

Schwaigern, 28.05.2018

Anlage 4

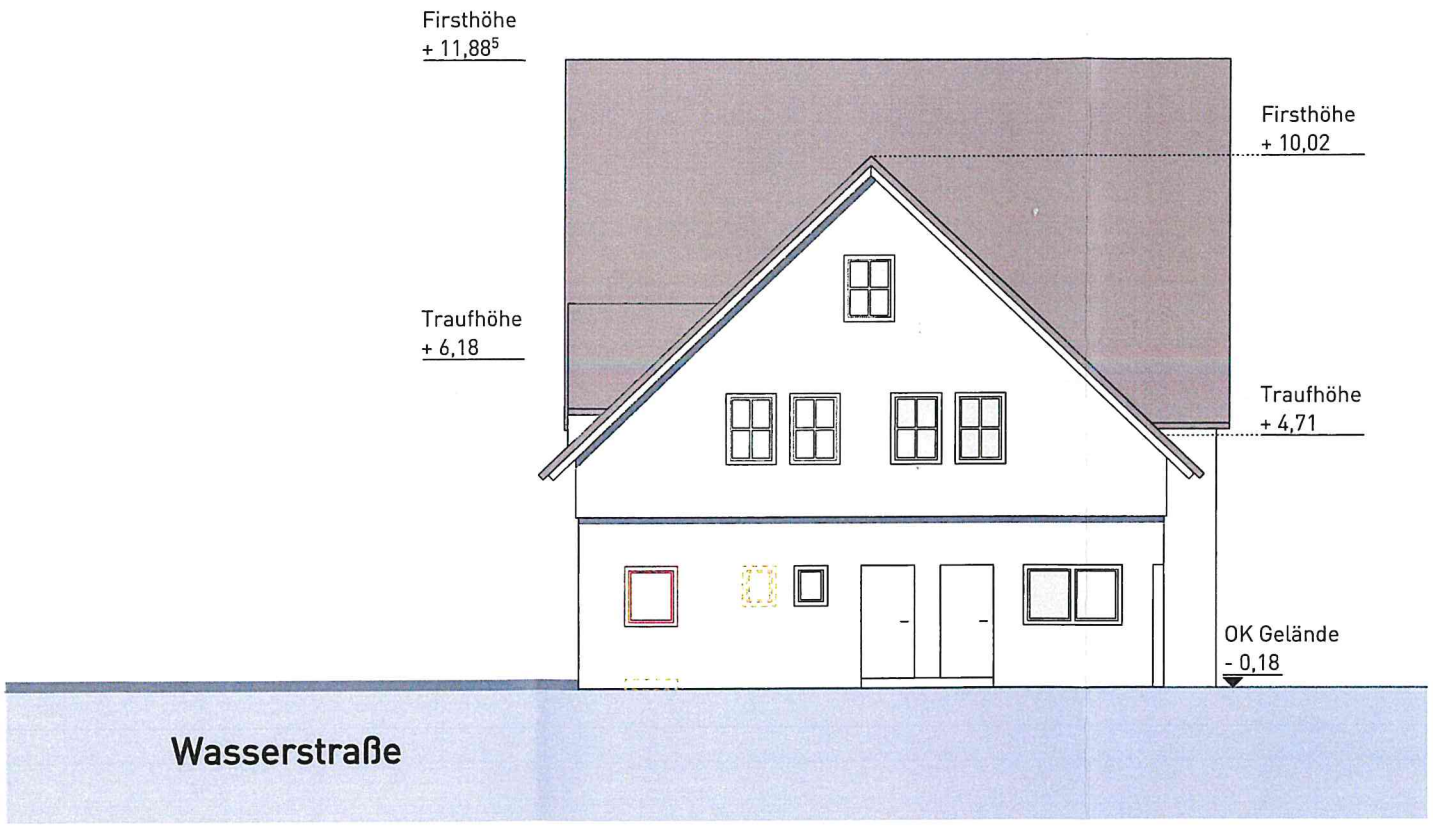
Nutzungsänderung Restaurant im Erdgeschoss wird zu Ladengeschäft und einer Wohnung

Theodor-Heuss-Straße 5
74193 Schwaigern

Ansicht Ost

M = 1:100

Bauherr:



Planung + Bauleitung:

fleisch architekten
74193 schwaigern · torstraße 6
fon 07138-7108 · fax 1366
info@fleischarchitekten.de

An dieser Zeichnung behalten wir uns die gesetzlichen Eigentums- und Urheberrechte vor. Sie darf ohne unsere vorherige Zustimmung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden, außerdem durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden.

Schwaigern, 28.05.2018

Anlage 5

Nutzungsänderung Restaurant im Erdgeschoss wird zu Ladengeschäft und einer Wohnung

Theodor-Heuss-Straße 5
74193 Schwaigern

Ansicht Süd



M = 1:100

Bauherr:
-

Planung + Bauleitung:

fleisch architekten
74193 schwaigern · torstraße 6
fon 07138-7108 · fax 1366
info@fleischarchitekten.de

An dieser Zeichnung behalten wir uns die gesetzlichen Eigentums- und Urheberrechte vor. Sie darf ohne unsere vorherige Zustimmung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden, außerdem durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden.

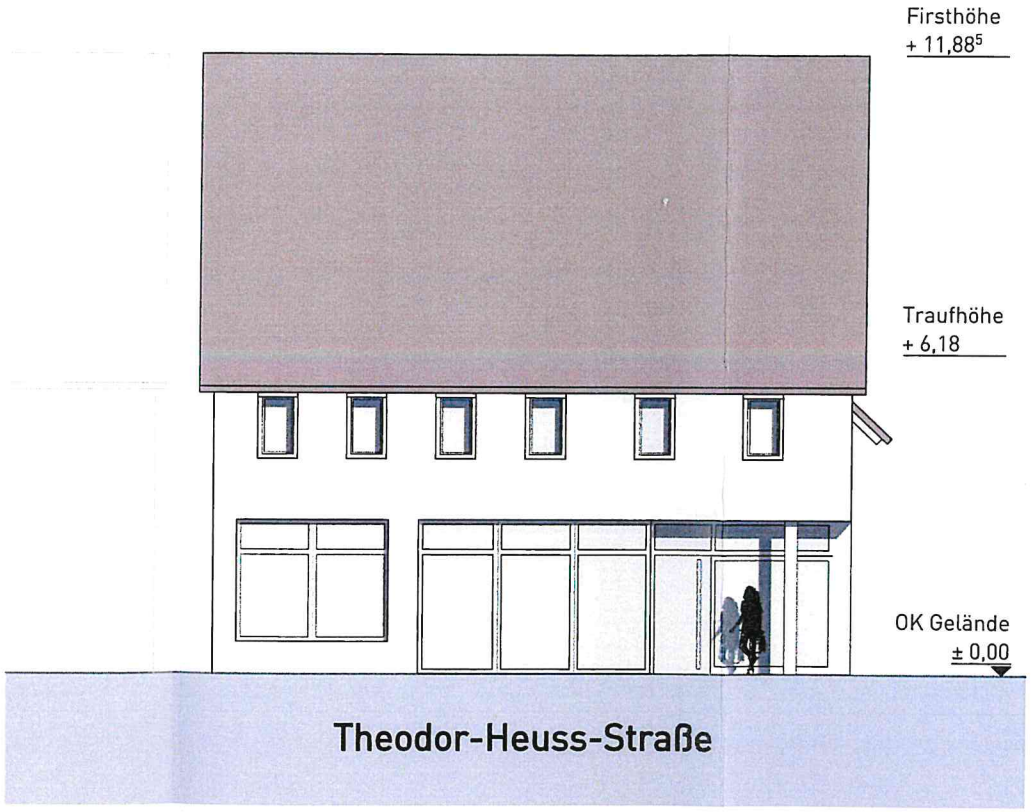
Schwaigern, 28.05.2018

Anlage 6

Nutzungsänderung Restaurant im Erdgeschoss wird zu Ladengeschäft und einer Wohnung

Theodor-Heuss-Straße 5
74193 Schwaigern

Ansicht West



M = 1:100

Bauherr:

Planung + Bauleitung:

fleisch architekten
74193 schwaigern · torstraße 6
fon 07138-7108 · fax 1366
info@fleischarchitekten.de

An dieser Zeichnung behalten wir uns die gesetzlichen Eigentums- und Urheberrechte vor. Sie darf ohne unsere vorherige Zustimmung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden, außerdem durch den Empfänger oder Dritte auch nicht in anderer Weise missbräuchlich verwendet werden.

Schwaigern, 28.05.2018