



---

Beschlussvorlage (Nr. 2018-0163)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	03.12.2018

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Kentucky Fried Chicken–Restaurants mit Autoschalter und Terrasse  
Baugrundstück: Alte Mannheimer Str. 2 + 4, Flst.Nrn. 4676 und 4677

---

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze und der Grundflächenzahl (GRZ) wird zugestimmt.

---

**Sachverhalt:**

Bauherrin: AM Systemgastronomie GmbH, Darmstadt

1. Über das Bauvorhaben hat sich der Ausschuss für Technik und Umwelt im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheides bereits in seiner Sitzung am 05.03.2018 befasst (siehe beiliegende Kopie des Protokollauszuges vom 15.03.2018) und dem Bauvorhaben „Neubau eines Kentucky Fried Chicken (KFC)–Restaurants mit Autoschalter und Terrasse“ das gemeindliche Einvernehmen mit Stimmenmehrheit erteilt.

Über den Bauvorbescheid wurde noch nicht entschieden, allerdings steht die Genehmigung nach den noch ausstehenden Eintragungen von Baulasten des bisherigen Grundstückseigentümers nach Auskunft des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- nichts mehr im Wege und eine positive Entscheidung kurz bevor.

2. Die Bauherrin hat daher zwischenzeitlich den Antrag auf Baugenehmigung für das Kentucky Fried Chicken–Restaurant (1 Vollgeschoss, Höhe: 5,22 m, Werbetafel bis 8,50 m Höhe bei einer Traufhöhe von 6,50 m) mit Autoschalter und Terrasse (Größe: 46,57 m<sup>2</sup> = 1/2) auf den beiden Grundstücken Alte Mannheimer Landstr. 2 + 4 (Flst.Nrn. 4676 + 4677 = Gesamtgröße: 1.636 m<sup>2</sup>) mit insgesamt 16 Kfz-Stellplätzen (nachzuweisen sind bei einem Gastraum von ca.108 m<sup>2</sup> 14 Stellplätze) eingereicht.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Mannheimer Landstraße“ vom 25.09.2015 in GE 2 und ist nach § 31 BauGB zu beurteilen.

Folgende Punkte stellen eine Befreiung dar, die allerdings noch nicht separat beantragt wurden:

- **Überschreitung der Baugrenze:**  
Die Baugrenzen im vorderen und insbesondere im hinteren Grundstücksteil (Flst.Nr. 4677) sind teilweise massiv überschritten und stellen eine **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar.
- **Überschreitung der Grundflächenzahl:**  
Es liegt eine GRZ-Überschreitung von 4 % (56 m<sup>2</sup>) vor.

Von den Festsetzungen des B-Plans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Analog des Beschlusses des Ausschusses für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 05.03.2018 spricht sich die Gemeindeverwaltung daher erneut für diese Befreiung aus.

Die Errichtung eines Werbepylons wurde nun nicht mehr beantragt, nach dem die Zustimmung hierzu am 05.03.2018 versagt wurde.

Der Bürgermeister:

### Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss