



Beschlussvorlage (Nr. 2021-0076)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	05.07.2021

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines KFC (Kentucky Fried Chicken) und Pizza-Hut-Restaurants mit Autoschalter und Terrassen
Baugrundstück: Alte Mannheimer Landstraße. 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 (Hauptgebäude)
- die Überschreitung der außerhalb der Baugrenze liegenden Terrassen
- die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplanten Werbeanlage

wird zugestimmt.

Nach Punkt 4.2 der textlichen Festsetzungen des B-Plans sind für die 15 Stellplätze 3 Baumpflanzungen (Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2) vorzunehmen und deren dauerhafte Pflege zu gewährleisten.

Sachverhalt:

Bauherrin: AM Systemgastronomie GmbH, Darmstadt

Die Bauherrin beabsichtigt in einem **Änderungsantrag** den Neubau eines KFC-(Kentucky Fried Chicken) und Pizza-Hut-Restaurants (15 Kfz-Stellplätze und 10 Fahrradabstellplätze) mit Autoschalter und Terrassen auf dem Grundstück Alte Mannheimer Landstraße 2 + 4, Flst. Nrn. 4676 und 4677.

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Mannheimer Landstraße“ vom 25.09.2015 in GE 2 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Vorgeschichte:

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

Der Bauvorbescheid wurde am 27.11.2018 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt genehmigt (Az.: 18050151).

2. Die Bauherrin hat daraufhin einen 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 m² =1/2) auf den beiden Grundstücken Alte Mannheimer Landstr. 2 + 4 (Flst.Nrn. 4676 + 4677 = Gesamtgröße: 1.636 m²) mit insgesamt 16 Kfz-Stellplätzen eingereicht, über den der ATU am 03.12.2018 in seiner Sitzung mit Stimmenmehrheit positiv entschieden und das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Die entsprechende Baugenehmigung hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit Datum vom 04.06.2019 ausgesprochen (Az.: 18052459).

Beurteilung neu:

Im Vergleich zur bisherigen Genehmigung sieht die **Änderungsplanung** im wesentlichen folgende **Veränderungen** vor:

- Planung eines KFC- (Gastraum mit 42 Sitzplätzen und Terrasse mit 16 Plätzen) und eines Pizza-Hut-Restaurants (Gastraum mit 10 Plätzen und Terrasse mit 10 Plätzen) – (bisher nur KFC-Restaurant)
- Somit neu zwei Gasträume (im Hauptgebäude) und zwei separate Terrassen (bisher ein Gastraum und eine große Terrasse)
- 15 Kfz-Stellplätze (14 + 1 Wartestellplatz) – (bisher 16 Kfz-Stellplätze)
- Brandschutzaußenwand an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 8585 (Gemarkung Schwetzingen) – (bisher keine Brandschutzaußenwand)
- Überdachter Anlieferhof neu (Richtung Flst.Nr. 4678)
- Planung eines Lagers neu am Hauptgebäude (hinter dem überdachten Anlieferhof)
- GRZ nicht überschritten (bisher ja)

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

- **Überschreitung der Baugrenze:**
Die Baugrenzen im vorderen und im hinteren Grundstücksteil (Flst.Nr. 4677) sind teilweise massiv überschritten und stellen eine **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar (Terrassen und Hauptgebäude). Die Abstandsflächen

liegen somit erneut auf dem Wirtschaftsweg der Stadt Schwetzingen (Flst.Nr. 8585) der Gemarkung Schwetzingen.

- **Werbeanlage außerhalb des Baufensters:**

Die Werbeanlage im hinteren Grundstücksteil befindet sich außerhalb des Baufensters (nach Punkt 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften des B-Plans dürfen Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden).

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 letzten Beschlusses des Ausschusses für Technik und Umwelt über die erste Baugenehmigung in seiner Sitzung am 03.12.2018 spricht sich die Gemeindeverwaltung daher erneut für das geänderte Bauvorhaben und die ähnlich gelagerten Befreiungen aus.

Die drei vorgesehenen Fahnen dürfen lt. B-Plan nicht höher als 8 m sein (lt. Örtlichen Bauvorschriften des B-Plans unter Punkt 1.2).

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss