



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0100)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	05.08.2024

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Diverse Nutzungsänderungen
Baugrundstück: Hildastraße 1-3, Flurstück Nr. 249

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu den beantragten Nutzungsänderungen wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Die Anzahl der Parkplätze ist vom Baurechtsamt genau zu überprüfen, insbesondere auch, was ihre Anfahrbarkeit angeht.

Sachverhalt:

Bauherr: Marcel Hofmann, Brühl

Der Bauherr beantragt **diverse Nutzungsänderungen** im Wohn- und Geschäftshaus Hildastraße 1-3, Flst.Nr. 249 nach dem derzeitigen Bestand. Im Einzelnen sind dies:

Im Erdgeschoss:

- 1. Bankfiliale zu einer Ergotherapie-Praxis und einer Wohneinheit**
- 2. Optiker-Laden zu einem Büro für Unternehmens- und Finanzberatung**
- 3. Blumen-Laden zu einer Gewerbeinheit/Friseur**

Im 1. Obergeschoss:

- 4. Heilpraktiker-Praxis zu einer Wohneinheit.**

Die sonstigen Wohnungen, die Zahnarztpraxis im 1.OG und die Wohnnutzung im 2.OG/DG bleiben unverändert.

Das Wohn- und Geschäftshaus würde nach der Nutzungsänderung 9 Wohnungen (je 1 Wohnung im UG und EG, 4 x im 1. OG, 3 x im 2.OG/DG) sowie 4 Gewerbe- und Geschäftseinheiten vorweisen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans Brühl von 1951. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist in diesem Zusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Durch die Nutzungsänderung wurde der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge durch den Entwurfsverfasser neu berechnet und nach Einbindung der ÖPNV-Regelung auf 11 Stellplätze beziffert. Insgesamt 13 Stellplätze (somit einen Überschuss von 2 Stellplätzen) hat der Bauherr nun auf dem Grundstück Hildastr. 1-3 (siehe Lageplan) vorgehalten. Eine Überprüfung dieser Zahl obliegt dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises - Landratsamt-.

Nach der ursprünglichen Baugenehmigung (Neubau des Wohn- und Geschäftshauses) sind insgesamt 27 Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 13 dieser Stellplätze durch Baulast auf dem Parkplatz Hildastraße, Flst.Nr. 254/2 nachgewiesen. Eine Entscheidung über eine Löschung von Baulasten trifft ebenfalls das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt-. Ein separater Antrag zur Löschung der Baulast auf dem Flst.Nr. 254/2 liegt dort schon seit geraumer Zeit zur Prüfung vor.

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zu den Nutzungsänderungen kann nach §§ 30, 34 BauGB erteilt werden.

Die deutlich reduzierte Anzahl der notwendigen Stellplätze verwundert und sollte vom Baurechtsamt genau geprüft werden.

Dabei sollte es eine Rolle spielen, dass die Stellplätze für Kunden der Geschäfte auch tatsächlich nutzbar und leicht anfahrbar sind, was mit der bisherigen Baulast sichergestellt war.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss