



Beschlussvorlage (Nr. 2026-0064)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	08.06.2026

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid/Bauvoranfrage: Umbau eines Ladenlokals in eine Gaststätte
Baugrundstück: Mannheimer Str. 99, Flst.Nr. 2603

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB erteilt.

Sachverhalt:

Bauherr: Röger Peter, Ketsch

Der Bauherr beabsichtigt in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** den Umbau eines Ladenlokals (Verkaufsraum) in eine Gaststätte/Wohnung für den Gaststättenbetreiber auf dem Grundstück Mannheimer Str. 99 mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Flst.Nr. 2603. Mit dieser Bauvorbescheid stellt der Antragsteller nur eine verbindliche Frage: **„Kann das Ladenlokal in eine Gaststätte umgewandelt werden?“**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans „Mannheimer Wegäcker“ vom 19.12.1964. Dieser ist ein einfacher B-Plan nach § 30 BauGB (regelt an dieser Stelle die Bauflucht von 10 m) und ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Dem Antrag liegen Pläne vom Kellergeschoss und Erdgeschoss bei.

Nach Sachlage liegt das Objekt Mannheimer Str. 99 im Bereich eines Allgemeines Wohngebietes. Die Esso-Tankstelle befindet sich auf dem Grundstück Mannheimer Str. 103. Nach § 4 Abs. 1 der BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Ebenso erlaubt sind dort u.a. Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen.

Somit wäre die Umwandlung eines Ladens in eine Gaststätte grundsätzlich zulässig (nach der Art der baulichen Nutzung).

In einem weitergehenden Antrag sind allerdings ausreichend Stellplätze für eine Gaststätte unter Berücksichtigung und Beachtung der bisherigen Stellplätze des Bestandshauses (Wohn- und Geschäftshaus) auf dem Grundstück nachzuweisen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss