

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 224-22

Amt: Stadtbauamt	Datum: 22.11.2022
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	08.12.2022	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Umbau und Erweiterung der Waschhalle zu einem Imbiss und Bistrothek in Engen - Schwedenstraße 13, Flst.Nr. 580

Sachverhalt:

Der Bauherr plant in Engen in der Schwedenstraße auf Flst.Nr. 580 ein bestehendes Gebäude zu erweitern und die Nutzung zu ändern. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Auf der Eck II“, rechtsverbindlich seit 05.07.2006.

Geplant ist ein ehemaliges Tankstellengebäude mit Waschhalle zu einer Bistrothek und Spielhalle umzubauen. Hierzu soll der bestehende Baukörper nach Süden und Osten erweitert werden. Das Bestandsgebäude wird durch die Erweiterungen auch optisch grundlegend verändert. Es entsteht ein Baukörper mit 19,67 x 13,93m Grundfläche und einer Gebäudehöhe von 3,75 m zur Straßenseite, durch den Geländeverlauf zu den Nachbargrundstücken im Westen von etwa 5,50m.

Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus. Die geplante Vergnügungsstätte (Spielothek) ist in Mischgebieten nur zulässig, wenn dies durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist. Sofern Wohnbebauung von einer gewissen Bedeutung besteht, ist eine Ausnahme möglich, wenn keine Belastung für die angrenzende Wohnbebauung durch den Betrieb der Vergnügungsstätte zu erwarten ist.

In den vergangenen Jahren wurden die weiten unbebauten Grundstücke des Plangebietes mit Wohnbauten bebaut. Durch die Topographie hat sich ergeben, dass die westlichen Grundstücke an der Schwarzwaldstraße Wohnbauten aufweisen und der höherliegende Bereich an der L191 und Schwedenstraße gewerblich genutzt wurden. Durch den Geländeverlauf und die Ausrichtung der Bauten ist kein wesentliches Störpotenzial zu erwarten.

Da Vergnügungsstätten unter gewissen Aspekten zuzulassen sind und der geplante Standort die Kriterien diesbezüglich erfüllt, kann der geplante Betrieb an diesem Standort befürwortet werden. Eine ausnahmsweise Genehmigung der Spielothek trotz der vorhandenen Wohnbebauung kann aus Sicht des Baurechts vertreten werden.

Das Vorhaben entspricht sonst dem Bebauungsplan und ist genehmigungsfähig.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan, Ansichten, Schnitt