

Vorlage Technischer Ausschuss	24.09.2020 öffentlich	TOP 3
Information über das gemeindliche Einvernehmen, Neubau einer Verkaufshalle in Bühl, Gemarkung Oberbruch, Erteilung von erstmaligen Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen		
Anlagen: Lageplan, Grundriss, Ansichten Auszug fachgutachterlicher Einschätzung		

I. Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Unter- Oberkirchweg 2“. Bereits am 13.02.2020 hat sich der Technische Ausschuss bezüglich einer konstruktiv notwendigen Befreiung von der Wandhöhe befasst und dem Anliegen positiv zugestimmt. Im 2. Quartal 2020 ging der vollständige Bauantrag ein. Nachdem die baurechtliche Prüfung und die Nachbaranhörung nun erfolgt sind, werden für die Genehmigung Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

1.

Die Stadt Bühl hat sich bereits in den 90er Jahren zu eigen gemacht, Gewerbeflächen ausschließlich für die Produktion zur Verfügung zu stellen und damit die Innenstadt zu stärken. So sind Verkaufsflächen auf 10% der Produktionsfläche bzw. maximal auf 100 m² begrenzt.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Fahrradfachmarkt handelt mit Verkauf an letzte Verbraucher, ist die Verkaufsfläche von 1.100 m² vorgesehen. Hierbei ist nun maßgebend, dass im Vorfeld zu dem Bauantrag eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt wurde um abzu prüfen, ob das Sortiment des geplanten Fachmarktes als zentrumsrelevant einzustufen ist. Wie aus der Anlage zu entnehmen ist, kommen die Gutachter (GMA) zum Ergebnis, dass der geplante Fachmarkt nicht als zentrumsrelevant einzustufen ist und kein Gefährdungspotential auf zentrale Lagen ausgeht. Vor dem Hintergrund dieses Ergebnisses und der Tatsache, dass zukunftsfähige Mobilität auch in guter Fachberatung mit ausreichend großem Angebot besteht, wird dem Technischen Ausschuss empfohlen, die Befreiung für den Fahrradfachmarkt zu erteilen.

2.

Bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses 13.02.2020 wurde für die Bauvoranfrage eine Befreiung der Wandhöhe auf 9,50 m erteilt. Die damaligen Pläne hatten sich jedoch auf das Maß zwischen Oberkante Gebäude und Oberkante Gelände (127,00 üNN) bezogen. Im B-Plan ist jedoch als Maß der Wandhöhe Oberkante Gebäude bezogen auf einen Kanaldeckel (126,59 üNN) festgelegt. Aufgrund dieser Tatsache wird der Befreiungsantrag nun von 9,50 m Wandhöhe auf 9,96 m Wandhöhe geändert. Da sich faktisch an der Oberkante Gebäude nichts ändert und diese bei 136,5 m üNN bzw. 136,3 m üNN bleibt, kann

...

aufgrund der Beschlusslage vom 13.02.2020 auch dieser Befreiung zugestimmt werden.

3.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass für 10 v.H. Stellplatzflächen Pflanzflächen von mind. 12 m² vorzusehen sind. Da im vorliegenden Fall die Stellplätze unter der Hochspannungsleitung angeordnet werden, ist diese Festsetzung nicht einzuhalten da Pflanzungen nur bedingt unter Hochspannungsleitungen möglich sind. Alternativ können diese Pflanzungen an anderer Stelle dieses Baugrundstückes nachgewiesen werden. Von dieser Möglichkeit möchte der Bauherr Gebrauch machen.

4.

Im Bebauungsplan ist weiter festgelegt, dass 30% der Dachflächen zu begrünen sind. In den Vorabzügen zum Bauantrag war dies auch so dargestellt. Der Bauantrag sieht nun davon ab und macht von der Ausnahme Gebrauch, pro 100 m² Dachfläche zusätzlich einen Baum zu pflanzen.

Somit besteht nun für den Befreiungstatbestand von Punkt 3 und 4 die Forderung mindestens 15 Bäume auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Planverfasser hat diese auf dem festgelegten Grünstreifen entlang der L 85 zwar alle dargestellt, allerdings mit einem Durchmesser von nur 3,0 m. Dies ist so nicht Ziel der im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Festsetzungen. Gemäß beigefügter Pflanzliste haben alle vorgeschlagenen Bäume mindestens einen Durchmesser von 4 bis 6 m. Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiung für Punkt 3 erteilt werden, wenn die nicht auf dem Grundstück nachzuweisenden Bäume durch Abschluss eines Verpflichtungsvertrages an anderer Stelle dauerhaft nachgewiesen werden können. Hinsichtlich der Befreiung der Dachbegrünung muss seitens der Bauherrschaft technisch begründet werden, warum nicht die Variante der Vorabzüge zum Bauantrag zur Ausführung kommt, damit auch hier wie für Punkt 3 die Befreiung erteilt werden kann.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Keine

III. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiung, eine Verkaufsfläche von 1.100 m² und ein Gebäude mit 9,96 m Wandhöhe bezogen auf den Kanaldeckel zu realisieren.

Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiung die auf Parkflächen nachzuweisenden Baumpflanzungen, diese auf dem restlichen Grundstück selbst oder durch Vertrag gesichert an anderer Stelle nachzuweisen.

...

Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiung den Anteil Dachbegrünung durch Baumpflanzungen zu ersetzen, wenn dies technisch begründet nachgewiesen wird und die Pflanzungen rechtlich gesichert an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthaltungen		