

Datum: 17.05.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 10.01.2017, Drucksache-Nr. 005/2017

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Ulmer Straße 34/1, Flst.1901, 1902/4, 1902/16, 1902/18
- Abbruch und Neubau eines Penny - Marktes

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.06.2018 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan v. 25.04.2018, M verkleinert
Grundriss EG / Aussenanlagen v. 23.04.2018, M verkleinert
Schnitte A-A + B-B v. 23.04.2018, M verkleinert
Ansichten West- und Ostansicht v. 23.04.2018, M verkleinert
Ansichten Nord- und Südansicht v. 23.04.2018, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [ ] Ja [ ] Nein

[ ] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: Produktgruppe:

[ ] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz, üpl / apl, Gesamt, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz, üpl / apl, Gesamt, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

Beschlussvorschlag:

- 1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
  3. Für die notwendige Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB und Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Hauffstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
  4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen:
    - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
    - 4.2 Der Versiegelungsgrad der Zufahrts- und Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
    - 4.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
    - 4.4 Die Dachfläche des Gebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
    - 4.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
    - 4.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
    - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
    - 4.8 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.
- erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Abbruch und Neubau eines Penny-Marktes in der Ulmer Straße 34/1, Flst. 1901, 1902/4, 1902/16 und 1902/18.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Hauffstraße“, rechtskräftig seit 03.03.2000 in einem Gewerbegebiet. Außerdem sind entlang der Blumen- und Ulmer Straße sowie zur Bahnlinie hin Baulinien festgesetzt.

Mit dem Bauvorhaben wird gegen folgende Festsetzungen verstoßen:

- Der Pylon, die Stellplätze an der Nordseite sowie der südliche Teil des neuen Gebäudes liegen außerhalb der Baulinien.

Der Bebauungsplan „Ulmer Straße/Hauffstraße“ lässt ausnahmsweise die Veränderung oder Vergrößerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu. Diese Ausnahme nach § 31 Abs.1 BauGB wurde im Rahmen der Bauvoranfrage im Jahr 2017 für eine Vergrößerung des Marktes auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> erteilt.

Der Markt des jetzt eingereichten Baugesuchs hat, laut Nutzflächenberechnung, eine Verkaufsfläche von 768,35 m<sup>2</sup> und die Gesamtnutzfläche beträgt 1.079,50 m<sup>2</sup>.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen der Baulinienpläne ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.