

Datum: 06.07.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Ulmer Straße 29, Flst.2210
- Aufbau einer DHL-Packstation

Ausschuss für 13.09.2022
Technik und Umwelt

öffentlich

beschließend

Anlagen:

Lageplan v. 24.06.2022, M 1:500
Foto "PSM bündig zur Wand" v. 03.05.2022
Ansicht Packstation v. 03.05.2022

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen:☐ Ja☒ Nein☐ Ergebnishaushalt

Teilhaushalt: / Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme

Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima:☐ Ja☐ Nein☐ +2☐ +1☐ 0☐ -1☐ -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Haußstraße – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 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.
 - 3.2 Stark reflektierende, glasierte oder spiegelnde Oberflächen, Anstriche oder Materialien sind unzulässig.
 - 3.3 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 3.4 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.5 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 Befreiung für den Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Flurstück 2210, Ulmer Straße 29.

Die Errichtung von Automaten / geschlossenen Regalen mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante ist verfahrensfrei gemäß § 50 Abs.1 Anhang Nr.9d / 11d der Landesbauordnung (LBO). Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie Genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück Ulmer Straße 29 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Haußstraße – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 31.03.2017, in einem Sonstigen Sondergebiet.

Die bauliche Anlage verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind unzulässig.
- Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt. Zulässig sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel und branchenübliche Rand- und Nebensortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Geplant ist der Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück eines Lebensmittelmarktes. Der vorgesehene Standort ist am Zugangsbereich der Parkplatzfläche, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Nach § 14 BauNVO sind neben Nebenanlagen auch Einrichtungen zulässig, wenn sie untergeordnet sind und dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen.

Der Bebauungsplan lässt unter anderem branchenübliche Randsortimente zu.

Eine Packstation fällt eigentlich nicht darunter, da sie von einem anderen Betreiber ist und das „falsche Sortiment“ hat.

Bei der Packstation handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der der einfachen und unabhängigen Abholung und dem Aufgeben von Sendungen dient.

Die beiden Stationen sind mit einer Höhe von je 1,99 m und einer Breite von 3,74 m untergeordnete Bauteile, die auch der Versorgung des Gebiets dienen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es zudem sinnvoll, eine Packstation dorthin zu stellen, wo ohnehin viel Verkehr ist.

Es bestehen keine Bedenken, die für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ulmer Straße/Hauffstraße – 1.Änderung“ erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.

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