

Bauvorhaben Kulperweg 3, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 33 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt, sofern ein Kaufvertrag über das Grundstück Flst. Nr. 2935/5 in Pliezhausen entsprechend der Beschlusslage des Gemeinderats mit der Gemeinde abgeschlossen wird.

Das Dach des Hauptgebäudes ist mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu begrünen.

II. Begründung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Kulperweg 3 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eingeschränktes Gewerbegebiet „Baumsatz IIIA (Kulper II)“. Da die laufende Änderung des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist, sie jedoch voraussichtlich in Kürze Planreife erreichen wird, erfolgt die Erteilung des Einvernehmens nach § 33 BauGB.

Demnach ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

- a) die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
- b) anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- c) der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- d) die Erschließung gesichert ist.

Die oben genannten Voraussetzungen liegen bis auf Ziffer a) und c) vor. Die Verpflichtungserklärung zur Anerkennung der künftigen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans wird nachgereicht. Die Auslegungsfrist nach § 3 Absatz 2 BauGB läuft bis 22.04.2021.

Darüber hinaus weicht das geplante Bauvorhaben jedoch in folgenden Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab bzw. bedarf der Erteilung von Ausnahmen:

Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Gebäudehöhe maximal 7,00 m betragen. Im vorliegenden Fall überschreitet die Gebäudehöhe des Geschäftshauses die maximal zulässige Gebäudehöhe um nahezu 2,00 m. Die Baurechtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von maximal 2,00 m zulassen, wenn dies betriebsbedingt erforderlich ist und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Laut Aussage des Architekten sei die geplante Gebäudehöhe betriebsbedingt erforderlich, da sich bereits die Höhenentwicklung der geplanten Tiefgarage an der Mindestdurchfahrthöhe im Einfahrtsbereich orientiere und dadurch die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss bei ca. 65 cm über dem Straßenniveau in der Mitte der Gebäudeachse zu liegen kommen würde. Vor dem Hintergrund, dass die beiden Obergeschosse (EG und OG) unter Einhaltung der Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung allein eine Gesamtgeschosshöhe von ca. 7,75 m erreichen würden und die Höhe des Erdgeschosses bereits bei ca. 65 cm über dem Straßenniveau liege, hätte dies eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Folge, welche auch betriebsbedingt erforderlich sei. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, sodass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen und das Einvernehmen hierzu erteilt werden kann.

Außerdem ist geplant, an der Außenfassade des Geschäftshauses drei Werbeanlagen anzubringen. Aktuell ist die Errichtung von zwei Werbeanlagen je Grundstück in einer Größe von jeweils maximal 2 m² zulässig. Von diesen Festsetzungen kann die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn diese aufgrund der Unterbringung mehrerer Betriebe in einem Gebäude erforderlich ist. Den Planunterlagen kann entnommen werden, dass im geplanten Geschäftshaus mehrere Betriebe angesiedelt werden sollen und dadurch auch noch weitere Werbeanlagen hinzukommen könnten. Auch hier liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vor, sodass das Einvernehmen hierzu erteilt werden kann.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Dächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen ist (Substratstärke mindestens 8 cm). Die Müllbehälterstandplätze sind durch Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

gez.
Carolin Gerster