

Sitzung des Gemeinderates am 29.07.2020	Beratungsunterlage TOP: 8a)	Bearbeiterin:	Datum: 13.07.2020	
	Drucksache-Nr.: 60 /2020	Frau Bezner	10: 2	20: 1
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM: J	

Bauangelegenheiten zur Beratung:

Antrag auf Baugenehmigung: Elsbeerenring, Flst. 1001

Neubau eines Nahversorgungsfachmarktes mit Bäckerei / Café, Errichtung von Stellplätzen

- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für einen Nahversorgungsfachmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche sowie Bäckerei / Café und Stellplätzen im Eingangs- Zufahrtbereich des Neubaugebietes „Alleenfeld“ (direkt am noch zu bauenden Kreisverkehr). Der Lageplan und die Ansichten liegen als Anlagen bei.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alleenfeld“, welcher seit 22.05.2020 rechtskräftig ist. Das Vorhaben liegt in dem planungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzten Teil und hält die Vorgaben zur Gebäudehöhe, Dachform, Art- und Maß der Bebauung ein und entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Gebäude wird mit den Maßen 46,95 m * 25,45 m * 5,53 m errichtet und im Bereich der Laderampe um einen Anbau mit 4,50 m * 8,61 m * 5,53 m ergänzt. Die beantragte Gebäudehöhe von 5,53 m liegt (auch unter Berücksichtigung, dass die Bezugshöhe der Straße ca. 0,60 m tiefer liegt) deutlich unter der planungsrechtlich maximal möglichen Höhe von 8,50 m.

Die geplanten 74 Stellplätze sind außerhalb des Baufensters zulässig.

Im Baugesuch nicht berücksichtigt ist die festgesetzte Dachbegrünung. Diese planungsrechtliche Festsetzung gilt für Flachdächer und flachgeneigte Dächer auch in Kombination mit einer Solarthermie- oder Photovoltaikanlage, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist. Die Verwaltung schlägt vor, die Umsetzung dieser Festsetzung zu fordern.

Die Werbeanlagen und der Bankomat sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens und werden gesondert baurechtlich beantragt. Die geplante Anlage des Pflanzstreifens an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze muss gegenüber dem Landratsamt noch detailliert dargelegt werden. Der Streifen wird aber von baulichen Anlagen nicht tangiert.

Das bereits vorgelegte Brandschutzkonzept wird vom Landratsamt geprüft und ist aus Sicht der Freudentaler Feuerwehr schlüssig.

Das Baugesuch wurde frühzeitig eingereicht, um sofort nach Herstellung der Erschließung (liegt bereits nach Fertigstellung des Kreisverkehrs vor) mit dem Bau beginnen zu können. Die formale Baugenehmigung setzt die notwendige Erschließung (bis einschließlich fertiggestellte Straße / Zufahrt) voraus und wird daher von der Baurechtsbehörde erst zu diesem Zeitpunkt erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt das Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung, Elsbeerenring, Flst. 1001, Neubau eines Nahversorgungsfachmarktes mit Bäckerei / Café, Errichtung von Stellplätzen unter der Bedingung, dass eine extensive Dachbegrünung erfolgt und dauerhaft unterhalten wird.