Stadt Laichingen
Amt für Bauwesen, Umweltschutz
und Stadtentwicklung

BU-Nr. 031/2021

Bauanträge und Bauvoranfragen

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 6 und 8 in der Sitzung am 07.05.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Machtolsheim zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 11 in der Sitzung am 11.05.2021 (öffentlich).

An den Ortschaftsrat Suppingen zur Anhörung der Bauvorhaben mit den Nummern 1, 4 und 12 in der Sitzung am 07.05.2021 (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 12.05.2021 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Nutzungsänderung Schweinemaststall in Hähnchenmaststall, Anbau Wintergarten und überdachter Freilauf Suppingen, Schorrenweg

1.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt die Genehmigung der Nutzungsänderung eines Schweinestalls in einen Hähnchenmaststall. Zudem beabsichtigt der Bauherr den Anbau eines Wintergartens und eines überdachten Freilaufs.

Der Bestand des alten Schweinemaststalls auf der Südseite des Baugrundstücks bleibt bestehen und wird zum neuen Hähnchenmaststall umfunktioniert. Lediglich eine Innenwand des Stalls wird abgebrochen und an die südliche Gebäudefassade des Stalls wird ein 34,57 m x 5,00 m (172,85 m²) großer Wintergarten angebaut. Außerdem werden zwei 5 m x 10 m große Verladeplatten einmal an der Nordseite des Stalls und einmal an der Westseite des Wintergartens errichtet.

Der Bestand des Stalls auf der Nordseite des Baugrundstücks bleibt unverändert bestehen. An die nördliche Gebäudefassade des Stalls wird ein 58,94 m x 8,86 m großer überdachter Auslauf angebracht und an die östliche Gebäudefassade wird ein 11,81 m x 16,17 m großes Lager angebaut.

Das Niederschlagswasser soll über eine 30 m² große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 35 (1) BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Auf dem Baugrundstück verläuft eine dinglich gesicherte städtische Wasserleitung, welche vom Bauvorhaben direkt betroffen ist und im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden muss.
Derzeit werden die Modalitäten für die Leitungsumlegung mit dem Bauherrn geklärt.

1.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

2. Errichtung eines 11-Familienwohnhauses mit Tiefgarage Laichingen, Schulstraße

2.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 27,38 m x 8,27 m großen Mehrfamilienwohnhauses mit einer EFH von 758,10. Das Gebäude erhält drei Vollgeschosse und ein begrüntes Flachdach. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 11,72 m. Es sind 11 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 oberirdischer Stellplatz geplant.

Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherren dazu, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. In den vorliegenden Unterlagen findet sich hierzu keine Darstellung, die fehlenden Unterlagen sind nachzureichen.

Das Baugrundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Laut den Bauantragsunterlagen wird die nähere Umgebung als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO qualifiziert.

Diese Beurteilung ist im Hinblick auf § 245c Abs. 3 BauGB unzutreffend. Der Bundesgesetzgeber hat in dieser Regelung faktische urbane Gebiete ausgeschlossen.

Die nähere Umgebung entspricht allerdings einem faktischen Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO. Hier sind Sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

Beim Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgender Rahmen:

Maß	**Schulstr. 19 u. 19/1**	**Weberstr. 27**	**Schulstr. 2**	**Rahmen eingehalten**
TH	8,85 m/8,85 m	8,59 m	8,52 m	**+**
FH	11,67 m/11,72 m	11,54 m/ 14,36 m	11,72 m	**+**
GRZ Bauliche Anlagen: Mitzurechnende Anlagen: **Gesamt:**	 0,42 0,39 **0,81**	 0,40 0,21 **0,61**	 0,50 0,25 **0,75**	**+**
GFZ	1,2	1,2	1,7	**-**
Z	III + DG	III + DG	III + DG	**+**

Aus der tabellarischen Aufstellung geht hervor, dass das Bauvorhaben bei vier Kriterien den Rahmen vom Maß der baulichen Nutzung einhält, gleichwohl aber bei der Geschossfläche den oberen Rahmen auch wegen der überhöhten Grundfläche bei den baulichen Anlagen um rund 42 % überschreitet. Bei einer Gesamtbeurteilung kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben daher nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Überschreitung des vorgegebenen Rahmens führt zu städtebaulichen Spannungen.

2.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

3. Tektur: Anbau einer Lagerhalle an die bestehende Fabrikhalle und Aufstellung von zwei Lagersilos an die bestehende Garage/bestehende Fabrikhalle
Laichingen, Carl-Benz-Straße

3.1 Sachdarstellung

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 25.07.2018 behandelt (BU-Nr. 080/2018). Das gemeindliche Einvernehmen wurde einstimmig erteilt. Die Baugenehmigung erging am 06.05.2020. Das ursprüngliche Brandschutzkonzept vom 19.12.2019 wurde im Wesentlichen wie folgt abgeändert:

- Wegfall der nördlichen Wand zwischen dem bewerteten Neubau und der angrenzenden Produktionshalle 5 und dem Lager / Rohmaterial Halle 7
- Errichtung einer RWA in Halle 7 mit 1,5 m² aerodynamischer Fläche
- Änderung der Öffnungen in den Brandwänden nach Westen und Süden
- Änderungen von Notausgangstüren im Bestand

- Änderung Ausführung Einspeisestelle der trockenen Löschwasserleitung

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtkräftigen Bebauungsplans „Südost und Krähenlau, 3. Änderung“ vom 03.08.1990 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE). Hier sind nicht wesentlich störende gewerbliche Anlagen allgemein zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

3.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

4. Anhebung Dach und Errichtung einer Außentreppe Suppingen, Wiesenweg

4.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Anhebung eines Teils der nördlichen Satteldachfläche des bereits bestehenden Wohnhauses. Die bisherige Dachneigung betrug 35° und soll nun auf eine Dachneigung von 22,5° abgeändert werden. Dadurch wird die Wohnfläche von 88,41 m² auf 92,55 m² erhöht.

An die westliche Außenfassade des Wohnhauses soll eine in das Dachgeschoss führende Treppe angebracht werden.

Das Dachflächenwasser soll laut Planunterlagen über den öffentlichen Kanal abgeführt werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und des § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherrn allerdings dazu, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Sofern es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um einen atypischen Fall handeln sollte, ist ein entsprechendes Bodengutachten hierfür nachzureichen.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art, Maß und überbaubare Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Das Bauvorhaben fügt sich unproblematisch in die nähere Umgebung ein. Auch sonst bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

4.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

B. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Laichingen, Olgastraße

5.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beantragt die Errichtung eines 51,74 m x 27,05 m großen Mehrfamilienhauses mit einer EFH von 750,30. Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Neigung von 45°. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 13,00 m, die Traufhöhe bei 6,50 m. Für die 22 Wohneinheiten sollen 5 oberirdische Stellplätze und 28 Stellplätze in der Tiefgarage bereitgestellt werden.

Das Niederschlagswasser soll mithilfe einer Retentionszisterne gedrosselt über den Schmutzwasserkanal in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherrn jedoch, das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Sollte es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um einen atypischen Fall handeln, ist ein entsprechende Bodengutachten nachzureichen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderung Thomaswiesen“ vom 28.06.2002 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI).

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der Baugrenze
- maximale Gebäudelänge von 18 m

Von den festgesetzten Baugrenzen und der maximalen Gebäudelänge wurden im Planungsgebiet bereits Befreiungen erteilt (z.B. Im Trieb 16-18). Im Sinne der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wird eine Befreiung von den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplans von der Stadtverwaltung empfohlen.

5.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie den erforderlichen Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

6. Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise mit Einliegerwohnung Feldstetten, Delaustraße

6.1 Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 12,00 m x 10,55 m großen Wohnhauses mit einer EFH von 780,50 m. Das Gebäude soll zweigeschossig

werden und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° erhalten. Die geplante Traufhöhe beträgt 6,11 m, die Firsthöhe liegt bei 8,03 m. Die Bauherren beabsichtigen auf der Westseite des Baugrundstücks die Errichtung einer 30,14 m² großen Terrasse. Auf der Südseite soll eine 6,00 m x 6,00 m große Garage mit Flachdach errichtet werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine Retentionszisterne gedrosselt dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherrn allerdings dazu das Niederschlagswasser durch Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Sollte es sich beim vorliegenden Bauvorhaben um einen atypischen Fall handeln, sind Nachweise hierfür erforderlich.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Steinge“ vom 07.05.2020 mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Hier sind Wohnhäuser allgemein zulässig. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

7. Errichtung einer Dreifachgarage Laichingen, Kirchstraße

7.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Errichtung einer 6,00 m x 8,98 m großen Dreifachgarage mit Flachdach. Die Wandhöhe liegt bei 2,49 m. Die Zufahrt zur Garage soll über die Hirschstraße erfolgen. Die Erschließung ist durch Baulast zu sichern.

Das Niederschlagswasser soll über einen Sickerschacht abgeleitet werden. Das Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG verpflichtet den Bauherrn allerdings dazu, das Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Bodenschicht abzuleiten. Sofern es sich beim Bauvorhaben um einen atypischen Fall handelt, sind die Antragsunterlagen um einen entsprechenden Nachweis zu ergänzen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans vom 29.04.1893. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach hat sich das Bauvorhaben nach Art, Maß und überbauter Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einzufügen. Die nähere Umgebung entspricht einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind Garagen gem. 12 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

7.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

8. Anbau Wintergarten Feldstetten, Albblick

8.1 Sachdarstellung

Der Bauherr plant den Anbau eines 5,55 m x 8,71 m großen Wintergartens an das bestehende Wohnhaus. Der Wintergarten soll mit einem Flachdach versehen werden.

Das Niederschlagswasser soll laut Antragsunterlagen gem. dem Gebot zur „naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung“ des § 55 (2) WHG und § 46 (3) WG durch Versickerung über eine 30 cm mächtige, belebte Bodenschicht abgeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Qualifizierten Bebauungsplans „Bernhards Öschle II“ vom 07.05.1997 mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans: Abweichung der Dachform, anstelle des im Bebauungsplan vorgesehenen Satteldachs, soll das Vorhaben mit einem Flachdach versehen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen von der entsprechenden Vorschrift erteilt (z.B. Albblick 8).

8.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde von der örtlichen Bauvorschrift zu befreien.

9. Neubau Schuppen Laichingen, Goethestraße

9.1 Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines 2,60 m x 4,75 m und eines 2,60 m x 4,65 m großen Schuppens. Beide Schuppen sollen ein Pultdach erhalten. Die Traufhöhe beider Bauvorhaben beträgt 2,30 m, die Firsthöhe 2,60 m.

Das Niederschlagswasser soll über eine 4,5 m² große, belebte Bodenschicht versickert werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan „Ulmer Weg“ vom 14.12.1968 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet

(WA). Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Da die baulichen Anlagen allerdings auf den angrenzenden Nachbargrundstücken und einem gemeinschaftlichen Grundstück errichtet werden sollen, sind zur Sicherung der Erschließung öffentlich-rechtliche Baulasten erforderlich.

9.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

10. Anbau eines Balkons im Dachgeschoss an das bestehende Wohnhaus Laichingen, Ligusterweg

10.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin plant den Anbau eines Balkons an die Südseite des bestehenden Wohnhauses. Der 2,00 m x 3,00 m große Balkon soll in einer Höhe von 3,00 m angebracht werden. Das Geländer misst eine Höhe von 0,98 m. Der Balkon erhält zwei Stützen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „2. Änderung Im Ziegelwälde vom 20.03.1979“ mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet (RW) nach § 3 BauNVO. Hier sind Wohngebäude allgemein zulässig. Der Balkon ist als Teil des Hauptgebäudes bzw. des Wohngebäudes anzusehen.
Der geplante Balkon mit einer Tiefe von 2 m überschreitet allerdings die südliche Baugrenze um ca. 1,70 m. Das Bauvorhaben benötigt daher folgende Befreiung: Überschreitung der südlichen Baugrenze um 1,70 m.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

10.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben sowie der erforderlichen Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

11. Neubau Stahlbetonfertigarage (Doppelgarage) Machtolsheim, Rosengasse

11.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung einer 6,50 m x 7,00 m großen Doppelgarage mit Flachdach.

Das Niederschlagswasser der Garage soll laut Planunterlagen über eine 10 m² große Sickermulde dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Baugrundstück liegt im qualifizierten Bebauungsplan „Nordwestlicher Ortsrand“ vom 23.04.1976, der ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Hier sind Garagen allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt eine Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.21a. Danach sind Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, sofern die Garagen als Grenzbebauung oder Anbau errichtet werden.

Bei einem Grenzbau müsste die bestehende Bepflanzung entlang des betroffenen Abschnittes an der Ostgrenze entfernt und die Garage nicht mit einem seitlichen Abstand von 2,0 m, sondern direkt im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Ein Anbau an die bestehende Garage scheidet aus, weil dadurch unübersichtliche Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich der Rosengasse entstehen würden.

Aus städtebaulicher Sicht kann der Befreiung zugestimmt werden.

11.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben und der erforderlichen Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

C. Kenntnisgabeverfahren

12. Neubau eines Carports mit Abstellraum Suppingen, In der Falge

12.1 Sachdarstellung

Die Bauherren geben die Errichtung eines 5 m x 6,40 m großen Carports und einem 3,50 m x 3 m großem Abstellraum an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Kenntnis. Das Bauvorhaben soll mit einer Gesamthöhe von 2,62 m errichtet und mit einem Flachdach versehen werden.

Das Niederschlagswasser soll über eine Zisterne in eine Versickerungsmulde abgeleitet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Falge“ vom 01.06.1999 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Carports gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig.

12.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

13. Abbruch leerstehenden baufälligen Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude und Schuppen zur Baureifmachung
Laichingen, Maierhöfe

13.1 Sachdarstellung

Der Bauherr gibt den Abbruch folgender baulichen Anlagen zur Kenntnis:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Schuppen

Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit der Abbruch nicht bereits nach § 50 (3) LBO verfahrensfrei ist.

13.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis.

D. Bauvoranfrage

14. Neubau eines Lebensmittelsortimenters
Laichingen, Geislinger Straße

14.1 Sachdarstellung

Die Bauherrin plant den Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen und die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.550 m² und einer Geschossfläche von rund 2.200 m². Außerdem beabsichtigt die Bauherrin 127 Kfz-Stellplätze zu errichten.

Im Vergleich zur Bauvoranfrage vom Dezember 2020 wurde die Verkaufsfläche um ca. 250 m² und die Geschossfläche um ca. 300 m² reduziert.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellung geklärt werden:
Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, insbesondere hinsichtlich

1) Art der baulichen Nutzung
2) Maß der baulichen Nutzung
3) Bauweise
4) Überbaubare Grundstücksfläche
5) Erschließung

<u>Zu 1)</u>
Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Änderung Südost und Krähenlau“ vom 04.08.1989 mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE). Gemäß § 8 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² grundsätzlich zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- und in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe gelten als

großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² und/oder eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten. Der geplante Lebensmittelsortimenter liegt damit in einer Größenordnung, welche nach der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO im beabsichtigten Baugebiet nicht zulässig ist.
Die Regelvermutung greift dann nicht, wenn ein atypischer Fall vorliegt und gem. § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO keine wesentlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO durch das Bauvorhaben hervorgerufen werden.
Die mit dem Baugesuch eingereichte Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) vom 19.02.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen und das Bauvorhaben somit zulässig ist. Das Fazit des Gutachters lautet: „Aufgrund der Funktion als Nahversorger und der standörtlichen und städtebaulichen Situation ist absehbar, dass die geplante Ansiedlung nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche Versorgungsstruktur, die Innenstadtentwicklung oder sonstige Belange führen wird.“

Zu 2)
Im Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Planung sieht eine geringfügige Überschreitung der Grundfläche um ca. 55 m² vor. Das Vorhaben ist somit hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu 3)
Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, ohne einer Begrenzung der Gebäudelängen. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen.

Zu 4)
Das geplante Bauvorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf der Nordseite um ca. 64 m² und auf der Südseite um ca. 97 m². Da in vergleichbaren Fällen (z.B. Geislinger Straße 43) bereits eine Befreiung von der entsprechenden Vorschrift um ca. 60 m² erteilt, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von dieser Festsetzung des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen insoweit keine Bedenken.

Zu 5)
Die vorliegende Planung beabsichtigt die Erschließung durch zwei Ein- und Ausfahrten vorzunehmen. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

14.2 Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben sowie den erforderlichen Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.