

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung			
Sitzungsdatum:	23.07.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	145/2019
Neubau eines Lebensmittelmarktes im mittleren Abschnitt der Melanchthonstraße, Gemarkung Bretten; - Kenntnisnahme von der bauplanungsrechtlichen Zustimmung im Rahmen der Baugenehmigung			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem geplanten Bauvorhaben.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Kenntnisnahme	23.07.2019	Ö			

Sachdarstellung

Die Flurstücke mit den Nummern 2073/3, 2077/1 und 2077/4 befinden sich im westlichen Abschnitt der Brettener Kernstadt zwischen der Melanchthon- und der Bahnhofstraße. Die Flurstücke bilden zusammen das Areal eines Lebensmittelmarktes (Kaufland). Auf dem größten Flurstück (Flstk. Nr. 2077/4) befindet sich derzeit das Gebäude des Lebensmittelmarktes. Dieses soll abgerissen und durch einen Neubau eines LIDL-Marktes ersetzt werden.

Im Vorfeld wurde dazu bereits eine Bauvoranfrage gestellt, welche positiv beschieden wurde. Gegenüber dieser Bauvoranfrage haben sich in dem jetzigen Bauantrag weitere Änderungen, u. A. bezüglich der Verkaufsfläche, der Grundfläche sowie der Gebäudehöhe ergeben. So weist die Grundfläche nun eine Größe 2745 m² auf. Damit hat sich die Fläche im Gegensatz zur Bauvoranfrage um ca. 95 m² erhöht. Durch die größere Grundfläche hat sich ebenfalls die Verkaufsfläche geändert. Lag diese während der Bauvoranfrage noch bei 1750 m² liegt sie nun bei 1794 m², was eine Steigerung von 44 m² ergibt. Die Gebäudehöhe hat sich allerdings im Gegensatz zu vorher um 0,58 m verringert. Dies liegt daran, dass die Dachneigung von vormals 3,4° auf 2,08° geändert wurde. Die in der Bauvoranfrage dargestellte Gebäudetiefe von ca. 70 m wird weiterhin eingehalten.

Beschreibung der Planung

Der Bauherr plant das bestehende Marktgebäude abzureißen und an selbiger Stelle einen Neubau in Form eines LIDL-Marktes zu errichten.

Der Lebensmittelmarkt soll eine Grundfläche von 2650 m² aufweisen. Inklusive der Stellplätze und Zuliefferrampen liegt die Grundfläche bei 9249 m².

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Der Lebensmittelmarkt soll als Einzelhandel der Versorgung der Kernstadt dienen. Der Bereich, in dem das Vorhaben liegt, ist laut dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim aus dem Jahr 2005 als ein Sondergebiet für den Einzelhandel nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb dieser Gebiete sind großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich damit zweifelsfrei in die Eigenart der näheren Umgebung ein, welche zudem durch eine Nutzung in Form von diversen Einzelhändlern geprägt ist. Von einer Beeinträchtigung des Gebietes durch die Neuerichtung des Marktes ist an dieser Stelle nicht auszugehen.

Ferner ist der Standort auch laut dem Brettener Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes wird der bisherige Status Quo beibehalten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Art der baulichen Nutzung keine Bedenken.

Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude weist eine Höhe von 6,99 m in Richtung der Kundenparkplätze und eine Höhe von 5,70 m in Richtung des östlich angrenzenden Reisebüros auf. Damit ist das geplante Gebäude insgesamt höher als das Bestandsgebäude, welches an seinem höchsten Punkt eine Höhe von 5 m aufweist.

Die umliegenden Gebäudehöhen variieren teilweise, da im näheren Umfeld des Lebensmittelmarktes auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorkommen, welche teilweise eine Höhe von ca. 7 m aufweisen. Das angrenzende Reisebüro sowie der sich im selben Gebäude befindliche KFZ-Händler in der Melanchthonstraße 89 weisen eine Höhe von ca. 5 m auf. Damit liegt der neue Lebensmittelmarkt ca. 70 cm höher als das angrenzende Gebäude in der Melanchthonstraße 89. In der Gebäudemitte beträgt die Gebäudehöhe ca. 6 m gemessen ab OK Gehweg. Dies ist an dieser Stelle durchaus städtebaulich vertretbar, da innerhalb des Gebietes unterschiedliche Gebäudehöhen vorkommen und eine einheitliche Gebäudehöhe nicht gegeben ist und das Vorhaben weiterhin in dem Rahmen bleibt, den die prägende Umgebung vorgibt.

Die Grundflächenzahl soll bei 0,24, die Geschossflächenzahl bei einem Vollgeschoss demnach bei 0,24 liegen. Die GRZ und GFZ liegen damit unter den laut § 17 BauNVO ausgewiesenen Werten für Sondergebiete des Einzelhandels (GRZ: 0,8; GFZ: 2,4).

Rechnet man die nach § 19 anzurechnenden Anlagen (Stellplätze, Zuwegungen, etc.) hinzu, ergibt sich insgesamt eine GRZ von 0,91. Damit ist das für diese Bereiche zulässige Maß der baulichen Nutzung von maximal 0,8 überschritten.

Im unbeplanten Innenbereich können die Werte für die GRZ und GFZ jedoch ohnehin nur als nebensächliche Indikatoren bzw. gewisse Orientierungswerte für die Baudichte und die Grundstücksausnutzung herangezogen werden. Sie sind rechtlich nicht verbindlich und müssen demnach nicht eingehalten werden. Bereits jetzt weisen die umliegenden Grundstücke eine ähnlich starke Versiegelung auf.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der geplanten Kubatur fügt sich das geplante Bauvorhaben ebenfalls in die nähere Umgebung ein.

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise bestehen beim geplanten Bauvorhaben keine städtebaulichen Bedenken. Es ist eine geschlossene Bauweise geplant, welche der überwiegenden Bauwei-

se in der näheren Umgebung entspricht. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind alle eingehalten.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Die überbaubare Grundstücksfläche beurteilt sich vorrangig nach dem vorhandenen Gebäudebestand. Bereits jetzt ist das Grundstück mit einem Gebäude bestanden, welches eine Bebauungstiefe von ca. 80 m und eine Breite von ca. 39 m aufweist. Da der geplante Neubau nur eine Tiefe von ca. 70 m aufweist, ist die durch das Bestandsgebäude vorgegebene maximale Bebauungstiefe eingehalten. Die Breite des neuen Marktes liegt bei 35 m. Damit ist die vorgegebene Breite durch das Bestandsgebäude ebenfalls eingehalten.

Ferner werden die momentane Gebäudestellung sowie die Lage auf dem Grundstück in der Neuplanung übernommen. Zudem hält das Vorhaben auch die durch das Gebäude auf dem Flurstück mit der Nummer 2080/1 vorgegebene rückwärtige Baugrenze ein. Es kann konstatiert werden, dass sich die geplante Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Weitere Kriterien

Erfreulich ist, dass das Pultdach begrünt werden soll. Dadurch kann die Versiegelung des Grundstückes durch die Parkplätze kompensiert werden. Während den Vorgesprächen zum Bauantrag wurden Auflagen zur Grünordnung gemacht. Aus diesen ging eine ergänzende Bepflanzung durch sechs neue Bäume entlang der Melanchthonstraße sowie einem an der Bahnhofstraße und zwei weiteren auf dem Gelände des Parkplatzes hervor.

Durch das relativ flach geneigte Pultdach wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt. In der näheren Umgebung ist keine einheitliche Dachlandschaft vorhanden. Ferner lässt der Gesetzgeber in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, jede Dachform zu. Das Pultdach fügt sich in die umgebende Dachlandschaft ein und ergänzt diese.

Zusammenfassung

An dieser Stelle ist anzumerken, dass der neue Lebensmittelmarkt insgesamt eine kleinere Grund- und Verkaufsfläche aufweist als der bereits bestehende Markt. Momentan liegen die Grundfläche des Kauflandmarktes bei 2786,4 m² und die Verkaufsfläche bei 1848 m². Damit hat sich der neu geplante Markt in Bezug auf die Grundfläche auf 41,4 m² verringert. Die Verkaufsfläche verringert sich um ca. 54 m². Damit bleibt der neu geplante Lebensmittelmarkt mit Ausnahme der Gebäudehöhe in seinen Abmessungen und der geplanten Nutzung leicht unter den Maßen des Bestandsgebäudes

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich daher zusammenfassend nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die bauplanungsrechtliche Zustimmung für dieses Bauvorhaben wird daher erteilt.

Entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Bretten findet im unbepflanzten Innenbereich bei Projekten mit mehr als 400 m² Bruttogeschossfläche im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zustimmung vorher grundsätzlich eine öffentliche Beratung im Gemeinderat statt, um vom geplanten Bauvorhaben Kenntnis zu nehmen. Die Bruttogeschossfläche für dieses Bauvorhaben liegt bei 2745 m².

gez.
Wolff
Oberbürgermeister