



Amt: Bauamt
Kalotai, Thomas

Beschlussvorlage (Nr. 2017-0085)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	10.07.2017

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung der Ausstellungsfläche im EG in "Ausstellung und Verkauf - Küchenstudio"
Baugrundstück: Flst. Nr. 63/2 - Albert-Bassermann-Straße 31

Beschlussvorschlag:

Zur Umnutzung der Ausstellungsfläche im Erdgeschoss in eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche eines Küchenstudios wird das Einvernehmen der Gemeinde Brühl gemäß § 31,36 Baugesetzbuch erteilt.

Sachverhalt:

Antragsteller: Werner Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co.KG, Schriesheim

Auf dem Grundstück Albert-Bassermann-Str. 31 (Flst.Nr. 4313, 4320) wird in einem Antrag auf Baugenehmigung die Umnutzung von einer Ausstellungsfläche im Erdgeschoss in eine Ausstellungsfläche und Verkaufsfläche für ein Küchenstudio (ca. 348 m²) beantragt. Neben der Ausstellung, Beratung, Planung soll dort künftig auch ein Verkauf stattfinden. In den Ausstellungs- und Verkaufsräumen werden keine statisch relevanten Baumaßnahmen durchgeführt, sondern lediglich leichte Einbauten erstellt. In diesem Zusammenhang wird folgender Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt:

- Befreiung bezüglich der im Bebauungsplan SO 2 Teilgebiete B festgelegten Nutzungen, da die vorgesehene Nutzung „Küchenstudio“ nicht aufgeführt ist.
Begründung: Der Verlauf von Küchen in einem Küchenstudio ist kein zentrumsrelevantes Produkt, deshalb wird das Zentrum durch diese Befreiung nicht geschwächt.
- Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten Obergrenze Verkauf von 1.000 m² (Punkt 1.2.2 des B-Plans)/neue Verkaufsfläche: ca. 1.348 m²
Begründung: Die Erweiterung der Fläche hat keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsagglomeration.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord – Änderungsplan II“ von 2004 und ist nach § 31 BauGB zu beurteilen. Danach sind im dort festgesetzten Sondergebiet (SO 2) zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe für den non-food-Bereich mit Ausnahme von Betrieb für Drogerie- und Reformwaren sowie Elektrowaren, Spielwaren, Bekleidung und Schuhe mit einer Verkaufsfläche über 1.000 m², bezogen auf das Gesamtgebiet SO 2.
- Großhandelsbetriebe
- Lagerhallen
- Büros
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter
- Sportanlagen
- Jugendtreff (Einrichtung für die gemeindliche Kinder- und Jugendarbeit).

Im Teilgebiet B wäre die beantragte Nutzung (Verkaufsfläche nur bis 1.000 m²) nicht zugelassen, jedoch im angrenzenden Teilgebiet A.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung kann der beantragten Nutzungsänderung und der beantragten Befreiungen ausnahmsweise entsprochen werden.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss