Gemeinde Brühl 21. Februar 2018

Amt: Bauamt
Kalotai, Thomas

Beschlussvorlage (Nr. 2018-0029)

Beratungsfolge	**Art**	**Termin**
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	05.03.2018

TOP:

Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau eines Kentucky Fried Chicken–Restaurants mit Autoschalter
Baugrundstück: Alte Mannheimer Str. 2 + 4, Flst.Nrn. 4676 und 4677

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Befreiungen zu 1.) wird zugestimmt,
zu 2.) wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherrin: AM Systemgastronomie GmbH, Darmstadt

Die Bauherrin plant nun in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** den Neubau eines Kentucky Fried Chicken-Restaurants (KFC) mit einem Autoschalter auf den Baugrundstücken Alte Mannheimer Landstr. 2 und 4 (Flst.Nrn. 4676 und 4677). Die beiden Grundstücke haben zusammen eine Größe von 1.636 m².

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Mannheimer Landstraße“ vom 25.09.2015 in GE 2 und ist nach § 31 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang sind **folgende Einzelfragen** zu klären, die **gleichzeitig Befreiungen** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellen:

1. Überplanung der Baugrenze

Die Baugrenzen im vorderen und insbesondere im hinteren Grundstücksteil (Flst.Nr. 4677) sind teilweise massiv überschritten und die erforderlichen Abstandsflächen zum Feldweg der Stadt Schwetzingen (Flst.Nr. 8585) sind nicht eingehalten.

Die Stadt Schwetzingen hatte sich im Vorfeld positiv zum Bauvorhaben geäußert, eine Einwendung wurde bisher nicht eingelegt. Die angrenzenden Straßen-

Fachbehörden und das angrenzende Energie-Versorgungsunternehmen haben ebenfalls keine Einwendungen eingelegt.

Allerdings liegen **Einwendungen** zweier Angrenzer vor, die u.a. eine Wertminderung ihres Eigentums, nächtliche Ruhestörung durch das An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen und ganztägige Lärm- und Geruchsbelästigung befürchten. Diese Einwendungen sind jedoch weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtlich zu beurteilen.

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

Die gewerbliche Nutzung ist in dem B-Plangebiet zulässig. Ein Restaurant ähnlicher Art besteht bereits seit vielen Jahren durch die Firma McDonald's.

Die Gemeindeverwaltung spricht sich daher für diese Befreiung aus.

2. Errichtung eines Werbepylons in Höhe von 15,0 m auf dem Grundstück

Die Errichtung eines Werbepylons in Höhe von 15,0 m Höhe an der Grundstücksausfahrt ist nicht zulässig, da diese Werbeanlage nur einmal im Bebauungsplangebiet „Alte Mannheimer Landstraße" an anderer Stelle zulässig ist.

Anstatt eines weiteren Pylons im B-Plan-Gebiet verweist die Gemeindeverwaltung auf die Möglichkeit, sich mit der Firma McDonald's abzusprechen an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle gemeinschaftlich einen Pylon zu errichten und zu nutzen und **spricht sich daher gegen eine Befreiung aus.**

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss