
Sachgebiet

604 - Bauordnung

Berichtersteller

Herr Oertel

Beratung

Bauausschuss

Datum

10.04.2024

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff**Neubau der Gebäude 3 und 4 für das Factory Outlet Center in der Vielitzer Straße****Anlagen:**Lageplan Neubau der Gebäude 3 und 4 für das Factory Outlet Center in der Vielitzer Straße

VORTRAG:

Die Antragstellerin plant auf dem oben genannten Grundstück den Neubau der Gebäude 3 und 4 für das Factory Outlet Center in der Vielitzer Straße.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 205 „FOC“ (1. Änderung) der Stadt Selb ist daher nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Die beantragten Verkaufsflächen und Warensortimente stehen im Einklang mit den im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen und den Sortimentsbeschränkungen. Im Untergeschoss des Gebäudes 3 soll im Bereich Ecke Vielitzer Straße / Heinestraße eine Reparaturwerkstatt mit einer Fläche von 272 m² entstehen. Da diese gewerbliche Nutzung dem Erhalt bzw. Unterhalt der Outletflächen (Centermanagement) dient, sie flächenmäßig untergeordnet ist und keine eigenständige Nutzungsart darstellt, ist hier keine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erforderlich.

Der Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Festsetzung von Traufhöhen (TH max) und Gebäudehöhen (OK). Ein Teil des Gebäudes 3, im Bereich Ecke Vielitzer Straße / Heinestraße, überschreitet die hier festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15 Metern um ca. 90 cm. Weiterhin ist im mittleren Gebäudebereich zwischen Gebäude 3 und Gebäude 4 eine geringfügige Baugrenzenüberschreitung vorgesehen.

Für beide Abweichungen kann eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewährt werden. Sie sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Grundzüge der Planung werden durch diese Abweichungen nicht berührt.

ANTRAG:

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 -BauGB- hinsichtlich der Höhe des Neubaus des Gebäude 3 und der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze zwischen den Gebäuden 3 und 4 für das Factory Outlet Center werden gewährt.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.