
Sachgebiet	Berichterstatter		
604 - Bauordnung	Herr Oertel		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Neubau eines Indoor-FUN-Parks auf dem Grundstück Fl.-Nr.: 1437/0 in Selb

Anlagen:
Bauplan Neubau eines Indoor-FUN-Park auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1437 in Selb
Lageplan Neubau eines Indoor-FUN-Park auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1437 in Selb

VORTRAG:

Die Antragstellerin plant auf dem oben genannten Grundstück den Neubau eines Indoor-FUN-Parks zur Abrundung des Bereiches des Factory Outlet Centers.

Die eingeschossige Halle besitzt eine Grundfläche von 65m x 35m und eine Traufhöhe von ca. 6,50m. Auf einem Teilbereich der Dachfläche wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet. Im nördlichen Bereich des Indoor-Fun-Parks sind die Umkleidekabinen und Sanitärräume sowie Büro-, Lager- und Technikräume angeordnet. Im verbleibenden Bereich befinden sich die Spielgeräte (z. Bsp. Wellenrutsche, Hüpfburg, Trampolinfelder, Klettervulkan, usw.) und der bestuhlte Aufenthaltsbereich.

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

Der Neubau des Indoor-Fun-Parks ist in einem Bereich des Sondergebiets mit Zweckbestimmung Factory Outlet Center (FOC) geplant, für das der Bebauungsplan die Errichtung eines Spielhauses vorsieht.

Folgende Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind festzustellen:

Das Spielhaus ist laut Bebauungsplan nach Westen hin ohne Wand- und Dachöffnungen auszuführen.

Davon abweichend sind die geplanten Wandöffnungen als Notausgangstüren und Festverglasung sowie ein Sektionaltor an der westlichen Gebäudeseite vorgesehen.

Die Festsetzung Wandöffnungen im Bebauungsplan wurde zum Schutz der nachbarlichen Interessen gefasst. Eine Befreiung aus planungsrechtlicher Sicht ist im Grunde möglich, da die Abweichung noch im Einklang mit den Grundzügen der Planung steht und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (aufgrund der Geländesituation verdeckt eine an der westlichen Gebäudeseite parallel geplante Böschung den Blickwinkel auf das benachbarte Flurstück). Eine Abstimmung mit dem Eigentümer und dem Nutzer des Nachbargrundstückes sollte jedoch trotzdem erfolgen.

Im Ergebnis dieser Abstimmung bleibt festzuhalten, dass sowohl der Eigentümer als auch der Nutzer, keine Einwände gegen die geplante Ausführung der westlichen Gebäudeseite haben, wenn das mit Nummer 1 gekennzeichnete Fenster blickdicht, sprich mit satiniertem Glas, ausgestattet wird.

Im östlichen Bereich liegt eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch das Eingangsportal vor. Die Baugrenze wird hier um ca. 5 Meter überschritten. Eine Befreiung ist auch hier aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die Abweichung im Einklang mit den Grundzügen der Planung steht und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die Errichtung des Eingangsportals wird in diesem Bereich die Grünfläche verringert. Diese kann durch ein vergrößertes Begrünungskonzept bei den Parkplätzen ausgeglichen werden. Auch hier ist eine Befreiung aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die Abweichung im Einklang mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB steht.

Somit wird dem Bauausschuss empfohlen, die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu gewähren.

Bauordnungsrechtlich ist festzustellen, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um einen Sonderbau handelt und somit im Genehmigungsverfahren vollumfänglich zu prüfen ist. Hierbei sind insbesondere die Nachweise bzw. Bescheinigungen über die Standsicherheit und des Brandschutzes sowie der Stellplätze zur Prüfung bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

ANTRAG:

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 -BauGB- hinsichtlich der Überschreitung der überbaren Grundstücksfläche durch das Eingangsportals um ca. 5 Meter und der daraus resultierenden Verringerung der festgesetzten Grünfläche in diesem Bereich sowie der Ausführung der westlichen Außenwand mit Öffnungen werden gewährt.

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

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.