

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz  
Sachbearbeiter(in): Thomas Baie  
27.11.2017

**Beratungsfolge****Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

06.12.2017

**Neubau Kaufland mit Fachmärkten und Outdoor-Imbiss und Neugestaltung der Außenanlagen, Saline 5****Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird im Wege der Anhörung zugestimmt.

**Begründung:**

Die Firma Kaufland beabsichtigt den Neubau des abgebrochenen Verbrauchermarkts mit integrierten Fachmärkten in der Saline 5 und nimmt in diesem Zuge eine Umgestaltung der Außenanlagen und Neuordnung der Kundenparkplätze vor. Insgesamt werden 471 Kundenparkplätze geschaffen, eine E-Bike und E-Auto-Ladestation eingerichtet sowie ein Outdoorimbiss aufgestellt. Das Grundstück wird mit einer alleinartigen Baumreihe von der Tuttlinger Straße abgegrenzt und mit insgesamt 65 Bäumen durchgrünt.

Das Areal entlang der Tuttlinger Straße kann von Süden über die Straße Saline und von Norden über die Straße Wilhelmshall angefahren werden. Die Anlieferung erfolgt im Südwesten über eine separate Zufahrt von der Saline aus. Die vorhandene Waschstraße und Volksbank werden auf dem Gelände des Einzelhandelsobjekts erhalten und in das neue Nutzungskonzept integriert. Zwei Werbetafeln im Einfahrtsbereich und ein 19,5m hoher Pylon runden die neugestalteten Flächen ab. Hierfür wird vom Bauherrn noch ein gesonderter Bauantrag gestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der geplante Gebäudekörper wurde aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts, der grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplans und der konzeptionellen Strukturierung, das Hauptgebäude möglichst weit von der Tuttlinger Straße abzurücken, auf einer Länge von ca. 123m um etwa 6m über die westliche Baugrenze hinaus verschoben. Das Vorhaben hält trotz dieser Baugrenzenüberschreitung die max. überbaubare Fläche ein und nimmt fast 700m<sup>2</sup> weniger in Anspruch, als das Baufenster ermöglicht. Städtebauliche Gründe stehen der Befreiung nicht entgegen.

Ein Teil der östlichen Parkplätze entlang der Tuttlinger Straße befinden sich zudem in einer festgesetzten Grünfläche. Kompensatorisch wurde hierfür eine Baumreihe zwischen den Stellplätzen angelegt, die auch zur stärkeren Untergliederung und Beschattung der Kundenparkplätze beiträgt. Darüber hinaus werden insgesamt 16 Bäume mehr geschaffen, als der B-Plan es fordert. Einer Befreiung vom Pflanzgebot kann daher zugestimmt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Bauvorhaben zulässig ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein

**Zuständigkeit:**

§ 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung