

Stadt Aichtal
Landkreis Esslingen

Datum 23.11.2021
Az.: 632.1
Bearbeiter: Matthias Hirn

Sitzungsvorlage Nr.: **2021/143**

Ausschuss für Umwelt und Technik	Entscheidung	öffentlich	15.12.2021
---	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: Bauantrag: Neubau Tankstelle mit Shopgebäude und Bistro, Bertha - Benz - Straße 1

Referent:

Sachdarstellung:

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Tankstelle auf dem Grundstück Bertha – Benz – Straße 1. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südliche Riedwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück – das sich direkt an der Zufahrt zum Gewerbegebiet befindet – eine klassische Tankstelle errichtet werden soll. Neben dem eigentlichen Tankbereich mit neun Zapfstellen, und der mit einer ca. 12,75 Meter langen und 8,5 Meter breiten Flachdachkonstruktion überdacht wird, soll das eigentliche Betriebsgebäude inkl. Shop entstehen. Dieses Gebäude ist ca. 18 Meter lang und 12 Meter breit. Der ca. 4,5 Meter hohe Baukörper schließt nach oben mit einem extensiv begrünten Flachdach ab.

Im östlichen Teil soll eine Waschhalle inkl. Parkplätzen zur Innenreinigung entstehen. Im Zuge der Umstellung auf E- Mobilität sind drei Schnellladestationen geplant. Diese sind aber nicht Inhalt des vorliegenden Entwurfs und sollen in einem gesonderten Antragsverfahren behandelt werden. Im Bereich der Überfahrt zu der geplanten Systemgastronomie wird eine Fläche für die Versorgung mit Wasserstoff vorgehalten.

Die Zufahrt erfolgt von der Bertha – Benz – Straße. Zu der geplanten Systemgastronomie soll eine Durchfahrt entstehen.

Das geplante Vorhaben ist in dem Plangebiet zulässig und schließt die Versorgungslücke im Sektor Energie in Aichtal.

Die Vorgaben des Bebauungsplans werden in einem Punkt von dem Vorhaben berührt. Zwar werden die Dächer der Waschhalle und des Shops extensiv begrünt, diese Begrünung ist aber auf der Überdachung des Tankbereichs nicht vorgesehen/möglich.

Laut Bebauungsplan müssen 75% der Dachflächen begrünt werden. Das würde einer Fläche von ca. 494 m² entsprechen. Die Summe der begrünten Dächer beträgt aber nur ca. 275 m². Auf Nachfrage bei dem planenden Büro ist die zusätzliche Last durch



die Dachbegrünung auf der standardisierten, speziellen und weit gespannten Konstruktion über den Zapfsäulen nicht möglich.

Da es sich bei der Überdachung des Tankbereichs unstrittig um eine sehr spezielle Art der Überdachung handelt, und sich diese Eigenart auf Grund der darunter liegenden Nutzung ableiten lässt, kann die Verwaltung diese Argumentation nachvollziehen. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, weist die Konstruktion bereits jetzt eine Bauhöhe von 0,7 Meter auf. Durch die nicht unerhebliche Auflast der 10 cm dicken Substratschicht würde sich die gesamte Konstruktion in der notwendigen Art vermutlich nicht/nur unwirtschaftlich realisieren lassen.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung ist Bestandteil der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung des planungsrechtlichen Verfahrens. Eine Befreiung für die Unterschreitung des geforderten Anteils von 75% kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn hierfür ein Ausgleich geschaffen wird. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden für die Dachbegrünung vier Ökopunkte/m² angesetzt. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass für die Differenz von 219 m² durch die Bauherrschaft ein entsprechender Ausgleich auf dem Baugrundstück oder an anderer Stelle in der Gemeinde in Höhe von 876 Ökopunkten geschaffen wird.

Auf die fehlende Retentionswirkung der harten Bedachung muss darüber hinaus in der Planung der Grundstücksentwässerung eingegangen werden.

Der Verwaltung ist es wichtig zu betonen, dass diese Vorgehensweise ausdrücklich der gesonderten Bauweise der Überdachung in Verbindung mit der speziellen Nutzung des Grundstückes geschuldet ist. Weitere Befreiungen bei zukünftigen Bauvorhaben sollten ausgeschlossen werden.

Beschlussantrag:

1. Dem Antrag auf Baugenehmigung – Neubau einer Tankstelle, Bertha – Benz – Straße 1 – wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung erfolgt unter der Bedingung, dass die Unterschreitung der erforderlichen begrünten Dachfläche an anderer Stelle kompensiert wird.
3. Unter oben stehender Vorgabe wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB hergestellt.

Planunterlagen