



Sitzungsvorlage
630/345/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 09.05.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0019/2018, 630-B		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	22.05.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.05.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 65 studentischen Wohneinheiten, ca. 27 Boarding-House-Apartments, Biomarkt, kleineren Gewerbeeinheiten sowie Tiefgarage mit ca. 66 Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nrn. 886/127, 5179, 5180 in der Paul-von-Denis-Straße in Landau in der Pfalz

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans C 25 hinsichtlich der

- Art der baulichen Nutzung in Bezug auf den Biomarkt,
- geringfügigen Überschreitung der Traufhöhen,
- Ausbildung des Staffelgeschosses hinsichtlich der Zurücksetzung,
- geringfügigen Überschreitung der südlichen Baugrenze und der
- nicht vollständigen Bebauung der Baulinie

zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Antragsteller auf dem Grundstück Flst. Nrn. 886/127, 5179 und 5180 in der Paul-von-Denis-Straße ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 65 studentischen Wohneinheiten, ca. 27 Boarding-House-Apartments, einem Biomarkt, kleineren Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit ca. 66 Pkw-Stellplätzen gemäß den vorgelegten Planunterlagen zu errichten. Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung von drei Baukörpern mit einem verbindenden eingeschossigen Sockelgeschoss. Der Biomarkt im Erdgeschoss soll mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² betrieben werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans C 25 der Stadt Landau in der Pfalz, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB zu erfolgen hat. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Im betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI 2) fest. Dieses Mischgebiet weist die Besonderheit auf, dass u. a. die in einem Mischgebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich nicht zulässig sind.

Nach dem Bebauungsplan sind die Traufhöhen mit zwingend 10,00 m für den Hauptbaukörper und für Staffelgeschosse mit maximal 13,00 m festgesetzt, welche durch die Errichtung einer Tiefgarage um 1,00 m überschritten werden können. Ferner sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,00 m zurück zu setzen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist zur Paul-von-Denis-Straße durch eine Baulinie und im südlichen Bereich durch eine Baugrenze abgegrenzt.

Entsprechend den vorgelegten Bauunterlagen ist das geplante Bauvorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche genehmigungsfähig.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Art der baulichen Nutzung

Wie bereits oben erwähnt, sieht der Antragsteller vor, im Erdgeschoss einen ca. 600 m² großen Biomarkt zu betreiben. Der Bebauungsplan schließt in diesem Bereich jedoch ausdrücklich eine Einzelhandelsnutzung aus, mit dem ausschließlichen Ziel, eine dienstleistungsorientierte Ausprägung des Gebiets zu erreichen und die Einzelhandelsnutzung in anderen Teilen der Stadt zu fördern.

Nach der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Junker + Kruse vom Mai 2018 handelt es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage mit guter fußläufiger Erreichbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung des Biomarktes eine räumliche Versorgungslücke südlich der Innenstadt geschlossen werden kann. Der Markt übernimmt somit vorrangig eine Nahversorgungsfunktion. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie auf die Standortstruktur sind nicht zu erwarten. Folglich ist der Standort mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts vereinbar, so dass eine Befreiung gewährt werden kann.

Maß der baulichen Nutzung

Da die eingereichte Planung eine Tiefgarage vorsieht, ist bei den Vollgeschossen eine Traufhöhe von 11,00 m und bei den Staffelgeschossen eine Traufhöhe von 14,00 m zulässig. Der Antragsteller beabsichtigt eine Überschreitung um 0,20 m bei den Vollgeschossen und um 0,30 m bei den Staffelgeschossen. Diese geringfügigen Abweichungen können aufgrund vergleichbarer Fälle und bereits gewährter Befreiungen befürwortet werden.

Der im Bebauungsplan geforderte allseitige Rücksprung der Staffelgeschosse um mindestens 1,00 m, ist nach der Darstellung in den Plänen bei dem Staffelgeschoss des südlichen Baukörpers an der Nord- und Ostseite sowie tlw. an der Südseite nicht gegeben. Von dieser Festsetzung wurde im Plangebiet bereits mehrfach abgewichen und ist auch im vorliegenden Fall städtebaulich vertretbar, zumal der Rücksprung überwiegend eingehalten wird. Die Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse i. S. d. LBauO sein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Nach den Planunterlagen wird die südliche Baugrenze auf einer Länge von ca. 1 m um 0,5 m überschritten, was als geringfügig und untergeordnet angesehen werden kann. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, da die Abstandsflächen deutlich eingehalten werden.

An die zur Paul-von-Denis-Straße hin festgesetzte Baulinie wird im südlichen Bereich nicht auf der gesamten Länge angebaut, was grundsätzlich nicht dem Regelungsinhalt einer Baulinie entspricht. Auch diese Abweichung ist städtebaulich vertretbar oder sogar wünschenswert, da durch den Anbauverzicht im südlichen Bereich der Baulinie der öffentliche Raum großzügiger erscheint, was an dieser Stelle städtebaulich positiv zu beurteilen ist.

Archäologie / Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich ein Teil der inneren und äußeren Festungsmauer des Festungswerkes 100. Die Mauerreste verlaufen jeweils diagonal durch das Grundstück mit einer Länge von ca. 25 m bis 30 m. Aufgrund von Sondierungen und Gesprächen mit den Denkmalbehörden wurde die Planung modifiziert und die Stellplatzanzahl in der Tiefgarage reduziert, so dass möglichst viel von den Festungsresten erhalten bleibt. Gegen die nunmehr vorliegende Planung bestehen seitens der Denkmalbehörden keine grundsätzlichen Bedenken. Die Eingriffe in den Boden bzw. die geschützte Festung sind im Detail noch mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Dabei sind die Eingriffe auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan, Geländeschnitt Straße
- Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 3: Grundriss Regelgeschoss
- Anlage 4: Grundriss Staffelgeschoss
- Anlage 5: Grundriss Untergeschoss
- Anlage 6: Detailgrundriss Festungsmauer
- Anlage 7: Detailschnitt Festungsmauer
- Anlage 8: Grundriss, Baulinien, Baugrenzen
- Anlage 9: Visualisierung
- Anlage 10: Vermarktungsplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

