Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
630/354/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 04.10.2018	Aktenzeichen: GZ.: 63.01.01, AZ: VAS0033/2018, 630-B10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Bauausschuss	15.10.2018 23.10.2018	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage über die Befreiung für die Überschreitung der straßenabgewandten Bauflucht durch Stellplätze auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 886/158 in der Gemarkung Landau

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes C25 hinsichtlich der Überschreitung der straßenabgewandten Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude mit Stellplätzen zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines Bürogebäudes im Teilbereich GE2 (Gewerbegebiet) mit 13 Stellplätzen und Nebengebäuden entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen.

Die Planung sieht vor die notwendigen Stellplätze bis unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze zu platzieren und somit das Baufenster, an der sich eine straßenabgewandte maximale Bauflucht herleiten lässt, um 2,50 m überschreitet.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes C25 der Stadt Landau i.d. Pfalz. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

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

Ob die Grundzüge der Planung berührt sind, beurteilt sich anhand des zum Ausdruck gebrachten Planungswillens des Planungsgebers. Laut Begründung (Seite 131) wurde mit der Festsetzung bezweckt, dass keine oberirdischen Stellplatzanlagen „in rückwärtigen – für die Begrünung vorgesehenen – Innenbereichen errichtet werden“ sollen. Sie wurde somit auf Grundlage des § 9 (1) Nr.4 BauGB getroffen und nicht zur Steuerung des Nutzungsmaßes. Es lässt sich den Ausführungen nicht entnehmen, dass

sie aus einem abwägungserheblichen Belang resultiert, sodass davon auszugehen ist, dass die Festsetzung kein Grundzug der Planung darstellt.

Inwiefern eine städtebauliche Vertretbarkeit gegeben ist, beurteilt sich anhand der städtebaulichen Auswirkungen. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Festsetzung auf einen klassischen „Blockinnenbereich“ abzielt, welcher laut Rahmenplan an dieser Stelle nicht angedacht war, da für diesen Bereich eine Zeilenstruktur dargestellt ist und somit der „Innenbereich“ eher zwischen diesen Zeilen anzunehmen ist. Damit würde die Festsetzung im vorliegenden Fall ins „Leere“ laufen, da mit Innenbereich nicht der Bereich zwischen straßenabgewandter Bauflucht und Bahnschiene gemeint sein kann.

Eine zusätzliche Versiegelung findet ebenfalls nicht statt, da der Antragsteller die Fahrbahn mit den Stellplätzen, an der östlichen Grundstücksgrenze, tauscht. Die Stellplätze, die bis zur rückwärtigen Baugrenze grundsätzlich genehmigungsfähig wären, könnten über eine darüber hinausgehende östliche Fahrbahnfläche erschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht anzunehmen, da die Bahnflächen als öffentliche Verkehrsfläche anzusehen ist und Abstandsflächen grundsätzlich bis zu deren Mitte liegen dürfen. Die Abstände der Stellplätze zu den Gleisen sind vorbehaltlich der Zustimmung seitens der Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH.

Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundriss
Anlage 3: Ansichten, Schnitt

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung: