



**Sitzungsvorlage**  
**630/363/2018**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 20.12.2018	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01, BAN0116/2016-1, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	21.01.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	29.01.2019	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Lager- und Ausstellungsgebäudes für den Holzfachhandel auf dem Grundstück Lotschstraße 2 in Landau i. d. Pfalz

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 17 hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) zu.

**Begründung:**

Am 15.11.2016 wurde das o. g. Vorhaben bereits im Bauausschuss behandelt. Der Bauausschuss stimmte dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 17 hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie dem Verzicht auf eine Dach- und Fassadenbegrünung zu.

Zwischenzeitlich wurde die bei einem Großbrand im August 2016 komplett zerstörte Ausstellungs- und Lagerhalle einer Holzfachhandlung wieder aufgebaut und in Betrieb genommen.

Dem Stadtbauamt wurde nun ein Tektur-Bauantrag vorgelegt, da abweichend von der Baugenehmigung Grundriss- und Fassadenänderungen vorgenommen und die Außenanlagen in veränderter Form ausgeführt wurden.

Die Änderungen stimmen ganz überwiegend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein und sind daher nachträglich genehmigungsfähig. Lediglich die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 wird mehr überschritten als bisher genehmigt. Mit der Ursprungsgenehmigung wurde eine Befreiung bis zu einer GRZ von 0,81 erteilt mit der Begründung, dass die Überschreitung um 1,35 % als geringfügig angesehen werden kann und negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hierdurch nicht zu erwarten sind.

Um einen reibungslosen Betriebsablauf im Bereich der rückwärtigen (nördlichen) Be- und Entladestellen bzw. Hallenzu- und -ausfahrten zu gewährleisten, musste der geplante Grünstreifen entlang der nördlichen Gebäudefassade (zur Bornbachstraße) entfallen. Die insgesamt befestigte Fläche vor den nördlichen Hallentoren ist als Rangierfläche für Lastkraftwagen und Stablerfahrzeuge zwingend erforderlich. Weiterhin mussten 14 Pkw-Stellplätze im westlichen Hofteil vor der Ausstellungshalle

aus Platzgründen entfallen (u. a. aufgrund des öffentlichen Wendehammers, der Teil der derzeit im nordwestlichen des Baugrundstücks hergestellt wird). Diese Stellplätze wurden nun entlang der Lotschstraße hergestellt. Ebenso wie die befestigten Flächen entlang der nördlichen Gebäudefassade müssen auch die Stellplätze bei der Ermittlung der GRZ berücksichtigt werden.

Das Baugrundstück weist nun eine bebaute Fläche von ca. 11.050 qm (unverändert) und befestigte Freiflächen von ca. 2.860 qm auf. Die restliche Fläche (ca. 2.660 qm) wird als Grünfläche angelegt. Damit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 16.566 qm (tatsächliche Grundstücksgröße abzgl. öffentlicher Wendehammer gem. Bebauungsplan) eine GRZ von 0,838 und damit eine Überschreitung von ca. 4,75 %.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes C 17 der Stadt Landau. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Das geplante Vorhaben weicht wie beschrieben von der oben genannten Festsetzung des Bebauungsplanes C 17 ab. Eine Genehmigung ist daher nur unter Befreiung von dieser Festsetzung möglich.

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.

Die Überschreitung der max. zulässigen GRZ um 4,75 % ist weiterhin städtebaulich vertretbar. Die Einhaltung der bisher genehmigten GRZ von 0,81 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

In Abstimmung mit der Grünflächenabteilung des Umweltamtes müssen als Ersatzmaßnahme für die entfallenen Grünflächen zwei zusätzliche Bäume sowie sieben Kletterpflanzen an der Fassade zur Bornbachstraße gepflanzt werden, so dass negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens weiterhin nicht zu erwarten sind.

Aus oben genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 17 zuzustimmen.

#### **Auswirkungen:**

Keine

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan/Außenanlagen

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat I - OB  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.