



**Sitzungsvorlage**  
**630/399/2020**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 05.03.2020	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAM0020/2020, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.03.2020	Vorberatung N	
Hauptausschuss	24.03.2020	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Neubau eines Büro- und Geschäftgebäudes mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen für einen Fachgroßhandel für Haustechnik, einer Bäckereifiliale mit Café sowie zwei Büroeinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 3289 im Gewerbegebiet "Am Messegelände-Ost"

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (Bäckerei), der gastronomischen Nutzung (Cafe), der Überbauung der westlichen privaten Grünfläche (M9) mit einem Freisitz für das Cafe sowie der Unterschreitung der Mindestgebäudehöhe in einem geringen Teilbereich zu.

**Begründung:**

Nach der vorliegenden Anfrage soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 3289 im Gewerbegebiet „Am Messegelände-Ost“ ein Büro- und Geschäftsgebäude mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen für einen Fachgroßhandel für Haustechnik und einer Bäckereifiliale mit Cafe im Erdgeschoss sowie zwei Büroeinheiten im Obergeschoss errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 10 der Stadt Landau, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB erfolgt. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan D 10 zur Art der Nutzung sind in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Backwaren unzulässig. Somit verstößt die geplante Bäckereifiliale hinsichtlich des Teilbereichs Verkauf (Einzelhandel mit Backwaren) gegen die Vorgaben des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Größe des vorgesehenen Einzelhandels mit Backwaren sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau zu erwarten. Das Vorhaben steht damit dem städtischen Ziel der Förderung der Nahversorgung nicht entgegen.

In dem vorliegenden Gewerbegebiet ist eine gastronomische Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 nur auf dem Grundstück Fl. Nr. 3315 zulässig. Durch die geplante Verlagerung der gastronomischen Nutzung von diesem Grundstück

auf das Baugrundstück Fl. Nr. 3289 wird kein zusätzliches gastronomisches Angebot geschaffen, sondern lediglich der Standort im Gebiet geändert. Mit dem Eigentümer des Grundstück Fl. Nr. 3315 wurde vereinbart, dass er von dem Recht zur Errichtung einer gastronomischen Nutzung auf seinem Grundstück keinen Gebrauch machen wird, was zwischenzeitlich auch über Baulast öffentlich-rechtlich gesichert wurde. Damit ist die vorgesehene gastronomische Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 3289 bauplanungsrechtlich verträglich. Die Erhöhung der maximal zulässigen gastronomischen Nutzfläche von 200 qm (Gastraum einschließlich Nebenflächen) um ca. 65 qm zzgl. Außenterrasse ist unbedenklich und dem tatsächlichen Flächenbedarf des Betreibers hinsichtlich eines reibungslosen und wirtschaftlichen Betriebsablaufs geschuldet. Hinzu kommt die Nutzfläche des Verkaufsbereichs der Bäckereifiliale (ca. 24 qm), bei der es sich jedoch nicht um eine gastronomische Nutzung, sondern um eine Einzelhandelsnutzung handelt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein geringfügiges Abweichen von max. 1 m kann in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden. Der geplante Freisitz im westlichen Bereich stellt eine solche Nebenanlage dar und überschreitet die westliche Baulinie/Baugrenze um ca. 2,50 m. Weiterhin soll der Freisitz im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche errichtet werden. Nach Angabe des zukünftigen Betreibers ist eine ausreichende Außenfläche, die in der warmen Jahreszeit von Kunden präferiert wird, zwingend erforderlich um die notwendige Auslastung des Betriebes zu gewährleisten. Die Terrasse wird in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau naturnah gestaltet, z. B. als aufgeständerte Holzkonstruktion, um die Funktion der darunterliegenden Versickerungsmulde nicht zu beeinträchtigen. Die in diesem Bereich entfallende Grünfläche wird an anderer Stelle auf dem Baugrundstück hergestellt, was im späteren Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Umweltamt nachzuweisen ist. Eine Beschattung des Freisitzes soll nur über temporäre Maßnahmen erfolgen (z. B. Sonnenschirme), so dass durch den Freisitz keine gebäudeähnliche Wirkung entsteht.

Für das Baugrundstück ist im Bebauungsplan eine Mindestgebäudehöhe von 9 m im südlichen Teil und 5 m im nördlichen Teil festgesetzt. Die Mindesthöhe von 9 m wird in dem südwestlichen Teil des eingeschossigen Anbaus für die gastronomische Nutzung unterschritten. Da es sich hierbei nur um einen kleinen Teil des Anbaus handelt, bestehen aus städtebaulicher Sicht gegen die Verringerung der Gebäudehöhe in diesem Bereich keine Bedenken. Das planerische Ziel, Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen zu schaffen, wird aufgrund des Hauptbaukörpers eingehalten.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich eine gekrümmte Baulinie fest. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen kann das Gebäude nicht mit bogenförmigen Außenwänden ausgeführt werden. Um die einfache klare Struktur des Gebäudes nicht zu stören und die vorgesehene Systembauweise zu ermöglichen, wird das Gebäude mit rechtwinkligen Wänden ausgeführt. Die Baulinie wird dadurch zwar im südlichen Bereich bis zu 1,65 m unterschritten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Zurückbleiben von Baulinien bis zu einer Tiefe von 2 m jedoch ausnahmsweise zulässig, so dass hiergegen keine Bedenken bestehen.

Aus v. g. Gründen ist das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 zulässig.

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. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

**Finanzielle Auswirkung:**

Keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan M 1:2500  
Anlage 2: Bebauungskonzept

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

