



Sitzungsvorlage 630/429/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 27.05.2021	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0013/2021, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.06.2021 15.06.2021	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage über den Neubau eines Handwerksbetriebes für Innenausbau und Malerarbeiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 922/66 im Industriegebiet Ost in Mörlheim

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes F 6 der Stadt Landau in der Pfalz hinsichtlich der Art der Nutzung zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Antragsteller den Neubau eines Handwerksbetriebes für Innenausbau und Malerarbeiten mit Errichtung einer Werkhalle und eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 922/66 im Industriegebiet Ost in Mörlheim.

Der Betrieb möchte sich in Landau neu ansiedeln und hat hierfür die Möglichkeit auf einer noch freien Teilfläche eines bebauten Gewerbegrundstücks die erforderlichen Betriebsgebäude zu errichten. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Handwerksbetrieb für den Innenausbau mit Vorfertigung (alle Arbeiten im Inneren des Hauses einschließlich Estrichverlegung, Treppenbau, Fenster und Türen, Trockenbau und Elektroinstallationen) sowie für Maler- und Tapezierarbeiten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans F 6 der Stadt Landau in der Pfalz, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB erfolgt. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben unter anderem zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Das Baugebiet ist im Bebauungsplan F 6 als Industriegebiet (GI 5) ausgewiesen. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der Nutzung sind in diesem Gebiet unter anderem nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 BauNVO sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören, ausgeschlossen.

Da der geplante Betrieb aufgrund der vorliegenden Betriebsbeschreibung auch als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinne von § 6 BauNVO eingestuft werden kann, ist das

Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes F 6 genehmigungsfähig.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Der geplante Handwerksbetrieb kann zwar in anderen Baugebieten (z. B. in Misch- oder Gewerbegebieten) auch zulässig sein. Der Begriff „vorwiegend“ in § 9 Abs. 1 BauNVO lässt es aber zu, dass neben dem oben genannten Hauptzweck des Industriegebiets, der Unterbringung vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, auch andere Gewerbebetriebe den Gebietscharakter mitbestimmen können, ohne allerdings das Industriegebiet vorwiegend oder überwiegend zu prägen.

Im nördlichen und nordöstlich angrenzenden Bereich des Industriegebietes sind in der Mehrzahl Betriebe vorhanden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (erheblich belästigende Gewerbebetriebe). Insofern ändert sich durch das geplante Vorhaben, auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, der Gebietscharakter des Industriegebietes nicht. Die vorhandenen anderweitig unzulässigen Gewerbebetriebe prägen weiterhin das Industriegebiet. Ein „Umkippen“ des Charakters des Industriegebietes ist daher nicht zu befürchten.

In der Stadt Landau besteht eine anhaltende Knappheit an gewerblichen Baugrundstücken, weshalb dem Antragsteller aktuell kein (städtisches) Ausweichgrundstück angeboten werden kann. Eine Ansiedlung dieses Gewerbebetriebes wäre somit in Landau derzeit nicht möglich. Da der Grundstückseigentümer nach den uns vorliegenden Informationen aufgrund geschäftlicher Verflechtungen nur an den Antragsteller veräußern möchte, würde die noch freie Teilfläche des Baugrundstücks auf lange Zeit ungenutzt bleiben. Weiterhin handelt es sich bei dem angefragten Grundstück um das letzte bisher noch unbebaute (Teil-)Grundstück südlich der Straße „Am Hölzel“. Daher und hinsichtlich der recht kleinen Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass sich auch in Zukunft kein industrieller Betrieb dort ansiedeln wird.

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 in vorliegendem Fall unseres Erachtens gegeben.

Aus vor genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes F 6 zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan i. M. 1:5000
- Anlage 2: Lageplan i. M. 1:1000
- Anlage 3: Lageplan i. M. 1:500

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

