



Sitzungsvorlage 630/430/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 17.08.2021	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01, Az. BAN0041/2021, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.08.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.09.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau eines Geschäftsgebäudes für einen Fahrradhandel im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Einbau einer separaten Büroeinheit im 2. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 1169/29 im Gewerbegebiet "Am Messegelände" in Queichheim

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 der Stadt Landau in der Pfalz hinsichtlich

- der Überschreitung der östlichen Baulinie in Teilbereichen bis zu ca. 3,70 m,
 - der Unterschreitung der Mindesttraufhöhe (9,00 m) im Bereich der südlichen Halle um ca. 1,75 m,
 - der Reduzierung der Breite der südlichen privaten Grünfläche um 1 m zur Herstellung der notwendigen Pkw-Stellplätze und Unterbringung der Müll- und Wertstoffbehälter,
 - der teilweise fehlenden Begrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze,
 - der fehlenden Baumpflanzungen zwischen den Pkw-Stellplätzen,
 - der Anordnung der erforderlichen Fahrradabstellplätze in der Vorgartenzone,
- sowie
- der Aufstellung der Außengeräte für die Luft-Wasser-Wärmepumpe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1169/29 im Gewerbepark „Am Messegelände“ in Queichheim ein Geschäftsgebäude für einen (nicht großflächigen) Fahrradhandel mit Verkaufs-, Ausstellungs-, Werkstatt-, Lager- und Büroräumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie einer separaten Büroeinheit im 2. Obergeschoss errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 9 der Stadt Landau in der Pfalz, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Das im Bebauungsplan aufgrund des östlich angrenzenden öffentlichen Fußweges mit beiderseits großzügigen Grünflächen festgesetzte Baufenster schränkt die Nutzung des Baugrundstücks wesentlich ein.

Um einen wirtschaftlichen Betrieb des Fahrradhandels zu ermöglichen, kann die geplante Verkaufs- und Ausstellungsfläche im Erdgeschoss nach Angabe des Bauherrn nicht reduziert werden.

Da neben dem Hauptgebäude auch Stellplätze, Nebenanlagen und Grünflächen auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind, ergibt sich das Erfordernis einer Überschreitung der östlichen Baulinie in Teilbereichen (Kopfgebäude) bis zu ca. 3,70 m. Die maximale Überschreitung bezieht sich hierbei auf die Obergeschosse des Kopfbaus. Da das Erdgeschoss um 50 cm zurückspringt, beträgt die maximale Überschreitung der östlichen Baulinie im Erdgeschoss ca. 3,20 m.

Die Überschreitung ist zum Teil auch dem Sachverhalt geschuldet, dass die festgesetzte Baulinie nicht parallel zur östlichen Grundstücksgrenze, sondern orthogonal zur Lise-Meitner-Straße verläuft.

Zusätzlich ist zu beachten, dass eine Überschreitung der Baulinie von 2 m nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ohnehin ausnahmsweise zulässig ist, was auch im Bereich der nördlichen Baulinie vom Bauherrn in Anspruch genommen wird und was in diesem Gebiet bereits regelmäßig zugelassen wurde.

Das Gebäude auf dem östlich gegenüberliegenden Grundstück hält zwar die maximal zulässige Überschreitung der Baulinie von 2 m ein, jedoch ist das Nachbargrundstück wesentlich größer, so dass diesem Bauherrn für die Hauptnutzung entsprechend mehr Fläche zur Verfügung stand.

Da der parallele Abstand des Gebäudes zum öffentlichen Fußweg mind. 8 m beträgt und die östliche Freifläche des Baugrundstücks durchgehend begrünt wird, ist das städtebauliche Ziel, welches mit der Festsetzung der Baulinie angestrebt war, nämlich den fußläufigen Zugang zum westlich angrenzenden Grünzug naturnah zu gestalten, trotz der teilweisen Überschreitung der Baulinie unseres Erachtens erreicht.

Die rückwärtige Halle, in welcher ein Teil der Ausstellungsfläche sowie die Werkstatt- und Lagerräume untergebracht sind, soll lediglich 1-geschossig (mit einer zusätzlichen Lagerebene in einem Teilbereich) ausgeführt werden.

Aufgrund dessen wird die vorgegebene Mindesttraufhöhe von 9,00 m nicht erreicht, sondern um ca. 1,75 m unterschritten.

Diese Befreiung wurde in dem Baugebiet bereits mehrfach zugelassen, zum Beispiel auf dem östlich gegenüberliegenden Grundstück.

Da sich der niedrigere Gebäudeteil im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet, bestehen aus städtebaulicher Sicht gegen diese Verringerung der Gebäudehöhe keine Bedenken, da das planerische Ziel, Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen zu schaffen, durch den 3-geschossigen Kopfbau eingehalten wird.

Entlang der Westgrenze soll gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes eine 2-reihige Baum- und Strauchpflanzung hergestellt werden. Diese Vorgabe kann aufgrund der beengten Platzverhältnisse und den erforderlichen Fahrgassen für die Pkw-Stellplätze, deren Abmessungen in der Garagenverordnung festgelegt sind, nicht eingehalten werden.

Nachdem dieser Grünstreifen auf der östlichen Seite des Grundstücks hergestellt werden kann, bestehen hiergegen keine Bedenken, zumal diese Abweichung in dem Gebiet schon mehrfach zugelassen wurde.

Die Abweichung wird jedoch mit der Auflage verbunden, eine Fassadenbegrünung an der Westseite als Ausgleich zwingend herzustellen.

Um die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze mit ihren erforderlichen Fahrgassen auf dem Baugrundstück unterbringen zu können, muss zusätzlich die südliche private Grünfläche mit einer festgesetzten Breite von 3 m um 1 m reduziert werden. Weiterhin sollen in diesem Bereich auch die erforderlichen Müll- und Wertstoffbehälter untergebracht werden.

Von Seiten des Umweltamtes kann dies akzeptiert werden, wenn die fehlende Grünfläche an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachgewiesen wird.

Dieser Nachweis ist aufgrund der großen Grünfläche im östlichen Grundstücksbereich möglich.

Die Vorgabe, dass mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wird nach den vorliegenden Plänen auf jeden Fall erfüllt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei einreihig angeordneten Pkw-Stellplätzen je 4 Stellplätze ein Baum l. Ordnung zwischen den Stellplätzen anzupflanzen. Aus Platzgründen ist dies jedoch nicht möglich. Es kann auch nicht auf Stellplätze verzichtet werden, da alle geplanten Stellplätze baurechtlich notwendig sind.

In Abstimmung mit dem Umweltamt können die Bäume im Bereich der Pkw-Stellplätze Nr. 1 bis 9 auch an der Stirnseite der Stellplätze angeordnet werden.

Die beiden fehlenden Bäume im Bereich der Stellplätze Nr. 10 bis 20 sind in gleicher Qualität an anderer Stelle auf dem Baugrundstück herzustellen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Weiterhin sind entlang der erschließenden Straßen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baulinie (Vorgartenzone) keine Stellplätze zulässig.

Da die vorgesehenen Fahrradabstellplätze vor dem Gebäude eine wesentlich geringere Beeinträchtigung darstellen als ein Pkw-Stellplatz und die Fahrradstellplätze sinnvollerweise im Bereich des Zugangs zu den Verkaufs- und Ausstellungsräumen angeordnet sind, bestehen aus städtebaulicher Sicht hiergegen keine Bedenken.

Dies gilt ebenso für die Aufstellung der Außengeräte für die Luft-Wasser-Wärmepumpe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich. Hierbei handelt es sich um zwei technische Anlagen mit geringer Höhe, die so eingegrünt werden, dass sie der Ansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche entzogen sind und damit das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Aus vor genannten Gründen ist das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 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 unseres Erachtens gegeben.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan i. M. 1:2500

Anlage 2: Lageplan i. M. 1:1000

Anlage 3: Erdgeschoss und Begrünung i. M. 1:100

Anlage 4: 1. Obergeschoss und Schnitte i. M. 1:100

Anlage 5: 2. Obergeschoss und Westansicht i. M. 1:100

Anlage 6: Ansichten i. M. 1:100

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

