



Sitzungsvorlage 630/460/2022

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 08.11.2022	Aktenzeichen: VAS0041/2022		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.11.2022 15.11.2022	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl. Nr. 6428/1, 6428/2 in der Gemarkung Landau

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem Vorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C21 der Stadt Landau hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze, Grundflächenzahl, Traufhöhe zu.

Begründung:

Gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Fl. Nr. 6428/1, 6428/2 in der Charles-de-Gaulle-Straße.

Der Vorhabenträger sieht vor, einen Anteil der Dachfläche von mindestens 40% mit einer Photovoltaik-Anlage zu belegen.

Der sich derzeit auf der Fläche befindliche Lebensmitteldiscounter soll abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche von 737 m² auf ca. 952 m² würden diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig werden.

In Mischgebieten nach §6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. Die vorgenannte Überschreitung wurde im Vorfeld durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes vom Büro Junker + Kruse gedeckt.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C21 „Änderung Quartier Vauban“.

Aus den oben genannten Gründen erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach §30 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß §30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u.a. 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 Verlangen vereinbar ist.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C21 sind für eine Genehmigung des Vorhabens erforderlich:

a) Überschreitung der Baugrenze

Der neue Markt soll die Baugrenze im Osten um 3,40 m überschreiten, nach Süden hin um 0,10 m.

Die geringfügige Überschreitung von 0,10 m im Süden kann mitgetragen werden, sofern die Abstandsflächen nach LBauO eingehalten werden.

Die 3,40 m Überschreitung nach Osten kann ausnahmsweise ebenfalls mitgetragen werden, da sich das Gebäude dadurch zum Parkplatz hin entwickeln würde und nicht in Richtung der umgebenden Bestandbebauung. Im Nachhinein erscheint die Baugrenze für einen Lebensmittelmarkt, auch in Bezug auf die festgesetzte GRZ von 0,6, als zu eng gefasst. Daher wird den Überschreitungen zugestimmt.

b) Überschreitung der GRZ

Gemäß Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 21 ist die festgesetzte GRZ für das Grundstück 0,6. Der Neubau soll eine GRZ von 0,9 aufweisen, der aktuelle Bestand liegt nach Angaben des Bauherrn bei 0,91.

Da durch den kompletten Abriss der Bestandsschutz entfällt, muss sich der neue Markt an die vorgegebene GRZ aus dem Bebauungsplan halten. Die GRZ von 0,6 darf jedoch, gemäß den Festsetzungen (1.2) zum Maß der baulichen Nutzung, durch Stellplätze gemäß §14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Da der Parkplatz bei diesem Vorhaben für einen Großteil der Versiegelung sorgt, kann hier die GRZII von 0,8 herangezogen werden. Die Überschreitung würde daher nur noch bei 0,1 liegen. Diese geringe Überschreitung wird als unproblematisch angesehen, da im Vergleich zum derzeitigen Bestand keine tatsächliche, wahrnehmbare Mehrversiegelung entstehen würde und zur Abwicklung des Parkverkehrs zwangsläufig eine höhere Versiegelung notwendig ist.

c) Überschreitung der Traufhöhe

Der Bauherr erfragt, ob eine Befreiung an der höchsten Stelle von der festgesetzten Traufhöhe von 6,00 m auf 6,69 m möglich ist.

Das Gebäude weist bei einer Dachneigung von 1,5 ° Traufhöhen von 5,79 m bis 6,69 m auf. Die Überschreitung hat der Antragsteller mit technischen bzw. statischen Anforderungen begründet. Städtebaulich sind 0,69 m mehr an Traufhöhe vertretbar, sodass wir auch hier eine Befreiung in Aussicht stellen würden.

Um eine wirksame Aufwertung zu schaffen hat der Antragsteller nach fachlicher Rücksprache mit der Abteilung Bauordnung sowie Stadtplanung die Ansichten verbessert. Nach der Optimierung an den Fassaden durch Holzverkleidung und Fassadenbegrünung wirkt sich das Vorhaben städtebaulich und architektonisch positiv auf das Wohngebiet aus.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐ / Nein ☒

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐ / Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja ☐ / Nein ☒

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐ / Nein ☐

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐ / Nein ☐

Sonstige Anmerkungen:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein ☐
Begründung:

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan Neubau

Anlage 2: Lageplan aktueller Bestand/Neubau

Anlage 3: Bauzeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

