



## Sitzungsvorlage 630/463/2023

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 01.03.2023	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0001/2023, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27.02.2023 07.03.2023	Vorberatung N Entscheidung Ö	

### Betreff:

**Bauvoranfrage zur Errichtung einer Interrimsfiliale in Leichtbauweise als Lebensmittelmarkt mit Anlegung von 80 Pkw-Stellplätzen befristet bis 01.05.2027 auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2351/2 im Bebauungsplangebiet C 1 b der Stadt Landau i.d. Pfalz an der Weißenburger Straße**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C1b der Stadt Landau in der Pfalz hinsichtlich der Art der Nutzung (Sortiment Lebensmittel), Überschreitung der Baugrenzen sowie von der Umsetzung zur Fassadenbegrünung zu.

### Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt den bestehenden Lebensmittelmarkt am Standort Annweilerstraße abzubauen und an gleicher Stelle einen neuen Markt mit neuem energetischem und kundenorientiertem Konzept sowie eines integrierten Studentenwohnheims zu errichten. Für den neuen Markt wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan C38 aufgestellt. Inzwischen wurde dem Bauherrn auch die Baugenehmigung für den neuen Markt mit integrierten Studentenwohnheim auf Grundlage des Bebauungsplanes C38 erteilt.

Um die Kundenbindung und die Arbeitsplätze zu sichern, möchte der Bauherr für die Bauzeit des neuen Marktes gemäß vorliegender Bauvoranfrage auf dem Grundstück Fl. Nr. 2351/2 im Bebauungsplangebiet C1b eine Verkaufshalle in Leichtbauweise errichten und 80 Pkw-Stellplätze herstellen. Die Baugenehmigung soll befristet bis zum 01.05.2027 erteilt werden. Hierzu werden die auf dem Baugrundstück vorhandenen, nicht mehr bewohnbaren Gebäude im nördlichen Bereich, die Garagengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze und das gewerblich genutzte Gebäude im Süden abgerissen.

Die Hauptzufahrt zum geplanten Bauvorhaben erfolgt über die Dörrenbergstraße, gegenüber der Montessorischule im nördlichen Bereich des Grundstücks. Das im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage vorgelegte Verkehrsgutachten bestätigt eine nur unwesentlich ansteigende Wartezeit an der Lichtsignalanlage zur Weißenburger Straße, für Verkehrsteilnehmer aus der Dörrenbergstraße. Zusätzliche

Ertüchtigungsmaßnahmen an der Lichtsignalanlage sind demnach nicht erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist hierzu mit der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur die bauliche Ausgestaltung der Zufahrt zur Dörrenbergstraße zu klären. Diese muss so gestaltet werden, dass die Zu- und Ausfahrt des Lebensmittelmarktes nur in oder aus Richtung Weißenburger Straße erfolgt. Im Verkehrsgutachten wird weiterhin eine Rechts-Rein-Rechts-Raus Anbindung an die Weißenburger Straße vorgeschlagen. Dieser kann grundsätzlich zugestimmt werden. Hierzu müssen noch Planunterlagen zur baulichen Ausgestaltung in Verbindung mit einer baulichen Unterbindung der Linksabbieger vorgelegt werden.

Das Vorhaben, insbesondere auch die mit ihm einhergehenden veränderten Verkehrsbeziehungen einschließlich des geplanten Parkplatzes nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes wurde im Vorfeld mit der Leitung der Montessorischule erörtert. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Umfeld der Schule insbesondere zu Beginn und am Ende der Unterrichtszeiten und des besonderen Schutzbedürfnisses des Schülerinnen- und Schülerverkehrs bedarf es eines Verkehrskonzeptes, das in Zukunft eine sichere und nach Möglichkeit auch gegenüber der jetzigen Situation verbesserte Verkehrsabwicklung sicherstellt. Hierzu befinden sich Vorhabenträger, Grundstückseigentümer und Stadtverwaltung in engem Austausch. Perspektivisch ergeben sich mit der Zwischennutzung des Areals auch Möglichkeiten, die Verkehrssituation vor Ort dauerhaft und damit nachhaltig zu verbessern.

Die betroffene Grundstücksfläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans C1b der Stadt Landau i. d. Pfalz, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB zu erfolgen hat. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Die Fläche, auf der die Verkaufshalle und die Stellplätze errichtet werden sollen, ist im Bebauungsplan C1b als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hinsichtlich der Art der Nutzung sind in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Drogerie- und Kosmetikartikel u. a. unzulässig. Somit verstößt die geplante Lebensmitteleinzelhandelsnutzung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und auch gegen das Einzelhandelskonzept der Stadt Landau. Ferner sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen auf der Grundstücksfläche, Begrünung der Gebäudefassaden) aufgrund der zeitlich beschränkten Nutzungsdauer des Vorhabens nicht ausgeführt werden. Weiterhin überschreitet das geplante Bauvorhaben die östliche und südliche Baugrenze des ausgewiesenen Baufensters.

Aus vor genannten Gründen kann das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der oben angegebenen Befreiungen zugelassen werden.

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. Im vorliegenden Fall sind die Befreiungen städtebaulich auch unter besonderer Würdigung der verkehrlichen Situation vor Ort vertretbar bzw. können vernachlässigt werden, weil es sich lediglich um ein temporäres Vorhaben mit einer Nutzungsdauer von 4 Jahren handelt und negative Auswirkungen auf das Umfeld mit einem ausgewogenen Verkehrskonzept für das gesamte Areal ausgeschlossen werden können.

**Finanzielle Auswirkung:**

keine

**Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja x / Nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundriss Ansicht Nord

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

