



Sitzungsvorlage
610/380/2015

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 01.09.2015	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.09.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	10.09.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	15.09.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	22.09.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zur Ergänzung des Bebauungsplanes C 17 der Stadt Landau in der Pfalz mit dem Ziel der Steuerung gastronomischer Nutzungen

Beschlussvorschlag:

1. Für das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan C 17 der Stadt Landau in der Pfalz erfasste Gebiet, dessen räumliche Umgrenzung in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage dargestellt ist, wird das Ergänzungsverfahren eingeleitet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB vorzunehmen.

Begründung:

A) Anlass

Die Firma Gillet Baumarkt GmbH beabsichtigt ihren Verwaltungsbereich im Obergeschoss des bestehenden Baumarktes zu erweitern sowie die vorhandene Dachterrasse des Bistros zu überdachen und zu schließen und hat hierzu einen Bauantrag vorgelegt.

Mit der neuen Planung soll die gesamte Dachterrasse eingehaust werden (Glasdach und Fassaden), so dass hier eine zusätzliche ganzjährig nutzbare Gastraumfläche von ca. 190 qm und damit eine Gastraumfläche von insgesamt ca. 280 qm entsteht.

Das Baugrundstück Gilletstraße 1 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes C 17 der Stadt Landau in der Pfalz. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 30 BauGB. Danach ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

B) Geltendes Bauplanungsrecht (Bebauungsplan C 17)

Gegen die Erweiterung des Verwaltungsbereichs im Obergeschoss bestehen städtebaulich und bauplanungsrechtlich keine Bedenken. Die Überdachung und Schließung der bestehenden Dachterrasse würde allerdings zu einer Verdichtung gastronomischer Angebote führen, die städtebaulich mit Blick auf die Funktionen der Innenstadt kritisch zu bewerten sind. Derzeit beträgt die Gastraumfläche des Bistros im Erdgeschoss ca. 90 qm. Die genehmigte Dachterrasse mit ca. 120 qm Nutzfläche ist offen und nicht überdacht und somit nur eingeschränkt in den Sommermonaten nutzbar. Sie wurde daher bisher nicht als Gastraumfläche angesehen.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in dem hier vorliegenden Sondergebiet SO 1 gastronomische Betriebe innerhalb und außerhalb des Baumarktes/Gartencenters nur ausnahmsweise zulässig. Der Umfang der ausnahmsweise zulässigen gastronomischen Betriebe ist jedoch nicht festgelegt.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte die Erweiterung des Bistros nicht zugelassen werden, da durch den geplanten Umfang negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Landau zu erwarten sind. Mit der sukzessiven Entwicklung von gastronomischen Betrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entsteht eine zunehmende Konkurrenz zum (gastronomischen) Angebot der Landauer Innenstadt. Die Angebote sind darüber hinaus i. d. R. nur mit dem PKW, Bus oder ggf. Fahrrad zu erreichen, so dass mit einem zunehmenden Verkehr zu rechnen ist. Die städtebauliche Aufgabe besteht folglich darin, Anzahl und Umfang von gastronomischen Betrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB zu steuern und zu ordnen.

C) Lösungsansatz

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der gastronomischen Angebote in Landau zu erreichen und den zentralen Versorgungsbereich der Landauer Innenstadt zu schützen, bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes analog zu anderen Gewerbegebieten im Stadtgebiet, in denen gastronomische Angebote ausgeschlossen, zumindest aber begrenzt sind. Nur auf der Grundlage eines geänderten Bebauungsplanes können gastronomische Verdichtungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Bei der Festsetzung der maximalen Gastraumfläche sollte analog den Bebauungsplänen D 9 und D 10 verfahren werden. Hier ist pro Grundstück eine Gastronomiefläche inkl. aller Nebenflächen von maximal 100 qm bzw. 200 qm ausnahmsweise zulässig. Die bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen, die ggf. diese Maße überschreiten, hätten Bestandsschutz.

D) Planverfahren

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes C 17 nicht berührt. Ziele des Bebauungsplanes C 17C sind:

- Ordnen der Gemengelage und Lösung der damit verbundenen Konflikte (z.B. Verkehrslärm, Gewerbelärm)
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse; hierzu ist eine neue städtebauliche Ordnung erforderlich
- Das Gebiet als Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit Schwerpunkt Möbel- und Baumarkt sichern und eine Weiterentwicklung ermöglichen
- Ausschluss von Einzelhandelbetrieben unterhalb der Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes
- Verbesserung der stadtgestalterischen und umweltplanerischen Situationen

Da der Bebauungsplan gastronomische Betriebe als „ausnahmsweise zulässig“ festsetzt, dient die Ergänzung des Bebauungsplanes C 17 durch die Regelung des Umfangs der Gastraumfläche lediglich der Feinsteuerung.

Folglich kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Hier kann auf eine frühzeitige Beteiligung (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und Umweltprüfung/ Umweltbericht (§ 13 Abs. 3 BauGB) verzichtet werden.

Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2015/2016

Betrag: 5.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Anlagen:

C 17 Ergänzung, Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.