



Sitzungsvorlage
630/261/2016

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 11.05.2016	Aktenzeichen: VAM0039/2016, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.06.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	05.07.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Anfrage der Firma Fischer Kraftfahrzeuge GmbH zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Autohauses auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße 1 im Gewerbepark "Am Messengelände"

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 hinsichtlich der Mindesthöhe des neuen Ausstellungs- und Werkstattgebäudes sowie dem Zurücktreten von der nördlichen und westlichen Baulinie zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt die Firma Fischer Kraftfahrzeuge GmbH das bestehende Autohaus auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße 1 im Gewerbepark "Am Messengelände" umzubauen und zu erweitern. Ebenso soll die bestehende Ausstellungsfläche für Pkw im östlichen Bereich des Betriebes umgestaltet und vergrößert werden.

Der Ausstellungsbereich des Autohauses soll um ca. 300 qm, der Werkstattbereich um ca. 200 qm und die Ausstellungsfläche für Pkw (Präsentationsfläche für Neuwagen) um ca. 500 qm vergrößert werden. Der Anbau für die Werkstatteerweiterung (Neuwagen-Auslieferung) soll in der gleichen Art und Weise wie das bestehende Werkstattgebäude mit einer Gebäudehöhe von 6 m ausgeführt werden. Der Anbau zur Vergrößerung der Ausstellungshalle (Showroom DS) ist mit einer Gebäudehöhe von 8 m und in einem Abstand von 4 m zur westlichen und 16 m zur nördlichen Baulinie vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 9 der Stadt Landau. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan setzt entlang der L 509 und der Max-Planck-Straße sowie in geringer Länge entlang der Otto-Hahn-Straße eine Baulinie fest. Außerdem schreibt der Bebauungsplan eine Mindestgebäudehöhe von 10 m vor. Für die bestehenden Gebäude wurde hiervon bereits am 27.09.2011 im Stadtrat eine Befreiung erteilt, da die festgesetzte Mindestgebäudehöhe für eine Autohausnutzung schlechthin nicht umgesetzt werden kann. Die Ausstellungshalle wurde daher mit einer Höhe von 9 m, der überwiegende Werkstattbereich mit einer Höhe von 6 m genehmigt. Ebenfalls wurden Befreiungen von der nördlichen, westlichen und südlichen Baulinie gewährt.

Das bestehende Vordach mit einer Höhe von 7 m im südlichen Bereich vor der Ausstellungshalle soll aus ökonomischen Gründen bestehen bleiben und in den Erweiterungsbau integriert werden. Aufgrund der statischen Dimensionierung kann auf das Vordach hinsichtlich der zu erwartenden Schneelasten maximal eine Attika von 1 m Höhe aufgesetzt werden, so dass hier eine Gebäudehöhe von 8 m erreicht wird. In dieser Höhe soll der gesamte Erweiterungsbau im westlichen Bereich ausgeführt

werden, um eine harmonische Abstufung bzw. Gliederung der einzelnen Baukörper zu erhalten. Die Erweiterung des Werkstattgebäudes passt sich in der Höhe den angrenzenden bestehenden Gebäuden an.

Die für das gesamte Grundstück vorgeschriebene Mindestgebäudehöhe von 10 m wird somit im Bereich des neuen Ausstellungsraumes um 2 m und im Bereich des Werkstattgebäudes um 4 m unterschritten.

Die oben genannten Abweichungen bedürfen der Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9.

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.

Die notwendigen Befreiungen können städtebaulich und hinsichtlich des bereits vorhandenen Gebäudebestandes als noch vertretbar angesehen werden. Die Unterschreitung der Gebäudehöhenfestsetzung dürfte insbesondere aus dem Blickwinkel der L 509 keine negativen Auswirkungen auf die Stadteinfahrt haben, weil die Straße ab der Brückenunterquerung ansteigt und dadurch der Baukörper aus dieser Perspektive optisch höher erscheint. Durch das Heranrücken des Ausstellungsgebäudes an die westliche Baulinie wird die städtebaulich gewollte Situation im Eck- bzw. Einmündungsbereich grundsätzlich verbessert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Befreiungen hinsichtlich der Mindestgebäudehöhe im Bereich des Bebauungsplangebiets D 9 bisher lediglich bei dem betroffenen Autohaus selbst und bei anderen Vorhaben nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen wurden, wobei die Mindestgebäudehöhe von 10 m nur bei den Grundstücken entlang der L 509 festgesetzt ist, ansonsten i. d. R. eine Mindestgebäudehöhe von 9 m oder 5 m.

Die Verwaltung empfiehlt aus oben genannten Gründen den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 zuzustimmen.

Zusätzliche Erläuterung:

Die vorhandene Ausstellungsfläche für Pkw im östlichen Grundstücksbereich soll in Richtung Norden erweitert werden. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Grünfläche sowie einen öffentlichen Fußweg fest. Diese Festsetzungen wurden aufgrund der damaligen 30-m-Schutzzone für die Erdölpumpe in diesem Bereich getroffen. Inzwischen wurde die ehemalige Erdölbohrung La 49 des Förderbetriebes Landau wegen der starken Verwässerung aufgegeben. Das Grundstück (Fl. Nr. 1274/17) wurde von der Firma Fischer Kraftfahrzeuge GmbH zur gewerblichen Nutzung erworben. In der Stadtratssitzung am 27.09.2011 wurde diesbezüglich bereits entschieden, dass für den Fall, dass die Erdölbohrstelle veräußert wird, die dargestellte Grünfläche im Bereich des Sondenplatzes als Ausstellungsfläche für Pkw genutzt werden kann und auf eine Bebauung des Grundstücks südlich der Sondenfläche verzichtet wird. Den hierfür erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Ausstellungsfläche für Pkw wurde somit bereits zugestimmt.

Auswirkung:

Keine.

Anlagen:

- 1 Lageplan i. M. 1:2500
- 1 Lageplan i. M. 1:1000

1 Lageplan i. M. 1:500
3 Bauzeichnungen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Herr OB Hirsch
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

