



Sitzungsvorlage
630/268/2016

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 16.08.2016	Aktenzeichen: VAM0037/2015, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.08.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	06.09.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.09.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Anfrage zum Neubau eines Betriebes für die Herstellung, Lagerung und den Vertrieb von Sanitätsbedarf auf dem Grundstück Fl. Nr. 1473/16 (Max-Planck-Straße) im Gewerbepark „Am Messegelände“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Bauvorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baulinie, der südlichen und östlichen Baugrenze, der Pkw-Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Einzelhandel mit Sanitätsbedarf zu.

Begründung:

Gemäß der vorliegenden Anfrage eines Betriebes für Sanitätsbedarf soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1473/16 im Gewerbepark „Am Messegelände“ aufgrund des Platzmangels an den bisherigen Standorten eine weitere Zweigstelle des Sanitätshauses entstehen. Inhalt des Bebauungskonzepts ist neben der Errichtung von Büroräumen und einem Lager auch ein Ausstellungsraum mit Verkauf. Am bisherigen Standort des Sanitätshauses in Landau werden weiterhin alle „kleinteiligen“ Sortimente wie beispielsweise Bandagen, Stützstrümpfe, Sitzringe, Brustprothesen etc. angeboten. Das Angebot im Gewerbegebiet soll sich auf die Lagerung für Inkontinenzprodukte und Stoma-Versorgungen sowie enterale Ernährung, Herstellung von Orthesen und Prothesen und den Vertrieb von Rollstühlen und Pflegebetten sowie Patienten-Lifter beschränken. Eine Betriebswohnung ist nicht vorgesehen.

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

Der Bauherr möchte wie vor beschrieben in dem geplanten Geschäftsgebäude Sanitätsartikel im Einzelhandel vertreiben. Gemäß der Landauer Sortimentsliste fällt der Sanitätsbedarf unter die zentralrelevanten Sortimente, wobei der Begriff „Sanitätsbedarf“ im Einzelhandelskonzept nicht näher definiert ist. Somit wäre der geplante Einzelhandel mit Sanitätsartikeln grundsätzlich zwar nicht zulässig. An dem neuen Standort sollen jedoch überwiegend flächenintensive und „sperrige“ Sanitätsartikel (wie z. B. Rollstühle, Pflegebetten, Patienten-Lifter), welche in der Regel nicht in der Innenstadt angeboten werden können, verkauft werden. Ebenso werden Kleinartikel auf maximal 15 % der Verkaufsfläche beschränkt. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau werden somit nicht berührt.

Das Geschäftsgebäude soll in einem Abstand von 12 m zur südlichen und 4 m zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die östliche Baugrenze ist im Bebauungsplan mit einem Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt und wird somit um 2 m überschritten. Im südlichen Bereich sind eine Baugrenze und eine Baulinie mit einem Abstand mit 15 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise

zulässig. Daher wird die südliche Baulinie um einen weiteren Meter überschritten. Da im südöstlichen Bereich anstelle der Baulinie eine Baugrenze festgesetzt ist und die südliche Fassade des Gebäudes parallel zur Grundstücksgrenze in einer Flucht errichtet werden soll, wird folglich die südliche Baugrenze ebenfalls um 3 m überschritten.

Die Überschreitung der Baulinie und der Baugrenzen ist aus betrieblichen Gründen notwendig. Da der Betrieb einen hohen Bedarf an Lagerfläche hat und eine spätere Erweiterung an diesem Standort nicht möglich ist, soll in einem Bauabschnitt die maximale Fläche überbaut werden. Auf den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken wurden diese Befreiungen ebenfalls bereits gewährt, wodurch sich das geplante Geschäftsgebäude hinsichtlich der Gebäudefluchten in die Umgebung einfügt.

Weiterhin sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die geplante Garage im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks soll in einem Abstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit überschreitet sie die östliche Baugrenze um 3 m. Da es sich hier um ein untergeordnetes Gebäude (Nebengebäude) handelt und das Geschäftsgebäude ebenfalls diese Baugrenze überschreitet, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Überschreitung der südlichen Baulinie, der südlichen und östlichen Baugrenze, die Errichtung der Pkw-Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Einzelhandel mit Sanitätsbedarf sind nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 gegeben.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die farbliche Gestaltung der Fassaden sowie die Eingrünung des Grundstücks sind noch mit dem Stadtbauamt bzw. dem Umweltamt abzustimmen.

Auswirkung:

keine

Anlagen:

1 Lageplan i. M. 1:2500

1 Lageplan i. M. 1:1000

1 Bauungskonzept

Beteiligtes Amt/Ämter:

Herr OB Hirsch
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:



