



Sitzungsvorlage
630/288/2017

| | | | |
|---|---|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 23.01.2017 | Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAM0086/2016, 630-B1 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 06.02.2017 | Vorberatung N | |
| Bauausschuss | 14.02.2017 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

Neubau eines Autohauses auf den Grundstücken Fl. Nr. 3288 und 3291 (Hermann-Staudinger-Straße) im Gewerbepark „Am Messengelände-Ost“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. der nachfolgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 zu:

- a) Trauf- bzw. Gebäudehöhe im nördlichen Teilbereich 7,70 m, statt 9,00 m
- b) Überschreitung der nördlichen Baulinie um 2 m
- c) Nichtbebauung der über Eck geführten Baulinie im nordwestlichen Bereich
- d) Zurückbleiben von der nördlichen Baulinie um ca. 3 m, zulässig 2 m (II. BA)
- e) Überschreiten der südlichen Baugrenze um 2,99 m, zulässig 1 m (II. BA)
- f) Überschreiten der südlichen Baugrenze um 3,18 m, zulässig 1 m (PV-Carport)
- g) Herstellung von 7 Stellplätzen teilweise im Pflanzgebotstreifen (Westen)
- h) Wegfall von 3 öffentlichen Stellplätzen zur Herstellung der Zufahrt 2

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Autohauses mit Ausstellungs- und Werkstattgebäuden auf den Grundstücken Fl. Nr. 3288 und 3291 (Hermann-Staudinger-Straße) im Gewerbepark "Am Messengelände-Ost".

Mit dem Neubau des Autohauses möchte die renommierte Automobilhandelsgruppe einerseits den Bestandskunden dieser Automarke ein Servicestandort in der Südpfalz anbieten und andererseits auch den Markt in der Region bedienen. Es soll ein Autozentrum mit Neu- und Gebrauchtwagenhandel sowie Werkstattbetrieb entstehen. Außerdem ist im Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen eine separate Unterbringung und Erweiterungsmöglichkeit für Elektrofahrzeuge vorgesehen (Bauabschnitt II).

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 10 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.

Bei der Planung des Autohauses muss der Bauherr zwingende Vorgaben des Autoherstellers beachten (Corporate Design), die mit den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes D 10 teilweise nicht in Einklang zu bringen sind.

Vorgaben dieser Art sind heute bei den meisten Autoherstellern üblich, um durch die einheitliche Gestaltung den Wiedererkennungswert und die Marke zu verdeutlichen.

Im Zuge der Entwurfsplanung hat sich aufgrund der v. g. Gestaltungsvorgaben, des Platzbedarfs und der Organisation der Betriebsabläufe das Erfordernis für nachfolgend aufgeführte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 ergeben:

- a) Das Ausstellungs- und Bürogebäude muss nach den Gestaltungsvorgaben des Autoherstellers, welche bundesweit gelten, mit einer Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 7,20 m (= 7,70 m vom Bezugspunkt gem. Bebauungsplan) ausgeführt werden. Das anschließende Werkstatt- und Lagergebäude hat eine Höhe von 6,00 m (= 6,50 m vom Bezugspunkt gem. Bebauungsplan). Im nördlichen Teilbereich GE 2.1 ist eine Mindesttraufhöhe von 9,00 m festgesetzt. Für Hallengebäude gilt in diesem Teilbereich eine Mindesttraufhöhe von 5,00 m. Im südlichen Teilbereich GE 2.2 ist generell eine Mindesttraufhöhe von 5,00 m vorgegeben, so dass eine Befreiung lediglich für das Ausstellungs- und Bürogebäude im Teilbereich GE 2.1 erforderlich ist. Auch im Hinblick auf die westlich angrenzende Tankstelle, für welche ebenfalls eine entsprechende Befreiung zugelassen wurde, bestehen aus städtebaulicher Sicht gegen die Unterschreitung der Mindesttraufhöhe an dieser Stelle keine Bedenken.
- b) Aufgrund der halbrunden Form des Ausstellungsgebäudes, welche ebenfalls vom Autohersteller zwingend gefordert wird, ergibt sich für einen Teilbereich des Gebäudes eine Überschreitung der nördlichen Baulinie um 2 m. Diese Überschreitung bedeutet auch ein Eingriff in die 20-m-Bauverbotszone entlang der L509. Aus gestalterischer Sicht wird die abgerundete Form zur L509 begrüßt. Die Überschreitung der Baulinie in diesem Teilbereich ist städtebaulich unproblematisch. Der Landesbetrieb Mobilität hat dem Eingriff in die Bauverbotszone als zuständige Behörde bereits zugestimmt.
- c) Die Kundenstellplätze sollen nach den Vorgaben des Autoherstellers vor dem Ausstellungsgebäude platziert werden. Damit kann das Gebäude nicht an die nordwestliche Ecke des Baufensters gestellt werden, was eine Befreiung von der über Eck geführten Baulinie in diesem Bereich erforderlich macht. Aufgrund der Situation der gegenüberliegenden Tankstellenbebauung und der anspruchsvollen Gestaltung des Autohauses mit abgerundetem Baukörper ist es städtebaulich vertretbar, das Gebäude von dieser Ecke abzurücken.
- d)/e) Als zweiter Bauabschnitt (II. BA) ist die Errichtung eines Anbaus an das Werkstattgebäude für die Wartung und Reparatur von Elektrofahrzeugen vorgesehen. Da dieser Anbau richtigerweise in der Flucht des Werkstattgebäudes errichtet werden soll, wird die nördliche Baulinie um ca. 3 m unterschritten (zulässig 2 m) und die südliche Baugrenze um 2,99 m überschritten (zulässig 1 m).
- f) Im südwestlichen Bereich des Grundstücks ist nach den Vorgaben des Autoherstellers ein Carport für 4 Fahrzeuge mit einer Überdachung aus Photovoltaik-Elementen vorgesehen. Der Carport soll an dieser Stelle zur Ausführung kommen, da der Bauherr das für ihn sehr wichtige Thema „E-Mobilität“ als Blickfang präsentieren möchte. Um die erforderlichen Fahrgassen nicht einzuengen, soll die Vorderkante des Carport bündig mit den östlich angrenzenden Stellplätzen abschließen. Damit wird die südliche Baugrenze um 3,18 m überschritten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein geringfügiges Abweichen von max. 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden. Somit ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der filigranen Ausführung des Carports bestehen hiergegen keine Bedenken.
- g) Die Kundenstellplätze vor dem Ausstellungsgebäude im westlichen Bereich folgen der Rundung des Gebäudes um die erforderliche Breite der Fahrgasse zu gewährleisten. Dadurch greifen 7 Stellplätze teilweise in den festgesetzten Pflanzgebietsstreifen ein. Dies bedingt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da offene Stellplätze auf den im

Rechtsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ unzulässig sind. In Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Grünflächen, werden hierfür entsprechende Ausgleichspflanzungen vorgenommen.

- h) Um einen reibungslosen Betriebsauflauf zu gewährleisten benötigt das Autohaus zwei getrennte Zu- und Ausfahrten in einem angemessenen Abstand. Dabei sollen die Kunden über die westliche Zu- und Ausfahrt und der Werkstatt- und Lieferantenverkehr über die östliche Zu- und Ausfahrt geleitet werden, was auch zur Verkehrssicherheit auf dem Betriebsgelände beiträgt. Die östliche Zufahrt 2 ist insbesondere wegen des Zu- und Abfahrtverkehrs mit Lkw im Bereich des Wendehammers sinnvoll angeordnet, da dort die erforderlichen Rangiermöglichkeiten gegeben sind. Jedoch müssen hierfür 3 öffentliche Stellplätze entfallen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Daher kann die Zufahrt 2 nur über Befreiung 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. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt aus oben genannten Gründen den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 zuzustimmen.

Auswirkung:

Keine

Anlagen:

- 1 Übersichtslageplan
- 1 Lageplan
- 1 Plan Baugrenzen
- 1 Bauzeichnung Ansichten
- 4 Perspektivzeichnungen

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

