



Sitzungsvorlage
630/287/2017

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 24.01.2017	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0001/2017, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Bauausschuss	06.02.2017 14.02.2017	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau einer Veranstaltungshalle und eines Getränkefachgroßhandels mit Imbiss auf dem Grundstück Albert-Einstein-Straße 6a und 8a im Gewerbepark „Am Messengelände“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 hinsichtlich der Verlegung des im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünstreifens an die östliche Grundstücksgrenze und dessen Verschmälerung um 2 Meter, der teilweisen Überschreitung der südlichen Baugrenze, der geringfügigen Überbauung des privaten Grünstreifens im südlichen Bereich, der Errichtung eines Imbissbetriebes im Gewerbegebiet GE 1.4, der Nichtauffüllung der Baugrundstücke sowie der Unterschreitung der Mindesttraufhöhe des Veranstaltungsgebäudes zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau einer Veranstaltungshalle als Event- und Mehrzweckhalle sowie eines Getränkefachgroßhandels mit einem Imbiss auf den Grundstücken Albert-Einstein-Straße 6a und 8a im Gewerbepark „Am Messengelände“.

Die Stadt Landau beherbergt mehr als 80 Gastronomiebetriebe, von hochwertigen Speiserestaurants bis hin zu inhabergeführten Raucherkneipen. Derzeit gibt es in Landau keinen Getränkefachgroßhändler mehr; im Umkreis gibt es nur wenige. Mit dem geplanten Getränkefachgroßhandel sollen die Gastronomen sowie Vereine und Kleinabnehmer (private Feste, Tagungen, etc.) mit Getränken auf Liefer- oder Abholbasis versorgt werden.

Die Veranstaltungshalle soll den Bürgern von Landau und Umgebung eine Ausweichmöglichkeit für kleine und große Veranstaltungen bieten. Mit einer geplanten Saalfläche von ca. 700 qm sind auch größere Indoor-Veranstaltungen möglich. Die Stadt Landau hat mehr als 250 Firmen und ein großes Einzugsgebiet. Die Event- und Mehrzweckhalle ist geeignet für Kongresse, Tagungen, Konferenzen, Hauptversammlungen und Firmenpräsentationen sowie für Feiern und Konzerte. Die erforderlichen Parkplätze können auf den Baugrundstücken und den angrenzenden Grundstücken im Bereich der Vergnügungsstätten hergestellt werden. Die umgebenden Attraktionen (Fun-Park, Kletterhalle, Bowling, Kino, Club-Disco) ergänzen das Angebot für Firmenveranstaltungen.

Die Baugrundstücke liegen 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 und die Erschließung gesichert ist.

Der Getränkefachgroßhandel wird im Teilbereich GE 1.4 des Gewerbegebietes errichtet, die Veranstaltungshalle (Vergnügungsstätte) im Teilbereich SO 3 des Sondergebietes, so dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der Art der Nutzung für beide Vorhaben gegeben ist.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 10-m breite private Grünstreifen soll von der westlichen auf die östliche Seite des Baugrundstücks verlegt und mit einer Breite von 8 m ausgeführt werden. Die fehlende Grünfläche wird in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Grünflächen, durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück ausgeglichen. Durch die Verlegung des Grünstreifens wird eine optische Abgrenzung und Pufferzone zu dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb geschaffen, was städtebaulich zu befürworten ist. Im Rahmen der Genehmigung des Fun-Parks/Diskotheek hat der Bauausschuss der Verlegung des Grünstreifens für den nördlichen Bereich bereits zugestimmt.

Aufgrund des ungünstigen schrägen Grundstückszuschnitts und des erforderlichen Platzbedarfs für den Getränkefachgroßhandel, die Veranstaltungshalle und die notwendigen Pkw-Stellplätze, soll die südliche Baugrenze in Teilflächen überschritten werden, um die Gebäude in einer wirtschaftlichen, rechtwinkligen Bauweise ausführen zu können. Dadurch greift die Veranstaltungshalle im westlichen Bereich geringfügig in den festgesetzten privaten Grünstreifen ein.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 sind im Teilbereich GE 1.4, in welchem der Getränkefachgroßhandel mit Imbiss errichtet werden soll, gastronomische Betriebe nicht zulässig. Bei dem geplanten Imbiss handelt es sich zwar um einen gastronomischen Betrieb. Es ist jedoch vorgesehen, dass der Imbiss hauptsächlich von den Besuchern, Lieferanten und Mitarbeitern der umliegenden Gewerbebetriebe genutzt wird. Der Imbiss hat daher lediglich eine mitgezogene und untergeordnete Funktion im Bereich der Vergnügungsstätten. Dies wird auch durch die Lage des Imbisses im rückwärtigen Grundstücksbereich und die geringe Größe von ca. 50 qm verdeutlicht.

Die Erschließung des eigenständigen östlichen Grundstücks, auf welchem der Getränkefachgroßhandel errichtet werden soll, erfolgt über das nördlich angrenzende Grundstück (Fun-Park/Diskotheek). Die Zufahrt ist daher über die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Verlegung des privaten Grünstreifens an die östliche Grundstücksgrenze und dessen Verschmälerung um 2 Meter, die teilweise Überschreitung der südlichen Baugrenze, die geringfügige Überbauung des privaten Grünstreifens im südlichen Bereich sowie die Errichtung eines Imbissbetriebes im Gewerbegebiet (GE 1.4) ist nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Baugrundstücke auf das Höhenniveau der erschließenden Straße aufzufüllen. Für die bestehenden Gebäude im nördlichen Bereich (Fun-Park/Diskotheek und Kletterhalle) wurde jeweils eine Befreiung von dieser Festsetzung zugelassen. Die geplanten Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen nun auf dem gleichen Geländeniveau stehen, da die dazwischenliegenden Stellplätze gemeinsam genutzt werden und das Anlegen von Rampen in diesem Bereich nicht zweckmäßig ist. Auch aus Gründen der Betriebs- und Verkehrssicherheit wäre ein Höhenversatz im Gelände zwischen den einzelnen Nutzungen innerhalb des Vergnügungsstättenbereichs nicht sinnvoll. Folglich ist auch für die beiden geplanten Gebäude eine entsprechende Befreiung erforderlich.

Die Veranstaltungshalle ist als eingeschossiges Gebäude mit einer Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 7,25 m vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich (SO 3) eine Traufhöhe von mind. 9,00 m fest. Da der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe die Achse der erschließenden Straße (Albert-Einstein-Straße) in Grundstücksmitte ist und das Gebäude wie vor beschrieben auf einem tieferen Geländeniveau zur Ausführung kommen soll, wird die Mindesttraufhöhe um ca. 2,75 m unterschritten. Im Hinblick auf die rückwärtige Lage des Gebäudes zur freien Landschaft bestehen hierzu aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Das Gebäude des Getränkefachgroßhandels

soll in der gleichen Höhe ausgeführt werden, was in diesem Fall jedoch zulässig ist, da im Bereich des Gewerbegebietes (GE 1.4) eine Mindesttraufhöhe von 5,00 m festgesetzt ist.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen 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 endgültige Begrünung des Baugrundstücks, unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ von 0,85, wird im späteren Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Grünflächen, festgelegt.

Auswirkung:

Keine

Anlagen:

1 Übersichtslageplan
1 Lageplan
1 Ansichtszeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

