



Sitzungsvorlage **630/321/2017**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 09.11.2017	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0038/2017, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	20.11.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	28.11.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage über die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes mit Anbau von zwei Produktionshallen und einem Zwischenbau auf den Grundstücken Fl. Nr. 2164/4, 2175, 2176 und 2177 im Gewerbegebiet Wollmesheimer Höhe

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G1 hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) zu.

Begründung:

Am 24.10.2017 wurde das Vorhaben bereits im Bauausschuss behandelt. Eine abschließende Entscheidung wurde nicht getroffen. Der Bauausschuss forderte die Vorlage einer Schattenwurfberechnung, um die Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Wohngebietes besser einschätzen zu können. Hierzu sind der Sitzungsvorlage entsprechende Unterlagen des Planers beigelegt.

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr die bestehenden Betriebsgebäude zu erweitern, da die Firma größere Produktionsflächen benötigt.

Hierzu sollen zwei weitere Produktionshallen mit einem Zwischenbau westlich an die beiden vorhandenen Hallen angebaut werden. Die Größe und Gestaltung der Gebäude soll den vorhandenen Hallen, welche im Jahr 2008 errichtet wurden, entsprechen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes G1 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 Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich der Baugrundstücke ein Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 0,6 und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 1,6 fest. Die Fläche des Mischgebietes ist dabei wesentlich kleiner als die Fläche des Gewerbegebietes. Da eine Erweiterung der Produktionsflächen benötigt wird, müssen die neuen Gebäude direkt im Anschluss an die vorhandenen Produktionshallen und damit im nördlichen Bereich, d. h. im Mischgebiet, errichtet werden. Aufgrund der geringeren Grundstücksfläche in diesem Bereich und der erforderlichen 2-geschossigen Bauweise des Gebäudes wird die

maximal zulässige Geschossflächenzahl um ca. 0,115 (GFZ = 0,715 statt 0,6) überschritten. Daher ist das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

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.

Gegen die Errichtung der vorhandenen Produktionshallen im Jahr 2008 gab es seinerzeit erheblichen Widerstand von Anwohnern des nördlich angrenzenden Wohngebietes (Rappoltsweilerstraße). Aufgrund der Höhe und Größe der Gebäude sowie der erhöhten Lage des Grundstücks beklagten die Anwohner eine „erdrückende Wirkung“ und Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Ebenso wurde in Frage gestellt, ob der Betrieb hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und dem damit verbundenen Störungsgrad in dem hier vorliegenden Mischgebiet zulässig sei. Die Bedenken wurden damals nicht weiter vertieft und juristisch nicht entschieden, weil die eingelegten Widersprüche schließlich zurückgenommen wurden.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage soll nun eine Entscheidung herbeigeführt werden, ob ein weiterer Anbau in der gleichen Höhe und Größe analog den Produktionshallen aus dem Jahr 2008 unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet werden darf. Es ist davon auszugehen, dass sich in der Nachbarschaft hierzu ähnlich wie 2008 Widerstand gegen die Erweiterung regen wird. Mit der deutlichen Erweiterung der Baumasse wird wiederum zu klären sein, ob das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird, d. h. ob die Anwohner des nördlich angrenzenden Wohngebietes unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Verwaltung geht aufgrund der aktuellen Rechtsprechung davon aus, dass im vorliegenden Fall keine „erdrückende Wirkung“ geltend gemacht werden kann, obwohl sich der optische Eindruck für die Nachbargrundstücke verdoppelt. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 8 LBauO werden eingehalten, was regelmäßig als Maßstab für die Beurteilung einer „erdrückenden Wirkung“ herangezogen wird.

Unter der Voraussetzung, dass der Bauherr per Gutachten nachweisen kann, dass das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO auch durch vom Bauvorhaben ausgehenden Immissionen nicht verletzt wird und die typische Eigenart des Mischgebietes, soweit es um die quantitative Seite des Mischungsverhältnisses Wohnen/Gewerbe geht, nicht verlassen wird (Gebietswahrungsanspruch), sieht die Verwaltung auf der Grundlage des § 31 BauGB die Möglichkeit, die Betriebserweiterung über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der Geschossflächenzahl vertretbar, da sich die Gebäude im rückwärtigen Bereich befinden, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die überschrittene Geschossfläche im südlichen Bereich des Baugrundstücks, d. h. im Gewerbegebiet, nachgewiesen und über Baulast gesichert wird. Damit ist gewährleistet, dass der Ausnutzungsgrad des Gesamtgrundstücks (Misch- und Gewerbegebiet) im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird.

In der Gesamtabwägung erscheint eine Befreiung möglich und kann seitens der Verwaltung auch im Sinne einer Standortsicherung des Betriebes empfohlen werden. Inwieweit eine solche Befreiung die Zustimmung der Nachbarn finden würde, bleibt abzuwarten.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Ansichten

Anlage 4: Bebauungsplan G1

Anlage 5: Foto

Anlage 6: Schattenwurf 21.11., 20.01

Anlage 7: Schattenwurf 21.12

Anlage 8: Schattenwurf Schemaschnitt

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

