



Sitzungsvorlage
630/367/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 20.03.2019	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAM0055/2018, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	08.04.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	16.04.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau eines Betriebes für die Entwicklung und Fertigung von Abgassystemen und Druckgeräten mit einem Bürogebäude sowie einer Produktions- und Lagerhalle auf den Grundstücken Fl. Nr. 3313 und 3315 im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 hinsichtlich

- der offenen Bauweise,
- der teilweisen Überschreitung der max. Gebäudehöhe um ca. 1 m und
- der Versiegelung einer Teilfläche des westlichen privaten Grünstreifens (M9) für die zukünftige Herstellung einer Ausfahrt

zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Betriebes für Abgassysteme und Druckgeräte mit einem Bürogebäude sowie einer Produktions- und Lagerhalle auf den Grundstücken Fl. Nr. 3313 und 3315 (Maria-Goeppert-Mayer-Straße) im Gewerbepark "Am Messegelände-Ost". Weiterhin sollen auf dem Baugrundstück 42 Pkw-Stellplätze hergestellt werden.

Der Betrieb ist derzeit in Landau ansässig und beschäftigt dort rund 50 Mitarbeiter. Das Unternehmen befasst sich mit der Entwicklung und Lieferung von Abgasanlagen inklusive der Hochtemperaturisolation für Nutzfahrzeuge und Industrieanwendungen. Ein weiteres Betätigungsfeld ist der Bau von Druckgeräten (Schalldämpfer). Aufgrund der anhaltenden guten Auftragslage mit entsprechendem Wachstum des Unternehmens kommt die Firma am derzeitigen Standort an ihre Kapazitätsgrenze und möchte deshalb auf die o. g. Grundstücke im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“ umsiedeln.

Die allgemeine Situation der Gewerbebetriebe hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass die zum damaligen Zeitpunkt angedachten kleineren Gewerbegrundstücke heute nicht mehr zu vermarkten sind. Nachgefragt werden größere Grundstücke für kleine und mittelständige Unternehmen mit Erweiterungsmöglichkeiten am Betriebsstandort.

Für die Fertigung seiner Produkte benötigt der Betrieb eine durchlaufende Kranbahn mit einer Länge von ca. 60 m. Die Vorgabe der offenen Bauweise, die eine Gebäudelänge von max. 50 m zulässt, kann daher nicht eingehalten werden. Um die gewünschte städtebauliche Wirkung entlang der Erschließungsstraße zu erzielen, wird die Produktions- und Lagerhalle durch Vor- und Rücksprünge mit markanten Zwischenelementen gegliedert. Damit wird der lange Baukörper optisch wirkungsvoll unterteilt, so dass aus städtebaulicher Sicht gegen die geplante Gebäudelänge von ca. 80 m keine Bedenken bestehen.

Weiterhin soll im westlichen Bereich des Baugrundstücks eine Ausfahrt (nur eine Richtung) für LKW geschaffen werden. Hierzu muss eine Teilfläche der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (M9) befestigt werden. Die Versiegelung dieser Teilfläche kann nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden. Die Ausfahrt ist erforderlich, da regelmäßig größere LKW über die Maria-Goeppert-Straße auf das Firmengelände zufahren. Eine Wendemöglichkeit ist auf dem Baugrundstück jedoch nur sehr schwer herzustellen bzw. würde die Nutzung der Freiflächen oder spätere Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes erheblich einschränken.

Grundsätzlich könnte einer Rechtsabbiegeausfahrt für den Lieferverkehr zugestimmt werden, wenn im Vorgriff auf die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes D 12 die Straße auf Kosten des Bauherrn provisorisch in der erforderlichen Qualität hergestellt wird, was vertraglich mit der Stadt Landau zu vereinbaren ist. Eine endgültige Genehmigung der Zufahrt soll erfolgen, sobald der neue Bebauungsplan D 12 rechtskräftig ist. Die entfallende Grünfläche ist nach den Vorgaben der Grünflächenabteilung des Umweltamtes an anderer Stelle auf dem Baugrundstück vollständig nachzuweisen.

Das im nordwestlichen Bereich vorgesehene Bürogebäude soll 3-geschossig mit einer Höhe von ca. 11,50 m ausgeführt werden. Damit wird die max. zul. Gebäudehöhe um ca. 1 m überschritten. Wie bereits mehrfach im Bauausschuss berichtet, ist eine Gebäudehöhe von 10,50 m für ein 3-geschossiges Bürogebäude nach dem aktuellen Stand der Technik nicht ausreichend. Aufgrund der gestiegenen technischen Anforderungen an die Lüftungs- und Klimatechnik, die Informationstechnik oder die notwendige Flexibilität für spätere Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes, werden heute Geschosshöhen von ca. 3,65 m zzgl. Gebäudeattika benötigt, so dass sich für ein 3-geschossiges Bürogebäude eine Höhe von ca. 11,50 m ergibt.

Die Baugrundstücke liegen 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.

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 aus v. g. Gründen gegeben.

Die Gestaltung der Fassaden, insbesondere die Farbigkeit, ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Stadtbauamt im Detail noch abzustimmen.

Die Verwaltung empfiehlt daher den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 zuzustimmen.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Entwurfskonzept

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

