



Sitzungsvorlage
630/366/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 21.03.2019	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAM0066/2018, 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 Konstruktion und Fertigung von Schweiß-, Prüf- und Richtvorrichtungen mit einem Bürogebäude und einer Produktions- und Lagerhalle auf den Grundstücken Fl. Nr. 3309, 3310 und 3311 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 Änderung der Lage der öffentlichen Verkehrsflächen (Wendehammer, Stellplätze),
- der Überschreitung der nördlichen Baulinie mit Eingriff in die private Grünfläche (M5), und
- der verringerten und unregelmäßigen Bebauung der nördlichen Baulinie

zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Betriebes für die Konstruktion und Fertigung von Schweiß-, Prüf- und Richtvorrichtungen für den Mittel- und Großserienbau sowie Sondermaschinen im Schweiß- und Umformbereich auf den Grundstücken Fl. Nr. 3309, 3310 und 3311 (Maria-Goeppert-Mayer-Straße) im Gewerbepark "Am Messegelände-Ost". Der Betrieb besteht aus einem Bürogebäude sowie einer Produktions- und Lagerhalle. Weiterhin sollen auf dem Baugrundstück 26 Pkw-Stellplätze hergestellt werden.

Der Betrieb ist derzeit in Landau ansässig und beschäftigt dort rund 23 Mitarbeiter. Aufgrund der anhaltenden guten Auftragslage mit entsprechendem Wachstum des Unternehmens hat die Firma am derzeitigen Standort ihre Kapazitätsgrenze bereits erreicht 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 große Hallenflächen zur Vorbereitung des Materials, die Zerspannung von Maschinenbauteilen sowie die Herstellung, Montage und Installation der Maschinen, Produktionszellen und Vorrichtungen. Die Flächen müssen jedoch baulich zusammenhängen, um einen reibungslosen und witterungsunabhängigen Betriebsablauf zu gewährleisten. Dadurch kann die Vorgabe der offenen Bauweise, die eine Gebäudelänge von max. 50 m zulässt, nicht eingehalten werden. Durch die versetzten Baukörper, die sich aus dem Grundstückszuschnitt und der Systembauweise der Hallen ergeben, wird der lange Baukörper gegliedert und die gewünschte Kleinteiligkeit entlang der Erschließungsstraße erreicht, so dass aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der geplanten Gebäudelänge von ca. 74 m keine Bedenken bestehen.

Um der Firma eine wirtschaftliche Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen mit Reserveflächen im westlichen Bereich soll der öffentliche Wendehammer einschließlich der öffentlichen Stellplätze gespiegelt ausgeführt werden. Dadurch wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschritten sowie die öffentlichen Stellplätze und Verkehrsflächen überbaut. Hierzu ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 erforderlich. Da der öffentliche Wendehammer und die öffentlichen Stellplätze lediglich auf das südliche Grundstück Fl. Nr. 3312 verschoben werden und somit insgesamt die Gewerbeflächen erhalten bleiben, bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Befreiung. Die Fläche des südlichen Grundstücks Fl. Nr. 3312 verringert sich entsprechend um die Fläche des öffentlichen Wendehammers und der öffentlichen Stellplätze.

Aufgrund der vorgesehenen Systembauweise der Betriebsgebäude mit einem vorgegebenen Rastermaß wird die nördliche Baulinie im Bereich der Gebäudeecken an allen drei Hallenversprüngen um bis zu 1,67 m überschritten. Damit verbunden ist jeweils ein geringfügiger Eingriff in die nördliche private Grünfläche (M5).

Da es sich bei der nördlich angrenzenden Straße im Bereich des Abbiegefahrstreifens um eine Verbindungsspur zur Autobahn handelt, ist für diesen verringerten Abstand zur Straße auch die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Mobilität) erforderlich. Diese liegt dem Stadtbauamt jedoch noch nicht vor. Die Befreiung erfolgt daher vorbehaltlich der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie im nördlichen Bereich eine Kurve darstellt, können die nördlichen Außenwände aufgrund der vor genannten Systembauweise nicht entlang Baulinie errichtet werden. Eine Anpassung der Außenwände an die Baulinie wäre nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand realisierbar. Weiterhin möchte der Bauherr im westlichen Bereich eine ausreichende Freifläche zur Verfügung haben, um eine spätere Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen. Damit wird die nördliche Baulinie nicht auf eine Länge von mind. 50 % bebaut, was einer Befreiung vom Bebauungsplan bedarf. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Zurückbleiben von Baulinien bis zu einer Tiefe von 2,00 m ausnahmsweise zulässig ist. Aufgrund der Überlänge des Gebäudes führt die abgestufte Anordnung der Baukörper, die im Wesentlichen der Baulinie folgt, zu einem kleinteiligen Gesamteindruck, so dass aus städtebaulicher Sicht einer Befreiung zugestimmt werden kann. Voraussetzung für die Befreiung ist jedoch, dass die durch die Gebäudeversprünge entstehenden dreieckigen Grundstücksflächen als Erweiterung der nördlichen Grünfläche genutzt werden und nicht als Lagerfläche. Eine Nutzung zu Lagerzwecken ist nur dann möglich, wenn die Flächen durch entsprechend hohe Mauern oder Sichtschutzzäune umgeben werden, so dass sie der Ansicht von der öffentlichen Verkehrsfläche entzogen sind.

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:

