



Sitzungsvorlage 630/389/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 04.11.2019	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAM0044/2018, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	18.11.2019 26.11.2019	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau eines Betriebsgebäudes für Elektrotechnik mit Büro-, Produktions- und Lagerräumen und Herstellung von 215 Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nr. 3312, 3316 und 3318 im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem Vorhaben einschl. den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 hinsichtlich

- a) der Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Wendehammer, öffentliche Stellplätze),
- b) dem Wegfall der privaten Grünstreifen (M3) und der Entwässerungsmulde im westlichen Bereich mit Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten,
- c) dem Wegfall des öffentlichen Fußweges (Fl. Nr. 3318) zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 3312 und 3316,
- d) der Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Überbauung des privaten Grünstreifens (M3),
- e) der Herstellung einer befestigten Fläche (Zufahrt) im Bereich des östlichen (M3) und südlichen (M2) privaten Grünstreifens,
- f) der Abweichung von der Bauweise „a1“ mit Gebäudelängen über 60 m,
- g) der Überschreitung der nördlichen Baulinie mit auskragenden Bauteilen um mehr als 1 m,
- h) der Nichtbebauung der nordöstlichen über Eck geführten Baulinie,
- i) der Nichtbebauung der nördlichen und über Eck geführten Baulinie im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 3312, welches als Parkfläche genutzt werden soll,
- j) der Überschreitung der max. Gebäudehöhe im Bereich GE11.1 um ca. 2,20 m,

zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Büro-, Produktions- und Lagerräumen sowie die Herstellung von 215 Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nr. 3312, 3316 und 3318 (Maria-Goeppert-Mayer-Straße) im Gewerbepark "Am Messegelände-Ost".

Der Betrieb ist derzeit in Landau ansässig und beschäftigt dort rund 170 Mitarbeiter. Das Unternehmen entwickelt, fertigt und prüft qualitativ hochwertige Elektronik und ist führend in der Entwicklung neuartiger Technologien und Systeme für drahtlose Kommunikation, Antennenentwicklung und der Zertifizierung von Funksystemen.

Aufgrund des anhaltenden Unternehmenswachstums kommt die Firma am derzeitigen Standort in der Innenstadt an ihre Kapazitätsgrenze und möchte deshalb auf die o. g. Grundstücke im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“ umsiedeln.

Die Gebäude stehen unmittelbar am Verkehrskreisel und markieren daher ebenso wie das gegenüberliegende (im Bau befindliche) Bürocenter den Einfahrtsbereich in das Gewerbegebiet. Dementsprechend fällt auch diesem Vorhaben eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

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 unter anderem zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Firma wird das Kopfgrundstück Fl. Nr. 3316 um die westlich angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 3312 und 3318 erweitert, um ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten und Flächen für Pkw-Stellplätze zu erhalten.

Im Bauausschuss am 16.04.2019 wurde bereits im Rahmen des Vorhabens auf den nördlich angrenzenden Grundstücken Fl. Nr. 3310 und 3311 entschieden, dass der im Bebauungsplan dargestellte Wendehammer gespiegelt ausgeführt werden darf. Folglich kann in diesem Bereich die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie und Baugrenze nicht eingehalten werden. Die öffentliche Verkehrsfläche mit den öffentlichen Stellplätzen verschiebt sich in den Bereich der gewerblichen Fläche (a).

Durch die Erweiterung des Kopfgrundstücks Fl. Nr. 3316 um die oben genannten westlich angrenzenden Grundstücke verschieben sich die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen in Richtung Westen (b). Der geplante öffentliche Fußweg zum südlich angrenzenden Grünzug entfällt (c). Die in diesem Bereich vorgesehenen Leitungen des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau (EWL) werden über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die westliche Baugrenze auf dem Grundstück Fl. Nr. 3316 wird durch das geplante Produktionsgebäude teilweise überbaut (d). Um die Zufahrt zu den östlichen und nördlichen Stellplätzen zu ermöglichen und eine Umfahrt um die Gebäude zu gewährleisten, müssen Teilflächen des östlichen und südlichen privaten Grünstreifens (M2 und M3) befestigt werden (e).

Nach den aktuellen Planungen des EWL entfällt die im Bebauungsplan festgesetzte Entwässerungsmulde in diesem Bereich, so dass gegen die Befestigung der Fläche keine Bedenken bestehen.

Für die entfallenden privaten Grünflächen sind in Abstimmung mit der Grünflächenabteilung des Umweltamtes entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück herzustellen, z. B. in Form einer Dachbegrünung, die auf dem Bürogebäude vorgesehen ist, oder durch die Anpflanzung zusätzlicher hochstämmiger Bäume. Die vor genannten Zufahrten und Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich liegen innerhalb Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gemäß Landesstraßengesetz. Diese Befreiung erfolgt daher vorbehaltlich der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität.

Für die Fertigung seiner Produkte benötigt der Betrieb große zusammenhängende Hallenflächen, um einen wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten. Dadurch kann die Vorgabe der abweichenden Bauweise „a1“ mit Gebäudelängen bis 60 m im Bereich der Teilfläche GE11.1 nicht eingehalten werden (f). Die Gebäude haben auf der Teilfläche GE11.1 eine zusammenhängende Länge von ca. 90 m. Im südlichen Bereich GE11.2 gibt es keine Längenbegrenzung. Durch die unterschiedliche Höhenentwicklung und Fassadengestaltung von Bürogebäude, Zwischenbau und Produktionshalle wird der lange Baukörper optisch gegliedert und in einzelne Abschnitte unterteilt, so dass aus städtebaulicher Sicht gegen die Gebäudelänge keine Bedenken bestehen. Befreiungen dieser Art wurde in dem Baugebiet an anderer Stelle bereits zugestimmt.

Um dem Gewerbebau eine ansprechende und moderne Architektur zu geben, welche der besonderen städtebaulichen Bedeutung am Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet gerecht wird, soll das Bürogebäude in den oberen Geschossen mit auskragenden und versetzten Vorbauten versehen werden. Diese überschreiten die nördliche Baulinie um ca. 2 m. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Überschreiten von Baulinien innerhalb der gewerblich genutzten Flächen bis zu einer Tiefe von 1 Meter ausnahmsweise zulässig ist (g).

Die Überschreitung ist städtebaulich unproblematisch, bedarf jedoch der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität, da es sich hier um die 40-m-Bauverbotszone handelt. Diese Befreiung erfolgt daher vorbehaltlich der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität.

Aufgrund der vorgesehenen Bauweise des Bürogebäudes mit einer klaren kubischen Architektur, kann die nordöstliche über Eck geführte Baulinie, welche abgerundet ist und in einem spitzen Winkel verläuft, nicht bebaut werden. Das Gebäude bleibt daher an der nordöstlichen Ecke bis zu 8 m von der östlichen Baulinie zurück (h). Die städtebaulich gewollte Betonung dieser Ecke wird dennoch durch die besondere Ausbildung des Gebäudes mit den über Eck geführten Vorbauten im Obergeschoss erreicht.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge müssen für das Vorhaben nach dem derzeitigen Planungsstand (mit ca. 3.000 qm Bürofläche, ca. 4.600 qm Produktionsfläche und ca. 1.100 qm Lagerfläche) ca. 175 notwendige Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden. Nach der vorliegenden Planung sind auf dem Baugrundstück insgesamt 215 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Hiervon werden 62 Pkw-Stellplätze auf dem westlichen Grundstück Fl. Nr. 3312 hergestellt, welches ausschließlich als Stellplatz- und Grünfläche genutzt werden soll. Somit werden auf diesem Grundstück keine Gebäude errichtet und die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie folglich nicht bebaut (i). Von der Vorgabe der Bebauung der Baulinie auf einer Länge von mind. 50 % sowie der zwingenden über Eck Bebauung ist dementsprechend eine Befreiung erforderlich.

Das geplante Gebäude besteht aus drei Baukörpern mit einem Kopfbau zur Unterbringung der Verwaltung, einem Zwischenbau und einem angrenzenden Hallenbau mit Produktions- und Lagerräumen. Der am Kreisel stehende Kopfbau soll 4-geschossig ausgeführt werden um ein städtebauliches Gegenstück zu dem im Bau befindlichen Bürocenter auf dem gegenüberliegenden nördlichen Grundstück zu erhalten, welcher mit einer Höhe von 18,60 m ausgeführt wird. Aufgrund der erforderlichen Geschosshöhen, die sich aus technischen und statischen Gründen ergeben, hat der 4-geschossige Kopfbau eine Gebäudehöhe von 17,20 m (j). Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich (GE11.1) eine maximale Gebäudehöhe von 15 m fest. Aus städtebaulicher Sicht wird die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe des Kopfbauwerks an diesem Standort, dem „Eingang“ zum Gewerbegebiet, befürwortet unter der Bedingung, dass das Dach gemäß den beiliegenden Plänen ohne Dachüberstand ausgeführt wird, d. h. einen bündigen Abschluss mit den Außenfassaden des obersten Geschosses aufweist und damit eine filigrane Erscheinung des „Büroturms“ erreicht wird.

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

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

Hinweis:

Die beigelegten Visualisierungen 1 bis 3 sollen lediglich als anschauliches Hilfsmittel dienen um einen räumlichen Eindruck des Betriebsgebäudes zu erhalten. Die Darstellung stimmt nicht in jedem Detail mit den maßgeblichen Lage-, Schnitt- und Ansichtsplänen überein.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtslageplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Schnittzeichnung
- Anlage 4: Ansichtszeichnungen
- Anlage 5: Visualisierung 1
- Anlage 6: Visualisierung 2
- Anlage 7: Visualisierung 3

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.