Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
630/408/2020

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 26.08.2020	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0040/2019, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.09.2020 15.09.2020	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage zum Neubau einer Firmenzentrale für ein Technologieunternehmen im Bereich Fitness und Medizintechnik auf den Grundstücken Fl. Nr. 791/3, 791/17-/18, 791/74-/77 und 886/157 (Paul-von-Denis-Straße) in der Gemarkung Landau

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem Vorhaben einschließlich den Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau hinsichtlich

a) dem nicht allseitig um 1 m zurückgesetzten Staffelgeschoss,
b) der geringfügigen Überschreitung der GRZ 2 durch die Tiefgarage,
c) den drei Pavillons im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
d) der geringfügigen Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenze im nordwestlichen Bereich,
e) den 4 oberirdischen Pkw-Stellplätzen im nordwestlichen Bereich

zu.

Begründung:

Gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau einer Firmenzentrale für ein Technologieunternehmen im Bereich Fitness und Medizintechnik auf den Grundstücken Fl. Nr. 791/3, 791/17-/18, 791/74-/77 und 886/157 (Paul-von-Denis-Straße) in der Gemarkung Landau.

Das Wohn- und Geschäftsgebäude soll als 3-geschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss ausgeführt werden. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung in Form von Büro- und Besprechungsräumen für verschiedene Gewerbetreibende vorgesehen. Im 2. Obergeschoss und dem Staffelgeschoss sollen insgesamt 14 Wohnungen eingebaut werden. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage mit 55 Pkw-Stellplätzen geplant. Weiterhin soll im rückwärtigen Freibereich ein Sportcampus mit verschiedenen Aktivitätsangeboten entstehen.

Das Konzept des Bauherrn verfolgt das Ziel, im Alltag digitale Technologien sinnvoll zu nutzen, zu ergänzen und zu vernetzen, um möglichst viele Menschen körperlich und

geistig aktiver bis ins hohe Alter zu halten. Um Gesundheits- und Fitnessanwendungen in den Alltag zu integrieren hat der Bauherr intelligente Technologien für Handy, TV und Tablet entwickelt, die mit Alltagsgegenständen und smarten Trainingsequipment kombiniert werden kann. Der Fokus liegt auf für jeden einfach umzusetzenden Aktivitäten und dem digitalen Alltags-Coaching höchstpersonalisierter Videos. Der Bauherr widmet sich mit seinen Produkten und Entwicklungen diesem notwendigen Umdenkprozess im Alltag. Dieses Streben nach anhaltendem Umdenken im Alltag spiegelt die Konzeptidee des Vorhabens. Statt einem rein funktionalen Bürokomplex verfolgt der Bauherr einen Campus-Gedanken. Mehrere miteinander verbundene Gewerbe- und Wohnkomplexe sollen eingerahmt von einem öffentlich zugänglichen „aktiven Office-Alltagspark" ausgestattet mit innovativen Bänken, Pavillons die einladen, aktiv zu bleiben und Grünflächen einen urbanen und innovativen Raum zum Leben und Arbeiten bieten. Der Campus soll diese Punkte vereinen und spürbare aktive und inspirierende Impulse setzen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 "Konversion Landau Süd/Landesgartenschau". Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Folgende Befreiungen von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind für eine Genehmigung des Vorhabens gemäß den vorgelegten Planunterlagen erforderlich:

a) Ziffer A.2 (Maß der baulichen Nutzung - Staffelgeschoss).

Gemäß Ziffer A.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

Die Fassade des Staffelgeschosses soll an der Nordseite zur Franz-Schubert-Straße und zur Ostseite zur Paul-von-Denis-Straße mit einem Rücksprung von lediglich 0,70 m ausgeführt werden. Der geringere Rücksprung ist gestalterisch gewünscht und technisch sinnvoll. Eine Terrassennutzung in diesem Bereich ist aufgrund der schalltechnischen Vorgaben nicht möglich. Die erforderliche Wirkung einer Rückstaffelung erfüllt auch der etwas kleinere Rücksprung mit Verblechung. Gleichzeitig ist eine etwas stärkere Massierung der Baumasse an dieser Achse auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung gestalterisch gut und vertretbar. Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits mehrfach zugelassen.

b) Ziffer A.2 (Maß der baulichen Nutzung - GRZ)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Bereich MI2 eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,6 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 BauNVO mit den Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um 50 %, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,8 überschritten werden.

Die vorliegende Planung weicht mit einer GRZ 2 von 0,82 beinhaltet, geringfügig von der max. zulässigen GRZ 2 ab (die GRZ 2 beinhaltet auch die baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO). Diese geringfügige Überschreitung von weniger als 3 % kann ohne besondere Voraussetzungen zugelassen werden („Bagatellklausel" gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 BauNVO). Nachbarschaftliche Interessen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits gewährt.

c) Ziffer A.4 (überbaubare Grundstücksflächen)

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung (Teil A und Teil B) durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die vorgesehenen Pavillons sind Bestandteil des Angebotes des Campus-Konzeptes an die Bewohner und die Nachbarschaft. Geplant sind wechselnde temporäre Angebote, die im Zusammenhang mit der Produktentwicklung der Firma stehen und teilweise wettergeschützt sein müssen. Vorgesehen sind daher großflächig verglaste und unbeheizte Pavillons mit ca. 5 x 5 m Außenmaß und einer Höhe von ca. 4 m. Die Pavillons sollen gestalterisch in das Ensemble und die Freianlagen integriert werden und deshalb im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Ausführung kommen.
Aufgrund der geringen Größe der Pavillons bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die Pavillons dürfen jedoch nur im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Sport-Campus genutzt werden. Eine sonstige Nutzung zu Aufenthaltszwecken wird ausgeschlossen. Auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich in diesem Bereich nur Garagen und Stellplätze, so dass eine Beeinträchtigung von nachbarlichen Interessen nicht zu befürchten ist.

d) Ziffer A.4 (überbaubare Grundstücksflächen)

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der Planzeichnung (Teil A und Teil B) durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus soll im nördlichen Bereich parallel zur Franz-Schubert-Straße aufgestellt werden. Da das Baufenster orthogonal zur Paul-von-Denis-Straße ausgerichtet ist und die Franz-Schubert-Straße einen schrägen Verlauf hat, wird die nördliche und südliche Baugrenze im nordwestlichen Bereich geringfügig überschritten, um einen geradlinigen Baukörper zu erhalten. Es sind dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Straßenraum zu erwarten. Gegen die geringfügige Überschreitung bestehen somit aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Ähnliche Überschreitungen wurden auch in anderen Fällen im Baugebiet bereits zugelassen.

e) Ziffer A.6 (Stellplätze und Nebenanlagen)

Tiefgaragen und Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen, und die oberirdischen Stellplätze die straßenabgewandte Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschreiten.

Im nordöstlichen Bereich sollen im Anschluss an die in das Gebäude integrierte Garagen vier oberirdische nicht überdachte Pkw-Stellplätze angeordnet werden. Diese überschreiten die straßenabgewandte Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude.
Der Vorhabenträger sieht diese zusätzlich zu weiteren abzulösenden Stellplätzen an der Paul-von-Denis-Straße für kurzzeitig parkende Besucher der gewerblichen Nutzungen vor. Die Stellplätze werden direkt vom öffentlichen Raum (Franz-Schubert-Straße) erschlossen und liegen an der Grundstücksgrenze. Damit wird das Ziel der Festsetzung die Höfe frei von Bebauung und Versiegelung zu halten dennoch ausreichend gewürdigt, auch wenn in diesem Sonderfall die hintere Baugrenze betroffen ist.

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 gemäß den oben aufgeführten Erläuterungen erfüllt.

Aus vor genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Vermarktungslageplan
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Erdgeschoss
Anlage 4: Perspektive 1
Anlage 5: Perspektive 2
Anlage 6: Perspektive 3

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: