



Sitzungsvorlage
200/335/2021

Amt/Abteilung: Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 25.03.2021	Aktenzeichen: 80.22.01 und 630-B1 63.01.01/Az. BAN0017/2021		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Stadtrat Ortsbeirat Queichheim	29.03.2021 13.04.2021 06.05.2021	Vorberatung N Entscheidung Ö Kenntnisnahme Ö	

Betreff:

Realisierung eines Gewerbekomplexes zur Ansiedlung eines Medienunternehmens auf dem Grundstück B4 im Gewerbepark „Am Messegelände,, (D10), Fl.Nr. 3290, Gemarkung Queichheim

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der Änderung des am 20. Februar 2018 beschlossenen Bebauungs- und Nutzungskonzepts zu. Anstelle eines Gewerbekomplexes mit mehreren Einheiten soll auf dem im Betreff genannten Grundstück ein Gewerbekomplex für ein Unternehmen aus der Medienbranche entstehen.
2. Der Stadtrat stimmt dem Vorhaben einschließlich den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 hinsichtlich
 - der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (10,50 m) im Bereich der Normalgeschosse um 1,00 m und im Bereich des Staffelgeschosses um 3,40 m (Technikräume) bzw. 4,50 m (Büroräume),
 - der Unterschreitung der Mindestbebauung (50%) der südlichen Baulinie bzw. der Unterschreitung der südlichen Baulinie bis 1,80 m als Ausnahme,
 - der teilweisen Überbauung der östlichen privaten Grünfläche (M6) mit Fahrgassen, Pkw-Stellplätzen und Fahrrad-Abstellplätzen,
 - der Überschreitung der max. zulässigen Gebäudelänge von 50 m in der offenen Bauweise um ca. 5,50 m (einschl. der östlichen Fluchttreppe),
 - der Überschreitung der südlichen Baulinie im östlichen Bereich mit Überbauung der südlichen privaten Grünfläche (M5) (Gebäude/Fluchttreppe, Pkw-Stellplätze),
 - der fehlenden Baumpflanzungen im Bereich der Pkw-Stellplätze Nr. 1 bis 11
 sowie
 - der teilweisen Überbauung der südlichen privaten Grünfläche (M5) mit einer aufgeständerten und wasserdurchlässigen nicht überdachten Terrasse,
 zu.

Begründung:

Die beiden Beschlüsse sollen ausnahmsweise auf Grundlage einer gemeinsamen Sitzungsvorlage der Wirtschaftsförderung und des Stadtbauamtes im Zuge eines Gremienlaufes herbeigeführt werden, um die fachlichen Überschneidungen und Zusammenhänge sowie die Bedeutung dieser Ansiedlung für den Wirtschaftsstandort nachvollziehbar darzulegen. Aus diesem Grund beschließt in diesem Fall auch nicht der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern ausnahmsweise der Stadtrat als übergeordnetes Gremium.

Den nachfolgenden Begründungen zu den beiden Beschlussvorschlägen möchten die Wirtschaftsförderung und das Stadtbauamt vorwegnehmen, dass die gemeinsam initiierten und geführten Gespräche mit dem Bauherrn und dem potenziellen Nutzer stets offen und zielführend waren. Im Ergebnis stand innerhalb verhältnismäßig kurzer Zeit ein einvernehmlich abgestimmtes Bebauungs- und Nutzungskonzept für das in Rede stehende Grundstück, das aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht die positive Entwicklung und Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Landau und des Gewerbeparks „Am Messegelände“ widerspiegelt.

Die Verwaltung empfiehlt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Begründungen, den beiden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Zu 1.

Der Hauptausschuss stimmte in seiner Sitzung vom 20. Februar 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 200/277/2018) dem Verkauf des Grundstücks B4 im Gewerbepark „Am Messegelände“ (D10), Fl.Nr. 3290, Gemarkung Queichheim (**Anlage 1**) an die Fa. Element Fertigteile Speeter GmbH & Co. KG zu. Der Grundstücksverkauf wurde sodann mit Kaufvertrag vom 27. März 2018 beurkundet.

Verkaufszweck und damit Gegenstand der damaligen Beschlussfassung sowie der im Kaufvertrag geregelten Baupflicht war die Realisierung eines Gewerbekomplexes mit mehreren Einheiten zur Ansiedlung verschiedener Unternehmen. Die Käuferin stand zum damaligen Zeitpunkt bereits in konkreten Ansiedlungsgesprächen mit überwiegend dienstleistungsorientierten Betrieben, wobei die Wirtschaftsförderung stets beteiligt wurde.

Die Verhandlungen zwischen der Käuferin und potenziellen Nutzern konnten nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Parallel war die Käuferin von mehreren der sich im D10 ansiedelnden Unternehmen mit der Planung und Realisierung derer Bauvorhaben beauftragt, sodass zunächst deren Umsetzung einvernehmlich als prioritär eingestuft wurde. Nicht zuletzt die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen ab März 2020 führten zu einer weiteren Verzögerung der Fortentwicklung des Vorhabens auf dem Grundstück B4.

Vor wenigen Monaten erkundigte sich ein hochinteressantes Unternehmen aus der Medienbranche bei der Wirtschaftsförderung nach Gewerbegrundstücken in Landau. Ziel des Unternehmens ist es, deren Stammsitz, d.h. die Verwaltung ohne Produktion, nach Landau zu verlegen. Das regional verwurzelte Unternehmen ist europaweit schwerpunktmäßig im Bereich Werbung tätig und beschäftigt über 1.500 Menschen, wovon ca. 150 auf den Verwaltungsbereich – und somit den umzusiedelnden Stammsitz – entfallen.

Da die Stadt derzeit über keine eigenen vermarktungsfähigen Gewerbegrundstücke mehr verfügt, stellte die Wirtschaftsförderung den Kontakt zwischen dem Interessenten und der Fa. Element Fertigteile Speeter GmbH & Co. KG her. Die Firma Speeter und der Kaufinteressent einigten sich im engen und ständigen Austausch mit der Wirtschaftsförderung darauf, dass die Fa. Element Fertigteile Speeter GmbH & Co. KG die Planung und den Bau des neuen Firmensitzes des Unternehmens auf dem Grundstück B4 übernimmt und das Gebäude samt Grundstück sodann zur Ansiedlung des Unternehmens weiterveräußert.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist die Ansiedlung sehr zu begrüßen. Die Arbeitsplatzintensität (Beschäftigte pro m² Grundstück) ist sowohl mit Blick auf die ansprechende Architektursprache als auch auf flächenschonendes Bauen überdurchschnittlich positiv zu werten. Auf dem Grundstück soll ein städtebaulich attraktiver Bürokomplex, direkt an der künftigen Hauptzufahrt zum Gewerbepark „Am Messegelände“ über den Kreiselastrasse des Kreisels Landau-Zentrum-West, entstehen.

Es soll ein moderner, L-förmiger Neubau mit Staffelgeschoss realisiert werden, der somit die Gebäudeform des westlich davon entstehenden Objektes aufgreift und in seiner Höhe einen vom Bürocenter auf dem Grundstück C1 aus betrachtet in der Gebäudehöhe gestaffelte, räumliche Fassung des Kreiselastrastes bewirkt. Aus dem beigefügten Bebauungs- und Nutzungskonzept (**Anlagen 2-6**) wird die Stellung des Baukörpers und die Gestaltung ersichtlich. Es ist eine Photovoltaik-Anlage sowie eine Fassadenbegrünung im Bereich der außenliegenden Fluchttreppe vorgesehen.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt. Notwendige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden unter Ziffer 2 dieser Sitzungsvorlage behandelt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem geänderten Konzept zuzustimmen.

Zu 2.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 10 der Stadt Landau, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Baugesetzbuch (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.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,50 m. Wie bereits mehrfach im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen berichtet, ist diese Gebäudehöhe 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. 3,50 m bis 3,65 m zzgl. Gebäudeattika benötigt, so dass sich für ein 3-geschossiges Bürogebäude eine Höhe von ca. 11,00 m bis 11,50 m ergibt.

Weiterhin möchte der Antragsteller alle Mitarbeiter und Funktionen seines Betriebes in dem geplanten Neubau unter einem Dach zusammenführen. Aufgrund dessen können die für den Betrieb benötigten Büro- und Nebennutzflächen, unter anderem wegen der ebenso erforderlichen Freiflächen für Begrünung und Stellplätze, nicht in drei Geschossen untergebracht werden.

Daher soll hier zusätzlich ein Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses für die Unterbringung von weiteren Büroräumen sowie der umfangreichen Lüftungs- und Klimatechnik errichtet werden. Die geplante Einhausung der Lüftungs- und Klimatechnik auf dem Dach stellt hierbei eine vorbildliche gestalterische Lösung dar, da die technischen Aufbauten von außen nicht einsehbar sind.

Das Staffelgeschoss erreicht eine Gebäudehöhe von 15 m im Bereich der Büroflächen und ca. 14 m im Bereich der Technikflächen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan im südlichen Bereich eine gekrümmte Baulinie fest. Aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen kann das Gebäude nicht mit bogenförmigen Außenwänden ausgeführt werden. Zudem sollte aus gestalterischen Gründen die einfache klare Struktur des Bürogebäudes favorisiert werden. Dadurch wird die Baulinie bis zu 1,80 m unterschritten. Folglich wird auch die festgesetzte Mindestbebauung (50%) der südlichen Baulinie unterschritten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Zurückbleiben von Baulinien bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Zulassung der Ausnahme bzw. Befreiung keine Bedenken, da das städtebaulich gewünschte Bild der Straßenflucht dennoch erreicht wird.

Aufgrund des vermehrten Bedarfs an Büroflächen erhöht sich in der Folge auch die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze, da diese nach der Gesamtnutzfläche der Büroräume berechnet wird. Um die notwendigen Pkw-Stellplätze mit ihren Fahrgassen auf dem Baugrundstück unterbringen zu können, soll die östliche private Grünfläche (M6) hierfür teilweise in Anspruch genommen werden. Ebenso sollen in diesem Bereich die nachzuweisenden Fahrrad-Abstellplätze untergebracht werden. Die entfallende Grünfläche wird in Abstimmung mit dem Umweltamt an anderer Stelle auf dem Baugrundstück hergestellt oder durch zusätzliche Baumpflanzungen kompensiert.

Wie vor beschrieben hat der ansiedelnde Betrieb einen hohen Bedarf an Büroflächen. Um diese Flächen generieren zu können, ergibt sich durch die optimierte Grundrissgestaltung eine Gebäudelänge von mehr als 50 m, insbesondere durch die offene Fluchttreppe auf der Ostseite, welche als zweiter baulicher Rettungsweg unabdingbar ist. Dadurch kann die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m in der festgesetzten offenen Bauweise nicht eingehalten werden. In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen diese Überschreitung keine Bedenken.

Aufgrund der vor genannten Überschreitung der Gebäudelänge wird zwangsläufig auch die südliche Baulinie im östlichen Bereich durch das Gebäude, die offene Fluchttreppe und die Pkw-Stellplätze überschritten und die südliche private Grünfläche (M5) überbaut.

Um aus östlicher Richtung kommend den direkten Blick auf die außenliegende offene Fluchttreppe, welche den geschlossenen Charakter des Gebäudes etwas beeinträchtigt, abzumildern, wird die Treppenanlage gemäß den beiliegenden Ansichtszeichnungen mit einer Fassadenbegrünung aus geeigneten Rankpflanzen versehen, was als Nebeneffekt auch eine ökologische Aufwertung mit sich bringt (Mikroklima, Luftreinigung, Artenvielfalt etc.).

Die Pkw-Stellplätze Nr. 1 bis 11 sollen entlang der nördlichen Fassade des Bürogebäudes angeordnet werden. Die im Bebauungsplan geforderte Pflanzung von hochstämmigen Bäumen zwischen den Pkw-Stellplätzen ist an dieser Stelle aufgrund der Nähe zur hohen Gebäudefassade nicht zweckmäßig. Auf die durch das Baumpflanzgebot unter anderem gewünschte Verschattung der Stellplätze kann hier verzichtet werden, da die

Stellplätze auf der Nordseite liegen und größtenteils durch das Gebäude selbst verschattet werden. Die fehlenden Baumpflanzungen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt an anderer Stelle auf dem Baugrundstück auszuführen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein geringfügiges Abweichen von max. 1 m kann in begründeten Fällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Der geplante Freisitz im südlichen Bereich stellt eine solche Nebenanlage dar und überschreitet die südliche Baulinie um bis zu 2,50 m. Der Freisitz befindet sich zudem im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche (M5).

Der Freisitz soll den angrenzenden Besprechungs- und Aufenthaltsräumen dienen und den Beschäftigten und Kunden eine Pause an der frischen Luft ermöglichen.

Die Terrasse wird in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau als aufgeständerte Holzkonstruktion naturnah gestaltet, um die Funktion der darunterliegenden Versickerungsmulde nicht zu beeinträchtigen.

Eine Beschattung des Freisitzes kann im Bedarfsfall über temporäre Maßnahmen erfolgen (z. B. Sonnenschirme), so dass durch den Freisitz keine gebäudeähnliche Wirkung entsteht.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die nördlich angrenzende und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Hermann-Staudinger-Straße.

Aus vor genannten Gründen ist das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 zulässig.

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.

Finanzielle Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja X / Nein
Begründung:

Anlagen:

- Anlage 1 – Lageplan D10
- Anlage 2 – Lageplan und Außenanlagen
- Anlage 3 – Baugrenzen, Baulinien
- Anlage 4 – Staffelgeschoss
- Anlage 5 – Schnitte
- Anlage 6 – Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

