



Sitzungsvorlage
200/343/2022

Amt/Abteilung: Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 08.03.2022	Aktenzeichen: 80.22.01_FitterCampus		
An:	Datum der Beratung	Zuständigekeit	Abstimmungsergebnis
Stadtvorstand	07.03.2022	Vorberatung	N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	15.03.2022	Entscheidung	Ö
Hauptausschuss	22.03.2022	Entscheidung	Ö

Betreff:

Fitter-Campus an der Paul-von-Denis-Straße; Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem Baufeld 34 im Konversionsgebiet Landau Süd (1. Bauabschnitt Nord) sowie Verlängerung eines Veräußerungsverzichts (= Grundstücksreservierung) für die verbleibende Fläche Süd

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss stimmt der unentgeltlichen Verlängerung des Veräußerungsverzichts (Grundstücksreservierung) für die Restfläche des Baufeldes 34 sowie das Baufeld 35 (verbleibende Fläche Süd) mit rund 6.000 m², die im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnet ist, bis 31.01.2023 zu. Eine anschließende verzinssliche Verlängerung um bis zu drei weiteren Monaten ist auf Antrag möglich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt der Befreiung zur Überschreitung der östlichen Baulinie um 1,50 Meter auf einer Länge von 4,65 Metern für einen umbauten Garagenlift zur Tiefgarage (Anlage 2) zu und nimmt die fortentwickelte, eigenständige Planung für den 1. Bauabschnitt Nord unter Anwendung eines Teiles der im Dezember 2021 bereits unter Auflagen erteilten Befreiungen zur Kenntnis.

Begründung:

Die FitterCampus GmbH hat mit Kaufvertrag vom 17.01.2021 die in der Anlage 1 gekennzeichnete Fläche „Nord“ mit rund 2.400 m² erworben, um dort den Firmensitz der FitterCampus GmbH, Wohnnutzungen sowie weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen und eine Tiefgarage herzustellen.

Dem Stadtbauamt wurde im Dezember ein Bauantrag vorgelegt, der zunächst die Genehmigung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 34 Wohnungen, Büro- und Gaststättennutzungen, einer Tiefgarage sowie einer Dachsportanlage auf dem nördlichen, bereits verkauften Grundstücksteil des Baufeldes 34 im Konversionsgebiet Landau Süd anstrebt. Das Bauvorhaben sollte den 1. Bauabschnitt (nördlicher Teil) des Gesamtprojektes „Fitter Campus“ darstellen, über das in der Sitzung am 07.12.2021 und 11.01.2022 beraten wurde.

Den für das Gesamtprojekt erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25,

- der Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Loggien und Balkonen um vier Meter, mit einer Fahrradrampe am nördlichen Kopf des Hauptgebäudes und für die geplante Sporthalle im Südwesten des Baufeldes,
- den Verzicht auf einen allseitigen Staffelgeschossrücksprung,
- die Aufhebung der Vorgabe, dass auf der Ostseite Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zu öffnen sein dürfen und
- der Abweichung der vorgegebenen Traufhöhen von Vollgeschossen und dem Staffelgeschoss

wurde in der Sitzung vom 07.12.2021 unter den Maßgaben zugestimmt, dass der Bauherr ein damals noch fehlendes Lärmschutzgutachten und Verschattungsmodell vorlegt, die Nachbarschaft umfassend über das Vorhaben informiert, nach Möglichkeit Hinweise und Bedenken aus der Nachbarschaft in der weiteren Planung aufgreift und die Ergebnisse der Abstimmungen vor Ankauf des südlichen Grundstücksteils den Gremien der Stadt Landau nochmals präsentiert. Kritisch diskutiert wurden im Dezember insbesondere die Planungen für den südlichen Grundstücksteil, die u.a. eine mit mehreren Geschossen überbaute Sporthalle enthielten, für deren Genehmigung umfassende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich gewesen wären. Dieser Bereich ist nun nicht mehr Gegenstand des Bauantrages.

Die nun vorliegende Planung ist um folgende wesentliche Eckpunkte angepasst (siehe Anlagen 2-9):

- Die Fitter Campus in Landau besteht als Idee fort, allerdings zunächst in deutlich reduzierter Form.
- Der Bauherr führt den Dialogprozess mit der Nachbarschaft für den Fitter Campus fort, löst aber die Abhängigkeiten zwischen Baufeld Nord und Baufeld Süd auf, in dem er für das Baufeld Nord eine grundstücksrechtlich, bautechnisch und baurechtlich eigenständige Planung für Nord aufstellt und hierfür eine eigenständige Genehmigung beantragt.
- Das Bauvorhaben wird vollständig auf dem vom Investor bereits im Vorjahr erworbenen Grundstück Nord geplant und benötigt weder Baulasten noch zusätzliche Grundstücksfläche. Die Mindestabstände zur südlichen Grundstücksgrenze werden eingehalten, die ursprünglich geplante grenzständige Bauweise entfällt.
- Auf die Dachsportanlage sowie die aufgeständerte PV-Anlage auf dem Grundstück Nord wird verzichtet.
- Die private und gastronomische Dachnutzung, die gemischten Nutzungsstrukturen im Gebäude, die äußere Kubatur, insbesondere die Tiefe des Gebäudes und die Tiefgarage einschließlich Pkw-Zufahrt von der Paul-von-Denis-Straße auf dem Grundstück Nord bleiben bestehen.

- Lediglich die Tiefgaragenzufahrt selbst wird aus Platzgründen nicht als Rampe, sondern als Lift, der von einem Garagengebäude umbaut ist und von außen wie ein Garagen-Nebengebäude aussieht, ausgeführt. Für dieses Nebengebäude muss die Baulinie zur Paul-von-Denis-Straße hin auf einer Länge von 4,65 Metern um 1,50 Meter überschritten werden.

Die modifizierte Planung für den nördlichen Grundstücksteil ist planungsrechtlich und baurechtlich unter (teilweiser) Anwendung der bereits beschlossenen Befreiungen sowie unter Anwendung der im Beschlussvorschlag formulierten, geringfügigen zusätzlichen Befreiung von der Baulinie genehmigungsfähig. Nach Abschluss der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren von Fachbehörden und unter der Voraussetzung der Zustimmung der Befreiungen kann die Verwaltung eine Baugenehmigung für die eingereichte Planung für das Baufeld Nord (Anlage 2 bis 9) in der zweiten Märzhälfte in Aussicht stellen.

Von den auf der Seite 2 oben genannten vier Befreiungstatbeständen aus der ursprünglich vorgelegten Gesamtplanung von Dezember 2021 finden die Befreiungen zum Staffelgeschossrücksprung und zu den zu öffnenden Fenstern (Punkte 2 und 3) unverändert ihre Anwendung. Hinsichtlich der Traufhöhen (vierter Punkt) verbleiben noch Befreiungen für Geländer, die als Absturzsicherung für Dachnutzungen erforderlich sind – sie finden also in deutlich reduzierter Form für den vorgelegten Bauantrag noch Anwendung. Das Baufenster (Baugrenzen/Baulinien, erster Punkt) wird noch für Loggien/Terrassen im Westen überschritten sowie für die Fahrradrampe im Norden und die nordöstliche Gebäudeecke. In allen Fällen werden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen deutlich eingehalten. Die auch hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zu den Nachbarn kritisch diskutierte Sporthalle ist, wie bereits ausgeführt, nicht mehr Gegenstand des Bauantrages.

Die zusätzliche Befreiung vom Bebauungsplan wird wie folgt begründet und steht den Voraussetzungen des § 31 Abs.2 BauGB nicht entgegen: Nachdem aus Platzgründen eine Tiefgaragenrampe nicht möglich ist, wurde an selber Stelle ein Garagenlift geplant. Um im Kellergeschoss ausreichende Radian für die Befahrung der Tiefgarage sicherzustellen, muss der Lift um eineinhalb Meter vor die Baulinie rücken. Da es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt und die Baulinie als Hauptbauflucht für das Hauptgebäude weiterhin ihren städtebaulichen Zweck erfüllt, kann die Überschreitung als städtebaulich vertretbar eingestuft werden. Durch die Beibehaltung der Zufahrtssituation werden Nachbarinteressen beachtet bzw. erst gar nicht berührt – der Pkw-Verkehr wird von den Wohnnutzungen abgewandt abgewickelt.

Für die noch im Eigentum der DSK stehende Fläche Süd beantragt der Bauherr eine Verlängerung des ihm im Rahmen des Kaufvertrages für die Nordfläche eingeräumten Veräußerungsverzichts (= Grundstücksreservierung) bis 31.01.2023, um seine Planung im Sinne der Nachbareinwendungen fortentwickeln und die offenen baurechtlichen Fragen – Zulässigkeit und Umfang der Sportanlagen, Organisation der Stellplätze, Art und Ausmaß der Dachnutzung – klären und abstimmen zu können. Auf Grundlage des für das Baufeld Nord geschlossenen Kaufvertrages vom 19.01.2021 endet der unentgeltlich eingeräumte Veräußerungsverzicht 15 Monate ab dem Tage der Beurkundung, wobei eine 3-monatige Verlängerung gegen Verzinsung eingeräumt ist. Diese Regelung soll nun aus vorgenannten Gründen durch Beschluss des Hauptausschusses unverzinslich verlängert werden bis 31.01.23. Eine anschließende verzinsliche Verlängerung von bis zu maximal 3 Monaten wird hinsichtlich des Zinssatzes analog zur bestehenden kaufvertraglichen Regelung eingeräumt.

Je nach Ergebnis des angelaufenen nachbarschaftlichen Dialogprozesses, Fortentwicklung der Planung und fachlicher Bewertung eines Planerfordernisses ist für die Fläche Süd ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen oder eigenständig über mögliche weitere Befreiungstatbestände vom rechtsgültigen Bebauungsplan zu entscheiden. Es obliegt weiterhin dem Beschluss der städtischen Gremien, ob die Fläche Süd auf Grundlage des bestehenden Planrechts zum Zeitpunkt des beabsichtigten Kaufs und/oder dem zu diesem Zeitpunkt fortentwickelten Bauungs- und Nutzungskonzept tatsächlich veräußert wird.

Finanzielle Auswirkung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein
Begründung: Es handelt sich um ein laufendes Grundstücks- und Baugenehmigungsverfahren.

Anlagen:

- Anlage 1: Vermarktungslageplan
- Anlage 2: Erdgeschoss
- Anlage 3: 1.Obergeschoss
- Anlage 4: 2.Obergeschoss
- Anlage 5: 3.Obergeschoss
- Anlage 6: Dachaufsicht
- Anlage 7: Untergeschoss
- Anlage 8: Schnitte
- Anlage 9: Ansichten

Beteiligtes Amt/Ämter:

Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

