



**Sitzungsvorlage**  
**200/226/2016**

Amt/Abteilung: Stadtbauamt/ Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung Datum: 22.06.2016	Aktenzeichen: 80.22.01		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.06.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	05.07.2016	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D10 – Ansiedlung einer Druckerei auf einer Fläche mit ca. 9.675 m<sup>2</sup> aus den Gewerbegrundstücken Flurstücksnummern 3305, 3300, 3303 und 3304 im Gewerbepark „Am Messegelände“ (D10) in Landau-Queichheim.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt folgenden Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu:

- a) Herstellung einer Zufahrt von der Otto-Hahn-Straße als Ausnahme
- b) Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe
- c) Unterschreitung der Mindestbebauung der Baulinie
- d) Überschreitung der max. zulässigen Breite der östlichen Zufahrt um ca. 7 m
- e) Überschreitung der max. zulässigen Gebäudelänge bei offener Bauweise

Auf einer ca. 9.675 m<sup>2</sup> großen Fläche soll eine Produktions-/Lagerstätte mit Bürogebäude für eine Druckerei entstehen. Der Grundstücksverkauf wird in der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 12.07.2016 mit separater Vorlage behandelt.

**Begründung:**

zu a):

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Ausnahme von dem im Plan festgesetzten Zufahrtsverbot im Bereich der verlängerten Otto-Hahn-Straße bis zur Kreuzung Planstraße A zulässig, soweit betriebliche zwingende Gründe eine zweite Zufahrt erfordern und die Entwässerungsleistung der Sickerfläche nicht beeinträchtigt wird. Sofern diese Voraussetzungen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, kann die Ausnahme zugelassen werden.

zu b):

Entlang der Otto-Hahn-Straße ist eine Mindesttraufhöhe von 9,00 m und eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m festgesetzt. Der Bauherr beabsichtigt hier die Errichtung eines 3-geschossigen Bürogebäudes mit einer Abstufung im westlichen Bereich. Aufgrund der gestiegenen technischen Anforderungen an Bürogebäude z. B. hinsichtlich der Lüftungs- und Klimatechnik oder Informationstechnik und hinsichtlich der erforderlichen Flexibilität für spätere Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes, werden größere Geschosshöhen benötigt, um die Technik leicht veränderbar unterzubringen. Die der max. zulässigen Gebäudehöhe von 10,50 m zugrunde gelegte Geschosshöhe von ca. 3,30 m ist für Bürogebäude nach Angabe von verschiedenen Planern nicht mehr zeitgemäß. Benötigt wird aus vorgenannten Gründen eine Geschosshöhe von ca. 3,65 m, sodass sich eine Gebäudehöhe von ca. 11,50 m ergibt. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten bestehen gegen diese Erhöhung keine Bedenken,

da das städtebauliche Ziel, Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen zu schaffen, hierdurch ebenfalls gegeben ist. Die Mindesttraufhöhe von 9 m im Bereich des abgestuften 2-geschossigen Gebäudeteils ist einzuhalten.

zu c):

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes muss die auf dem Baugrundstück festgesetzte Baulinie entlang der Otto-Hahn-Straße auf einer Länge von mind. 50 % bebaut werden. Durch die Neuordnung der Grundstücke in diesem Bereich, mit Bildung eines ca. 9.675 qm großen Baugrundstücks für das Vorhaben, ergibt sich hier eine Baulinie von ca. 60 m Länge. Demnach wären ca. 30 m der Baulinie zu bebauen. Nach der vorgelegten Planung, die dem tatsächlichen Bedarf des Druckereibetriebes entspricht, wird die Baulinie auf einer Länge von ca. 26 m mit dem Bürogebäude bebaut. Die Verbreiterung des Gebäudes um weitere zwei Achsen (=5,00 m) würde bei der 3-geschossigen Bauweise eine Büromehrfläche von ca. 188 qm brutto bedeuten, die für den Betrieb des Vorhabens nicht benötigt wird. In städtebaulicher Hinsicht ist die Raumkante aufgrund der 3-geschossigen massiven Bauweise des Bürogebäudes ausreichend gefasst, so dass die fehlende Gebäudelänge von 4 m entlang der Baulinie den Planungszielen nicht entgegensteht.

zu d):

Aufgrund des betrieblich notwendigen An- und Abfahrtverkehrs mit Lkw im Bereich der Zufahrt von der Carl-Bosch-Straße ist die max. zulässige Zufahrtsbreite von 6,50 m nicht ausreichend. Es besteht das Erfordernis, mindestens zwei Lkw gleichzeitig zu be- und entladen und folglich nebeneinander abzustellen. Die hierfür notwendigen Rangierflächen können auf dem Baugrundstück aufgrund des Zuschnitts nicht hergestellt werden. Insofern ist die Zufahrtsbreite von ca. 13,50 m für den betrieblichen Ablauf zwingend erforderlich. Im Hinblick auf die Lage der Zufahrt im Bereich des Wendehammers bestehen hiergegen keine Bedenken. Eine ähnliche Befreiung wurde in dem Baugebiet bereits zugelassen.

zu e):

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die Länge von Einzelgebäuden bei der offenen Bauweise max. 50 m betragen. Das geplante Gebäude/die geplante Produktionshalle hat aufgrund des erforderlichen Platzbedarfs jedoch eine Länge von ca. 79 m (bzw. 108 m incl. der geplanten späteren Erweiterung). Eine Reduzierung der Gebäudegröße oder eine Aufteilung der Betriebsgebäude ist aufgrund des Produktionsablaufs und der notwendigen zusammenhängenden Hallenfläche nicht möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der nördlichen Baulinie (Zurückbleiben bis zu einer Tiefe von max. 2 m, keine Überschreitung) sowie die übrigen Festsetzungen sind einzuhalten. Dabei muss das Bürogebäude parallel zur Baulinie errichtet werden.

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 aus oben genannten Gründen den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D10 zuzustimmen.

Pläne und Ansichten des Vorhabens werden spätestens im Bauausschuss am 05.07.2016 nachgereicht.

#### **Auswirkung:**

keine

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: entfällt

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: entfällt

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja ?/Nein X

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ?/Nein ?

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ?/Nein ?

**Anlagen:**

Planauszüge

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Bürgermeister  
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

