



Sitzungsvorlage
630/277/2016

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 26.10.2016	Aktenzeichen: BAN0116/2016, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	07.11.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	15.11.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zum Neubau eines Lager- und Ausstellungsgebäudes für den Holzfachhandel auf dem Grundstück Lotschstraße 2

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 17 hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe, der geringfügigen Überschreitung der GRZ sowie dem Verzicht auf eine Dach- und Fassadenbegrünung zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag soll die bei einem Großbrand im August dieses Jahres komplett zerstörte Ausstellungs- und Lagerhalle einer Holzfachhandlung wieder aufgebaut werden.

Das neue Betriebsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 10.500 qm und ist damit ca. 700 qm kleiner als das bisherige Gebäude an dieser Stelle. Dafür soll es mit einer Traufhöhe von 11,00 m und einer Firsthöhe von 12,45 m errichtet werden. Die Trauf- bzw. Firsthöhe ist erforderlich, um die wirtschaftliche Grundlage für das Projekt zu schaffen. Die Firma sieht sich gezwungen ein Regallager (mit der Option zur Erweiterung in ein Hochregallager mit Sprinklerung) zu errichten, das die Lagerzugriffzeiten gegenüber der konventionellen Technik deutlich reduziert und Produktbeschädigung weitgehend ausschließt. Weiter ist damit gewährleistet, dass die steigende Produktionsvielfalt und der ständig sinkenden Losgrößen pro Auftrag, nachgekommen werden kann. Sowohl der Privatkunde, als auch der gewerbliche Kunde fordert heute eine deutlich erhöhte Produktionsvielfalt verbunden mit dem Wunsch einer immer kürzer werdenden Belieferungszeit. Darüber hinaus muss das neue Lager dazu beitragen, den Standort Landau in klar definierten Sortimentsschwerpunkten als weiteres zentrales Lager der Firmengruppe für die Belieferung von Schwesternwerken aufzustellen.

Das Baugrundstück weist eine bebaute Fläche von ca. 11.050 qm und befestigte Freiflächen von ca. 2.650 qm auf. Die restliche Fläche (ca. 19 %) wird als Grünfläche angelegt. Damit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 16.906 qm eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,81.

Das Dach des Gebäudes soll mit einem Stahl-Trapezblech eingedeckt werden.

Die Nord- und Südfassade hat eine Länge von ca. 173 m, die Ost- und Westfassade eine Länge von ca. 61 m. Die Fassaden sind vorwiegend horizontal gegliedert und werden nicht begrünt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes C 17 der Stadt Landau. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach

§ 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan legt in dem hier geltenden Nutzungsbereich „GE 5“ eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m sowie eine höchst zulässige GRZ von 0,8 fest. Weiterhin sind die Dachflächen zu mind. 50 % zu begrünen. Wände, die auf einer Fläche von 25 qm fenster- und türlos sind, sind ebenfalls zu begrünen. Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m müssen vertikal gegliedert werden, z. B. mit Hilfe von Farb- oder Materialwechsel, baulichen Absätzen oder Zäsuren.

Das geplante Vorhaben weicht wie vor beschrieben von den oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes C 17 ab. Eine Genehmigung ist daher nur unter Befreiung von diesen Festsetzungen möglich.

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.

Die Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um ca. 2,70 m ist städtebaulich vertretbar, da in den nördlich und östlich angrenzenden Nutzungsbereichen des Gewerbegebietes eine Gebäudehöhe von 13 m zulässig ist. In dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet C 17 a (Möbelhaus) ist in Teilbereichen sogar eine Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt.

Die Überschreitung der max. zulässigen GRZ um 1,35 % kann als geringfügig angesehen werden. Negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung befindet sich auch im Bebauungsplan F 6 (Gewerbegebiet Mörlheim). Da die Ausführung eines Gründaches bei gewerblichen Betriebsgebäuden generell eine schwierige Forderung darstellt (erheblicher statischer Mehraufwand, aufwändige Anschlussdetails, erhöhte Folgekosten, solare Nutzung wird u. U. erschwert/ingeschränkt), wurde am 18.05.2004 vom Bauausschuss entschieden, dass im Bereich des Bebauungsplanes F 6 auf eine Dachbegrünung verzichtet werden kann. Ebenso sollte nach Ansicht der Verwaltung auch im Bereich des Bebauungsplanes C 17 verfahren werden. Dies gilt auch für die Festsetzung der Fassadenbegrünung, welche in einem Gewerbegebiet in der Regel nur schwer umsetzbar ist, da hier überwiegend Metallfassaden zur Ausführung kommen, die aufgrund der Hitzeentwicklung im Sommer für eine Begrünung nicht geeignet sind. In Abstimmung mit der Grünflächenabteilung des Umweltamtes werden hierfür entsprechende Ersatzmaßnahmen gefordert, wie z. B. zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen oder eine Erhöhung des Grünflächenanteils.

Die vertikale Gliederung der Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m ist eine gestalterische Festsetzung um zu vermeiden, dass Baukörper durch Überdimensionierung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Nach der vorliegenden Planung erhält das neue Lager- und Ausstellungsgebäude eine qualitativ hochwertige Fassade. Eine strenge vertikale Gliederung der Fassaden ist zwar nicht vorgesehen. Dennoch wirkt der lange Baukörper aufgrund der unterschiedlichen, harmonisch angeordneten Materialien (Metall, Makrolon, Glas) im Straßenbild nicht störend und fügt sich als modernes Gebäude in das Gewerbegebiet ein. Die Befreiung ist somit städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Verwaltung empfiehlt aus oben genannten Gründen den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 17 zuzustimmen.

Auswirkung:

keine

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 1 Grundrisszeichnung
- 1 Ansichtszeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB
BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Umweltamt

Schlusszeichnung:

