



Sitzungsvorlage
630/282/2016

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 12.12.2016	Aktenzeichen: VAM0089/2016, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.12.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	20.12.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau eines Betriebsgebäudes für Möbellogistik auf dem Grundstück Fl. Nr. 1510/13 (Gustav-Hertz-Straße) im Gewerbepark "Am Messegelände"

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt einer Gebäudehöhe von 12 m unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines Betriebsgebäudes für Möbellogistik auf dem Grundstück Fl. Nr. 1510/13 (Gustav-Hertz-Straße) im Gewerbepark „Am Messegelände“.

Mit dem Neubau des Betriebsgebäudes soll der Standort der Firma in Landau weiter ausgebaut und gesichert werden. Die Lagerkapazität der beiden bestehenden, nördlich angrenzenden Logistikhallen ist aufgrund des gestiegenen Flächenbedarfs nicht mehr ausreichend und soll daher durch eine neue Logistikhalle vergrößert werden.

Im Rahmen einer modernen Lagerlogistik beantragt der Bauherr ein Gebäude mit einer Höhe von 13,50 m. In Abstimmungsgespräch gab er zu erkennen, dass auch eine Gebäudehöhe von 12,50 bis 13,00 m ausreichen würde. Eine Unterschreitung dieser Höhe würde die Logistik erheblich einschränken, da die zwingend notwendige Palettenlagerung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur in einem Hochregallager möglich sei.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 9 der Stadt Landau, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB zu erfolgen hat. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich 10,50 m. Diese Höhe würde mit dem beantragten Gebäude 3 m überschritten werden. Damit ist eine Genehmigung nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Das Baugrundstück, auf dem die neue Logistikhalle errichtet werden soll, liegt am südlichen Rand des Gewerbegebietes in unmittelbarer Umgebung zum Naturschutzgebiet Ebenberg. Bauliche Anlagen auf diesem Grundstück wirken daher in die Landschaft, wodurch ihnen eine besondere Bedeutung zukommt. Grundzug der Planung ist eine Abstufung der Gebäudehöhe in Richtung Süden, um den Eingriff in den Landschaftsraum verträglich zu gestalten. Der Höhenverlauf der Betriebsgebäude ist von Osten und von Süden deutlich wahrnehmbar. Höhenversprünge am südlichen Ende der Bebauung können sich daher in städtebaulicher Hinsicht negativ auf das Ortsbild auswirken und müssen so gering wie möglich gehalten werden.

Nach Angabe des Bauherrn ist die Höhe erforderlich und eine "Tieferlegung" des Gebäudes aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar. Die Fläche zwischen der bestehenden und der geplanten Logistikhalle dient dem Lkw-Verkehr als Hoffläche für die An- und Auslieferung und muss daher eben sein. Ein starkes Gefälle im Bereich der Hoffläche würde die Rangiervorgänge wesentlich erschweren. Die Herstellung eines Unterschosses zur Lagerung von Möbel wäre wegen der damit verbundenen aufwändigen Bauausführung und ggf. späteren Wasserhaltung wirtschaftlich nicht darstellbar.

Aus oben genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, einer visuell sichtbaren Gebäudehöhe von maximal 12 m zuzustimmen, d. h. eine Überschreitung von maximal 1,50 m hinsichtlich der im Bebauungsplan vorgegebenen Gebäudehöhe – gemessen von der erschließenden Straße in Grundstücksmitte – zuzulassen. Die restliche Höhe, soweit zwingend benötigt, müsste konstruktiv im Rahmen der Detailplanung gewonnen werden.

Mit dem Vorschlag wird ein Ausgleich gefunden, den wirtschaftlichen und technischen Aufwand für die Errichtung des Gebäudes einerseits, wie auch die landschaftsräumlichen Auswirkungen auf die Umgebung andererseits in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Anlagen:

1 Lageplan M 1:2500

1 Lageplan

1 Ansichtszeichnung

2 Lichtbilder

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

