



**Sitzungsvorlage**  
**630/289/2017**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 23.01.2017	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAM0092/2016, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.02.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.02.2017	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Neubau eines Bürocenters mit Herstellung von 174 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3292 im Gewerbepark „Am Messengelände-Ost“

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe des östlichen Kopfbaus sowie der Herstellung der notwendigen Pkw-Stellplätze teilweise im Bereich der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu.

**Begründung:**

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Bürocenters mit Herstellung von 174 Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3292 (Hermann-Staudinger-Straße) im Gewerbepark "Am Messengelände-Ost".

Die Grundrisse des Bürocenters werden flexibel gestaltet, so dass auf die Bedürfnisse der Nutzer nach größeren oder kleineren Nutzungseinheiten optimal reagiert werden kann. Damit wird auch der potentielle Mieterkreis erheblich erweitert.

Das Gebäude steht in unmittelbarer Nähe zum Verkehrskreisel und markiert den Einfahrtsbereich in das Gewerbegebiet. Dementsprechend fällt dem Vorhaben eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 10 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.

Das geplante Gebäude besteht aus drei Baukörpern mit einem Kopfbau und zwei versetzt angeordneten Seitenflügeln. Aufgrund der erforderlichen Geschosshöhen, die sich aus technischen und statischen Gründen ergeben, haben der nördliche und südliche 3-geschossige Seitenflügel eine Gebäudehöhe von 13 m und der östliche 4-geschossige Kopfbau eine Gebäudehöhe von 18,60 m. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich (GE 4) eine maximale Gebäudehöhe von 15 m fest, so dass für den 4-geschossigen Kopfbau eine Befreiung erforderlich ist.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe des Kopfbaus an diesem Standort, dem „Eingang“ zum Gewerbegebiet, befürwortet. Die beiden Seitenflügel des Gebäudes bleiben 2 m unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Die Pkw-Stellplätze sollen gemäß der vorliegenden Entwurfsplanung oberirdisch hergestellt und rund um das Bürocenter angeordnet werden. Um eventuelle Parkplatzengepässe nicht aufkommen zu lassen, möchte der Bauherr mehr als die baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze anbieten. Aufgrund der städtebaulich gewünschten offenen Anordnung der drei Baukörper mit einem Innenhofbereich müssen 91 Pkw-Stellplätze teilweise im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ hergestellt werden. Die Stellplätze entlang der Verkehrsstraßen werden durch die Aufschüttung eines Erdhügels kaschiert, so dass die parkenden Fahrzeuge von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht bzw. nur minimal einsehbar sind.

Gemäß Ziffer A.7.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind offene Stellplätze in den v. g. Flächen unzulässig. Somit ist hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Unter der Voraussetzung, dass die entfallenden Grünflächen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück hergestellt werden, bestehen gegen die teilweise Anordnung der Stellplätze im Bereich der v. g. Flächen keine Bedenken. Das im Bebauungsplan in diesen Flächen festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungswerke Landau wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Gestaltung der Fassaden, insbesondere die Fensterformate und die Farbigkeit, ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Stadtbauamt im Detail noch abzustimmen.

Die endgültige Begrünung des Baugrundstücks, unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ von 0,8, wird im späteren Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Umweltamt, Abt. Grünflächen, festgelegt.

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 daher den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 zuzustimmen.

**Auswirkung:**

Keine

**Anlagen:**

2 Ansichtspläne  
1 Übersichtslageplan  
1 Lageplan  
1 Ansichtszeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

--

