



Sitzungsvorlage
630/291/2017

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 30.01.2017	Aktenzeichen: GF: 63.01.01, Az.: ABW0001/2017, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.02.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.02.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße 6 im Gewerbepark „Am Messegelände“

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 9 hinsichtlich der Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße 6 im Gewerbepark „Am Messegelände“.

Die vorgelegte Planung wurde nach Angabe des Bauherrn in mehrwöchigen Workshops durch die Planerin und Mitarbeiter des Betreibers ablauforientiert entwickelt, um die bestmögliche Tagesbetreuung der bedürftigen Personen zu gewährleisten. Weiterhin wurden bereits zukunftsorientierte Betreuungskonzepte auf dem Gebiet der Pflegebetreuung berücksichtigt. Hierbei sind offene Grundrisskonzepte mit mehr freier Fläche statt Flure und Einzelzimmer gefordert. Es sollen zusammenhängende, themenbezogene „Betreuungslandschaften“ gebaut werden.

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

Um die oben genannten Anforderungen umsetzen zu können wird im Erdgeschoss eine zusätzliche Fläche von ca. 90 qm benötigt, zur Unterbringung eines Wohnbereichs, eines Fernseh- und Musikzimmers sowie eines Werkraumes. Diese Fläche soll zwingend im westlichen Bereich angeordnet werden, wodurch die im Bebauungsplan festgesetzte westliche Baugrenze um 6 m überschritten wird. Eine anderweitige ebenerdige Anordnung der Fläche am bzw. rund um das Gebäude ist nach Aussage des Bauherrn nicht möglich, da der Parkplatz im Norden hinsichtlich der Anordnung, Anzahl und Größe der erforderlichen Parkplätze sowie der zweckdienlichen Fahrwege (Ein- und Aussteigen der Menschen) optimiert ist und hier keine Änderungen vorgenommen werden können. Eine Verlagerung dieser zusätzlichen Fläche in ein höhergelegenes Geschoss ist ebenfalls keine Option, da hierdurch ein hoher Aufwand für die betreuenden Mitarbeiter entsteht. Diese müssen auch Funktionseinrichtungen im Kellergeschoss mitbenutzen und benötigen daher kurze Wege. Weiterhin ist im Erdgeschoss die Barrierefreiheit und der Bezug nach draußen direkter und einfacher gegeben. Die Nähe der Räumlichkeiten zum Eingangsbereich kommt der hohen Frequenz der Benutzung und der sinnvollen Erreichbarkeit für Menschen, die in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind, entgegen.

Aufgrund des schrägen Grundstückszuschnitts überschreitet das geplante Gebäude auch die südliche Baugrenze, jedoch nur geringfügig im östlichen Bereich.

Aus oben genannten Gründen ist das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen 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.

Hinsichtlich der Lage des Baugrundstücks im rückwärtigen Bereich, welcher von den Hauptverkehrsachsen kaum einsehbar ist, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die beiden Überschreitungen. Ähnliche Befreiungen wurden in dem Gebiet bereits zugelassen. Die fehlenden Abstandsflächen sind auf dem Nachbargrundstück Max-Planck-Straße 6 über die Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Auswirkung:

Keine

Anlagen:

- 1 Übersichtslageplan
- 1 Grundrisszeichnung mit Lageplan
- 1 Ansichtszeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Sozialamt

Schlusszeichnung:

