



Sitzungsvorlage **630/326/2018**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 02.01.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0060/2017, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.01.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	06.02.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage über den Neubau eines Produktions- und Lagergebäudes mit Büroräumen und einer Betriebswohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 3300/2 im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der nachfolgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans D 10 zu:

- a) Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe im Bereich der Büro- und Wohnräume
- b) Unterschreitung der Mindesttraufhöhe im Bereich des Lager- und Produktionsgebäudes
- c) Herstellung von Fußwegen (bis 75 cm Breite) im Bereich des Grünstreifens M 9
- d) Einbau einer Betriebswohnung

Begründung:

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Betriebsgebäudes für die Entwicklung, Herstellung und den Vertrieb von Filtrationstechnik mit Produktions-, Lager- und Büroräumen sowie einer Betriebswohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 3300/2 im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes D 10 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.

Für das Baugrundstück ist im Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von max. 10,50 m festgesetzt. Die Mindestgebäudehöhe beträgt im nördlichen Bereich 9,00 m (auf eine Tiefe von 20 m) und im südlichen Bereich 5,00 m.

Das Gebäude soll im nördlichen Bereich entlang der Otto-Hahn-Straße mit einer Höhe von ca. 11,48 m errichtet werden. Die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe bis 11,50 m Höhe wurde bereits generell für das Baugebiet zugelassen (Bauausschusssitzung am 14.03.2017), wenn sich die Gebäude nicht im Randbereich befinden und der Höhenentwicklung daher keine besondere Bedeutung zukommt. Dies ist hier der Fall.

Der geplante Kopfbau entlang der Otto-Hahn-Straße, in welchem im Obergeschoss Büroräume und die Betriebswohnung untergebracht sind, hält zwar die geforderte Mindesthöhe von 9,00 m ein, jedoch nur auf eine Tiefe von 15,73 m, da weitere Räumlichkeiten im Obergeschoss nicht benötigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Unterschreitung der Mindestgebäudehöhe im südlichen Bereich keine Bedenken, da das planerische Ziel, Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen zu schaffen, trotz der vorgesehenen Reduzierung der Bautiefe des Kopfgebäudes gewährleistet bleibt.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Baugrundstücks ist im Bebauungsplan eine Pflanzfläche (M9) festgesetzt, auf welcher Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Diese Pflanzfläche soll im Norden und Osten um max. 75 cm reduziert werden, um einen Fußweg zum Haupteingang herstellen zu können (im Norden) bzw. um einen Umgang für die Fassade im Osten (für Reinigungs- und Instandhaltungszwecke) zu erhalten.

Gegen diesen geringfügigen Eingriff in die festgesetzten Pflanzflächen bestehen auch von Seiten des Umweltamtes keine Bedenken, wenn die fehlende Grünfläche an anderer Stelle des Baugrundstücks nachgewiesen wird.

Weiterhin schließt der Bebauungsplan die Errichtung von Betriebswohnungen aus. Nach Angabe des Bauherrn ist eine Betriebswohnung jedoch zwingend notwendig, da hier ein sehr wertvoller und individueller Maschinenpark vorhanden ist und hochwertige polymere Rohmaterialien gelagert werden. Da viele Fertigungsanlagen selbst entwickelt wurden und die Wiederherstellung einen existenzgefährdenden Produktionsausfall von mehreren Monaten zur Folge hätte, ist die ständige Überwachung durch den Eigentümer bzw. Betriebsleiter unabdingbar.

Die Betriebswohnung ist der Gewerbenutzung deutlich untergeordnet (< 15 % der gewerblich genutzten Fläche). Ebenso erfolgt die bauliche Umsetzung der Wohnung derart, dass eine uneingeschränkte nächtliche Betriebstätigkeit der angrenzenden Gewerbebetriebe gewährleistet bleibt, was durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird. Unter diesen Voraussetzungen ist die Befreiung städtebaulich vertretbar und führt auch nicht zu einer grundsätzlichen Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter im Gewerbegebiet.

Aus vor genannten Gründen ist das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 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. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Bauzeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

