



Sitzungsvorlage 630/334/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 27.02.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAM0065/2016, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Bauausschuss	12.03.2018 20.03.2018	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Anfrage zum Neubau eines Geschäfts- und Bürogebäudes mit Verkaufs-, Lager-, Büro- und Praxisräumen auf dem Grundstück Fl. Nr. 3290 im Gewerbepark "Am Messegelände-Ost"

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes D 10 hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um max. 2 m (Baufeld B 3 und B 4) sowie der Über- und Unterschreitung der südlichen Baulinie zu.

Begründung:

Nach der vorliegenden Anfrage soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 3290 im Gewerbepark „Am Messegelände-Ost“ ein Geschäfts- und Bürogebäude mit Verkaufs-, Ausstellungs-, Lager-, Büro- und Praxisräumen errichtet werden. In dem Gebäude sind mehrere unterschiedliche Nutzungen vorgesehen, z. B. Malerbetrieb, Verkauf von Kassensystemen, Dentallabor und weitere Büro- und Praxisflächen.

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. Diese Höhe soll mit dem nördlichen Gebäudeflügel um 1 m und dem südlichen Gebäudeflügel um 2 m überschritten werden.

Wie bereits mehrfach im Bauausschuss berichtet, ist eine Gebäudehöhe von 10,50 m für ein 3-geschossiges Bürogebäude nach dem aktuellen Stand der Technik nicht ausreichend. Aufgrund der gestiegenen technischen Anforderungen an die Lüftungs- und Klimatechnik, die Informationstechnik oder die notwendige Flexibilität für spätere Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes, werden heute Geschosshöhen von ca. 3,65 m zzgl. Gebäudeattika benötigt, so dass sich für ein 3-geschossiges Bürogebäude eine Höhe von ca. 11,50 m ergibt.

Vorliegend ist im Erdgeschoss des Gebäudes (im nördlichen und südlichen Flügel) jedoch eine Handels- oder Produktionsnutzung mit Werkstatt-, Verkaufs- und Ausstellungsräumen geplant. Diese Räume erfordern gegenüber einer Büronutzung eine zusätzliche lichte Raumhöhe von 1 m, so dass für den südlichen 3-geschossigen

Gebäudeflügel eine Gesamthöhe von 12,50 m benötigt wird. Der nördliche Gebäudeflügel soll mit einer Höhe von 11,50 m ausgeführt werden, da hier lediglich zwei Geschosse benötigt werden.

Die Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe um 2 m für 3-geschossige Gebäude ist ebenso für das Baufeld B 3 erforderlich, da auch dort eine Handels- bzw. Produktionsnutzung im Erdgeschoss vorgesehen ist.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen diese Erhöhung keine Bedenken, da das planerische Ziel, Raumkanten entlang der Erschließungsstraßen zu schaffen, eingehalten wird. Auch eine unzumutbare Beeinträchtigung (Verschattung) der Nachbargrundstücke ist aufgrund der Lage des Gebäudes nicht zu befürchten.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan im südlichen Bereich eine gekrümmte Baulinie fest. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen kann das Gebäude nicht mit bogenförmigen Außenwänden ausgeführt werden. Um keine wertvolle Baufläche zu verlieren und gleichzeitig die einfache klare Struktur des Bürogebäudes nicht zu stören, wird die Baulinie an der südöstlichen Ecke um ca. 1 m überschritten. Dafür wird die Baulinie in der Mitte des Bürogebäudes um ca. 2,80 m unterschritten, wobei das Zurückbleiben von Baulinien bis zu einer Tiefe von 2,00 m gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig ist. Auch hiergegen bestehen aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Geringfügigkeit der Über- bzw. Unterschreitung keine Bedenken.

Aus v. g. 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.

Die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe sollte aus v. g. Gründen auch in anderen ähnlich gelagerten Fällen in diesem Baugebiet zugelassen werden, soweit sich die Gebäude nicht im Randbereich befinden, in welchem die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen eine besondere Bedeutung zukommt.

Der erforderlichen Befreiung hinsichtlich des Einzelhandels mit Kassen- und Funkrufsystemen, welche unter die zentralrelevanten Sortimente der Landauer Sortimentsliste fallen und daher grundsätzlich ausgeschlossen sind, wurde bereits am 13.09.2016 im Stadtrat zugestimmt.

Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan i. M. 1:2500

Anlage 2: Bebauungskonzept

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

