



Sitzungsvorlage
630/336/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 05.03.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63 01 01, Az.: VAS0063/2017/630-B7		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.03.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	20.03.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage über die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums mit Arztpraxen, Apotheke, Sanitätshaus, gewerblichen Büros, Café, Gastronomie und Tiefgarage auf dem Grundstück Paul-von-Denis-Straße, Flstnr. 886/133, Baufeld 39 und 40 im Wohnpark am Ebenberg

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau hinsichtlich der dargestellten Überschreitungen von Baulinien und Baugrenzen, der Unterschreitung von Baulinien, der Überschreitung der festgesetzten Höhen und der Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage zu.

Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Paul-von-Denis-Straße, Flstnr. 886/133, Baufeld 39 und 40 die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums (MVZ). Geplant ist, dass hier Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen unter einem Dach zusammenarbeiten, um die ärztliche Versorgung der Stadt Landau und Umgebung sicherzustellen.

Im Erdgeschoss der Anlage sind ein Sanitätshaus und eine Apotheke geplant. Durch die räumliche Integration dieser gesundheitsnahen Einrichtungen ergeben sich kurze und trockene Wege für die Patienten.

Im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeteils ist ein öffentliches Café, mit Außenbestuhlung auf dem vorgelagerten Platz, vorgesehen. Hier können die Wartezeiten von Patienten und Angehörigen angenehmer gestaltet werden.

Im südlichen Gebäudeteil, dem Turm, ist im obersten Geschoss als Sondernutzung eine gehobene Gastronomie geplant, die mit entsprechendem Speiseangebot auch die Patienten des MVZ versorgen soll.

Die restlichen Bereiche sollen mit Praxen und Büros belegt werden.

Im Untergeschoss ist über die gesamte Länge der 3 Gebäude eine Tiefgarage mit 182 PKW-Stellplätzen vorgesehen. Von hier aus können Patienten und Mitarbeiter über mehrere Aufzüge die Praxen und Büros barrierefrei erreichen.

Das Gebäudeensemble erstreckt sich über eine Länge von ca. 180 m und eine Breite von ca. 40 m.

Die Bruttogeschossfläche der 3 - 7-geschossigen Anlage beträgt ca. 13.900 m².

Hierzu liegt dem Stadtbauamt eine Bauvoranfrage vor.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau und ist als Gewerbegebiet festgelegt. Durch die vorgelegte Planung ergibt sich die Realisierung einer hochwertigen Gewerbenutzung, die sich positiv in die zukünftige Umgebung einfügt. Die Gestaltung des MVZ interpretiert die historischen Kasernenbauten in der Cornichonstraße und nimmt Gliederung, Höhenstaffelung und Materialität der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude auf.

Aufgrund der geänderten Verkehrsführung, den Verzicht auf die Südumgehung und die Abänderung des Verkehrskreisels an der Kreuzung Cornichonstraße/Paul-von-Denis-Straße in eine T-Kreuzung, ergeben sich für dieses Grundstück neue städtebauliche Rahmenbedingungen, die auch in eine Teiländerung des Bebauungsplanes C 25 einfließen sollen.

Als Endpunkt der Cornichonstraße und als Pendant zum 7-geschossigen Vinzentius-Krankenhaus soll der nördliche Gebäudeteil einen Hochpunkt erhalten.

Die urbane Platzbildung durch den ursprünglich geplanten Kreisell entfällt. Hierfür wird gemäß der vorliegenden Planung die städtebaulich wichtige Platzbildung durch Zurücksetzen des mittleren Gebäudeteils erreicht.

Die Weiterführung der Paul-von-Denis-Straße erfolgt nun über Umlenkung in die Siebenpfeiffer-Allee zum Wohnpark Am Ebenberg. Hier erfährt der südliche Gebäudeteil (7-geschossiger Turm) als städtebauliches Gelenk durch Gebäudehöhe und vorspringende Fassade eine besondere Funktion.

Diese geänderten Rahmenbedingungen haben starke Auswirkungen auf die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen des Bebauungsplanes C 25 und machen letztlich die Befreiungen von den bestehenden Festsetzungen erforderlich. Im beigelegten Lageplan ist diese Verschiebung bezüglich der ursprünglichen Planung gut ablesbar.

Überbaubare Fläche

Die im aktuellen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird zur Paul-von-Denis-Straße mit Ausnahme des Einmündungsbereiches Cornichonstraße durch Baulinien definiert. Im rückwärtigen Bereich zur Bahn sowie nach Norden und Süden werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Tiefgarage ist laut textlichen Festsetzungen zulässig.

Nördlicher Gebäudeteil:

Durch die Fortsetzung der Bauflucht am nördlichen Gebäudeteil und den Verzicht des ursprünglich angedachten Kreisverkehrsplatzes erfolgt eine Überbauung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche. Der aktuell geplante tatsächliche Ausbau der Verkehrsfläche (T-Kreuzung anstatt Kreisverkehr) wird hinter der festgesetzten Verkehrsfläche zurück bleiben, sodass mehr überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung steht. Die Fortsetzung der Bauflucht durch den nördlichen Gebäudeteil ist somit logisch und konsequent. Er überschreitet die westliche Baugrenze durch den Wegfall des Kreisels um ca. 13,00 m.

Mittlerer Gebäudeteil:

Mit der Setzung des mittleren Gebäudeteils wird die im aktuellen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie zugunsten eines Vorplatzes zur Paul-von-Denis-Straße aufgegeben, um die drei Gebäude zu einem Ensemble zu vereinen. Zudem wird durch den Rücksprung die gebotene Freifläche vor dem Turmgebäude ermöglicht und dieser freigestellt, um dessen Wahrnehmung und Bedeutung zu stärken. Durch die öffentlichen und publikumswirksamen Nutzungen wird der Platzraum ein zentrales Element für die nähere Umgebung und besitzt das Potential durch hochwertige Gestaltung und ausgewählte Randnutzungen zu einem zentralen und bedeutenden öffentlichen Raum zu werden. Durch die Verschiebung des Platzes unterschreitet der

mittlere Gebäudeteil die westliche Baulinie um 9,25 m und überschreitet die südliche Baugrenze um 8,00 m.

Südlicher Gebäudeteil (Turm):

Der südliche Gebäudeteil (Turm) überschreitet die westliche Baulinie um 6,50 m. Durch dieses Vorziehen wird der Turm freigestellt und dessen Wahrnehmung und Bedeutung erhöht. Zudem erhält der nördlich gelegene Platzraum eine klare Fassung, wodurch die Aufenthaltsqualität und der urbane Eindruck gestärkt werden. Die Auskragungen sorgen für eine städtebauliche Belebung und heben die Besonderheit des Gebäudekörpers hervor.

Da es sich bei vorliegender Planung um starke Über- und Unterschreitungen von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen des Bebauungsplanes C 25 handelt, wird dem Bauausschuss zeitgleich mit dieser Vorlage die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes zum Aufstellungsbeschluss vorgelegt.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück ist im Bebauungsplan C 25 eine max. Gebäudehöhe von 10,00 m für den nördlichen und den mittleren Gebäudeteil bzw. von 24,00 m für den südlichen Gebäudeteil (Turm) festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 10,00 m ist aufgrund der notwendigen Geschosshöhen von ca. 3,50 - 4,00 m für 3-geschossige hochwertige gewerbliche Gebäude nicht ausreichend. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Lüftungs- und Klimatechnik, die Informationstechnik und die notwendige Flexibilität für spätere Umstrukturierungen innerhalb der Gebäudeteile sind Geschosshöhen von mindestens 3,50 m und höher notwendig. Durch die medizinische Nutzung ergeben sich hohe Installationsaufbauten innerhalb von Fußböden und Decken. Die Gebäude erhalten besonders im medizinischen Bereich Doppelböden und abgehängte Decken um die Ver- und Entsorgung hygienisch und geräuscharm gewährleisten zu können.

Nördlicher Gebäudeteil:

Mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m bis 11,00 m beim nördlichen Gebäudeteil orientiert sich der Antragsteller an den derzeitigen Festsetzungen, sodass eine durchgängig einheitliche Wirkung im Straßenraum der Paul-von-Denis-Straße gewährleistet ist, welche durch den neuen Hochpunkt im Knotenpunkt Cornichonstraße einen klaren Abschluss findet. Der geplante 4-geschossige Kopfbau schafft einen sichtbaren Abschluss am Ende der Cornichonstraße, reagiert somit auf die neuen verkehrlichen Anforderungen (Wegfall des Kreisverkehrs) und wirkt einer „Banalisierung“ des Endpunktes Cornichonstraße entgegen. Mit seinen 16,00 m ordnet er sich jedoch klar der alten Planungskonzeption und der Schaffung eines Hochpunktes an der Siebenpfeiffer-Allee unter und unterbindet damit eine Konkurrenzsituation.

Mittlerer Gebäudeteil:

Der mittlere 12,00 m bis 12,50 m hohe Gebäudeteil überschreitet die festgesetzte Höhe um 2,50 m. Diese Überschreitung ist jedoch aufgrund der insgesamt geänderten und schlüssigen Entwurfskonzeption – Platzbildung und zurückspringen von der Baulinie - vertretbar. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass diese Nutzungsdichte bereits bei 10,00 m realisierbar gewesen wäre und eine Erhöhung der Nutzungsintensität somit nicht stattfindet.

Südlicher Gebäudeteil (Turm):

Der südliche 7-geschossige Gebäudeteil überschreitet die max. festgesetzten 24,00 m um 2,50 m und ist mit einer Höhe von 26,50 m geplant. Der Turm bildet als Solitär den Abschluss der geplanten Bebauung. Positioniert im Schnittpunkt der Sichtachsen von

Paul-von-Denis-Straße und Siebenpfeiffer-Allee schafft er einen städtebaulichen Hochpunkt und wird zum Einfahrtstor zum Wohnpark Am Ebenberg. Mit einer geplanten Überschreitung von 2,50 m im Gebiet GE 3 erhöht sich die Gebäudehöhe um ca. 1 Geschoss, was hier jedoch nur ca. 10 % ausmacht. Diese Erhöhung ist städtebaulich vertretbar und logische Konsequenz aus der Schaffung des Hochpunktes an der Cornichonstraße, sowie des bereits bestehenden Hochpunktes an der Siebenpfeiffer-Allee 1. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität erfolgt hierdurch nicht, da die festgesetzte Traufhöhe 7 bis 8 Geschosse zulässt, der Antragsteller jedoch die Errichtung von lediglich 7 Geschossen beabsichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die geplanten Erhöhungen keine Bedenken. Das vorliegende Konzept wurde von der Stadtplanungsabteilung gemeinsam mit dem Planer, hinsichtlich der geänderten Rahmenbedingungen, entwickelt. Die geplanten Hochpunkte bieten Orientierung in dem neu entstehenden Stadtteil. Das neue gewerblich genutzte Gebäude schirmt durch seine Höhe das schutzbedürftige Wohngebiet gut gegen den nahen Bahnverkehr ab. Die neue Höhenentwicklung der Gebäude stellt ebenfalls eine Grundlage für die parallel durchzuführende Teiländerung des Bebauungsplanes dar.

Tiefgarage:

Bei der vorliegenden Planung überschreitet die Tiefgarage mit einer GRZ von 0,9 die max. zulässige GRZ von 0,8 um ca. 11 %. In begründeten Ausnahmen, z.B. zur Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück kann von der max. zulässigen GRZ von 0,8 befreit werden, unter der Bedingung, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen, wie Begrünung der Tiefgaragendecke oder Dachbegrünungen, ausgeführt werden. Diese Maßnahmen werden dann vom Umweltamt vorgeben.

Die Abweichungen sind städtebaulich erwünscht und vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt. Das Vorhaben ist mit öffentlichen Belangen vereinbar. Die Verwaltung empfiehlt den Befreiungen zuzustimmen. Aufgrund des Umfangs der Befreiungen sollte zeitgleich eine Änderung des Bebauungsplanes C 25 per Aufstellungsbeschluss erfolgen.

Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung hinsichtlich zentralrelevanter Sortimente der Landauer Sortimentsliste im Einzelhandel bezüglich der geplanten Apotheke und des Sanitätshauses kann erst im Genehmigungsverfahren nach Vorlage der konkreten Planung und der genauen Betriebsbeschreibung beurteilt werden.

Grundsätzlich ist für eine Apotheke die schwerpunktmäßig nur verschreibungspflichtige Artikel anbietet keine Befreiung notwendig, sofern sich der Verkauf von zentralrelevanten Sortimenten als Randsortiment auf höchstens 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes beschränkt. Dieses wird durch entsprechende Auflagen sichergestellt.

Gemäß der Landauer Sortimentsliste fällt der Sanitätsbedarf unter die zentralrelevanten Sortimente, wobei der Begriff „Sanitätsbedarf“ im Einzelhandelskonzept nicht näher definiert ist. Somit wäre der geplante Einzelhandel mit Sanitätsartikeln grundsätzlich nur als Annexhandel zulässig. An dem neuen Standort sollen überwiegend handwerkliche Produkte (wie z.B. Prothesen, Einlagen) gefertigt werden und flächenintensive und „sperrige“ Sanitätsartikel (wie z. B. Rollstühle, Pflegebetten, Patientenlift), welche in der Regel nicht in der Innenstadt angeboten werden können, verkauft werden. Eine Befreiung ist, sofern die Verkaufsfläche nicht mehr als 150 m²

beträgt, derzeit nicht erforderlich und wird über entsprechende Auflagen dem Antragsteller auch nicht in Aussicht gestellt.

Auswirkungen:

- Keine -

Anlagen:

- Anlage 1: Vermarktungsplan
- Anlage 2: Lageplan M. :1:500
- Anlage 3: Grundriss Untergeschoss M. :1:500
- Anlage 4: Grundriss Erdgeschoss M. :1:500
- Anlage 5: Grundriss .1. Obergeschoss M. :1:500
- Anlage 6: Grundriss .2. Obergeschoss M. :1:500
- Anlage 7: Grundriss .3. Obergeschoss M. :1:500
- Anlage 8: Grundriss .4.-6. Obergeschoss M. :1:500
- Anlage 9: Längsschnitt M. :1:500
- Anlage 10: Querschnitt M. :1:500
- Anlage 11: Ansichten M. :1:500

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

