



Sitzungsvorlage 630/338/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 09.03.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az. BAN0107/2017, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.03.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	20.03.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag über die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes mit Anbau von zwei Produktionshallen und einem Zwischenbau auf den Grundstücken Fl. Nr. 2164/4, 2175, 2176 und 2177 im Gewerbegebiet Wollmesheimer Höhe

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschl. der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G1 hinsichtlich der Bauweise und der Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) zu unter der Bedingung, dass alle Stellplätze von Süden (Wollmesheimer Höhe) angefahren werden und die nördliche Betriebszufahrt (Rappoltweilerstraße) lediglich für Anlieferungszwecke und als Rettungsweg genutzt wird.

Begründung:

Vorbemerkung:

Am 24.10.2017 und 28.11.2017 wurde das Vorhaben bereits im Bauausschuss behandelt. Eine abschließende Entscheidung wurde nicht getroffen. Zwischenzeitlich hat der Bauherr einen Bauantrag mit einer neuen Planung eingereicht, die auch mit den Anwohnern des angrenzenden Wohngebietes bzw. der Bürgerinitiative erörtert wurde.

Begründung:

Wie dem Bauausschuss bereits erläutert wurde, beabsichtigt der Bauherr die bestehenden Betriebsgebäude auf seinem Betriebsgrundstück zu erweitern, da die Firma größere Produktionsflächen benötigt.

Hierzu sollen zwei weitere Produktionshallen mit einem Zwischenbau westlich an die beiden vorhandenen Hallen angebaut werden. Die Größe und Gestaltung der Gebäude soll den vorhandenen Hallen, welche im Jahr 2008 errichtet wurden, entsprechen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes G1 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.

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich der Baugrundstücke ein Mischgebiet mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 0,6 und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 1,6 fest. Für den Bereich des Mischgebietes ist zudem eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22

Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Da eine Erweiterung der vorhandenen Produktionsstraße benötigt wird, müssen die neuen Hallen in der gleichen Flucht der bestehenden Produktionshallen errichtet werden. Ein Versetzen der neuen Hallen in Richtung Süden ist aufgrund der Statik und des Lastkrans nicht bzw. nur mit einer technisch sehr ungünstigen Unterbrechung des Produktionsflusses möglich. Dies gilt umso mehr, wenn die neuen Hallen in offener Bauweise errichtet werden müssten, denn in diesem Fall wäre zwischen den bestehenden Produktionshallen und den geplanten Hallen der erforderliche Abstand nach § 8 Landesbauordnung (LBauO) von ca. 13 m einzuhalten. Aus vor genannten Gründen ergibt sich durch die geplante Erweiterung eine Gebäudelänge von insgesamt ca. 90 m. Weiterhin ist die Fläche des Mischgebietes wesentlich kleiner als die Fläche des Gewerbegebietes. Aufgrund der geringeren Grundstücksfläche in diesem Bereich und der erforderlichen 2-geschossigen Bauweise des Gebäudes mit Ausbau des Kellergeschosses wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl um ca. 17 % (GFZ = 0,7 statt 0,6) überschritten.

Daher ist das Vorhaben nur über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der abweichenden Bauweise und der Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl im Bereich MI 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.

Gegen die Errichtung der vorhandenen Produktionshallen im Jahr 2008 gab es seinerzeit erheblichen Widerstand von den Anwohnern des nördlich angrenzenden Wohngebietes (Rappoltsweilerstraße). Aufgrund der Höhe und Größe der Gebäude sowie der erhöhten Lage des Grundstücks beklagten die Anwohner eine „erdrückende Wirkung“ und Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Ebenso wurde in Frage gestellt, ob der Betrieb hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und dem damit verbundenen Störungsgrad in dem hier vorliegenden Mischgebiet zulässig sei. Die Bedenken wurden damals nicht weiter vertieft und juristisch nicht entschieden, weil die eingelegten Widersprüche schließlich zurückgenommen wurden.

Auch gegen die jetzt geplante Erweiterung des Betriebes haben die Anwohner Bedenken geäußert und hierzu eine Bürgerinitiative gegründet. Zwischenzeitlich fanden mehrere Gespräche zwischen der Bürgerinitiative, dem Bauherrn und der Verwaltung statt, mit folgendem Ergebnis:

1. Es entstehen keine neuen Parkplätze nördlich der neuen projektierten Hallen.
2. Die neuen Parkplätze westlich der neuen Hallen werden in einem Mindestabstand von 27 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt angelegt.
3. Die bereits bestehenden Parkplätze nördlich und östlich der bestehenden nördlichen Halle entfallen zeitgleich mit der Bauvollendungsanzeige, längstens jedoch 18 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung.
4. In der Übergangszeit, also bis zum Eintritt des Zeitpunkts nach Ziffer 3, werden die unter Ziffer 3 genannten Parkplätze montags bis freitags nicht vor 6.55 Uhr morgens und samstags überhaupt nicht angefahren. Dabei bleibt das Tor zu der Hauptanfahrtszeit durchgängig geöffnet.

5. Der Bauherr schafft eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen auf dem Betriebsgelände, wobei der unter Ziffer 2 genannte Mindestabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zugesichert wird. Diese werden über eine bereits bestehende Zufahrt von der Wollmesheimer Straße her angefahren. Die Herstellung der Stellplätze erfolgt bis spätestens 18 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung.
6. Mit Herstellung der Parkplätze gemäß Ziffer 5 erfolgt kein Zu- und Abgangsverkehr mehr über die Rappoltsweilerstraße. Die Zu- und Abfahrt über die Rappoltsweilerstraße bleibt nur noch für die Feuerwehr, die Grundstückspflege, Reparaturarbeiten an den Gebäuden, die Energie Südwest, den Containerdienst und für die Anlieferung langer Rohre freigehalten.
7. Spätestens 18 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung untersagt der Bauherr seinen Mitarbeitern per Dienstanweisung das Parken in der Münster-, Rappoltsweiler-, Hardenburg- und Kropsburgstraße. Bis dahin bemüht sich der Bauherr die im vor genannten Wohngebiet parkenden Autos von Mitarbeitern soweit wie möglich zu verringern.
8. Sollte es sich als unvermeidbar erweisen, dass der Baustellenverkehr über die Zufahrt in der Rappoltsweilerstraße erfolgt, ist die Zufahrt und Abfahrt auf die Tage von Montag bis Freitag und auf die Zeit von 6.55 Uhr bis 18.00 Uhr begrenzt. Für Betonierarbeiten die in einem Zuge ausgeführt werden müssen, entfällt die vorstehende begrenzende Regelung. Allerdings ist die Sonntagsruhe einzuhalten. Der Bauherr informiert die Bürgerinitiative über die vorgesehenen Zeiträume der Betonierarbeiten.
9. Der Bauherr wird in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Landau nach Parkmöglichkeiten während der Bauzeit suchen, welche die Belastung der nördlich an das Firmengrundstück angrenzenden Anwohnern so gering wie möglich hält.
10. Der Bauherr verpflichtet sich, nördlich der neu geschaffenen Parkplätze einen Erdwall in einer Höhe von ca. 3 m aufzuschütten, um Lärmemissionen der Parkplätze auf das benachbarte Wohngebiet zu minimieren.
11. Der Bauherr verpflichtet sich, im Falle des Verkaufs der betroffenen Firmengrundstücke oder von Teilen derselben, dem Erwerber die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Pflichten mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass dieser seine etwaigen Rechtsnachfolger in gleicher Weise bindet. Außerdem ist er verpflichtet, seine Rechtsverpflichtungen auch obligatorischen Nutzern der Firmengrundstücke aufzuerlegen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge vertretbar, da die vorhandenen Betriebsgebäude in der näheren Umgebung ebenfalls Längen von weit über 50 m aufweisen.

Ebenso ist die Überschreitung der Geschossflächenzahl städtebaulich vertretbar, da sich die Gebäude im rückwärtigen Bereich befinden, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die überschrittene Geschossfläche im südlichen Bereich des Baugrundstücks, d. h. im Gewerbegebiet, nachgewiesen und über Baulast gesichert wird. Damit ist gewährleistet, dass der Ausnutzungsgrad des Gesamtgrundstücks (Misch- und Gewerbegebiet) im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird.

Unter Einhaltung der vor genannten Bedingungen und unter der Voraussetzung, dass der Bauherr per Gutachten nachweisen kann, dass das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO auch durch vom Bauvorhaben ausgehenden Immissionen nicht verletzt wird und die typische Eigenart des Mischgebietes, soweit es um die quantitative Seite des Mischungsverhältnisses Wohnen/Gewerbe geht, nicht verlassen wird (Gebietswahrungsanspruch), sieht die Verwaltung die Möglichkeit, die Betriebserweiterung über Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu genehmigen.

In der Gesamtabwägung kann somit eine Befreiung seitens der Verwaltung auch im Sinne einer Standortsicherung des Betriebes empfohlen werden.

In Verbindung mit dem Vorhaben soll gleichzeitig ein Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung des Bebauungsplanes G1 gefasst werden, um für künftige Entwicklungen in diesem Gebiet eine rechtssichere Bauleitplanung zu schaffen.

Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Erdgeschoss

Anlage 4: Ansichten

Anlage 5: Bebauungsplan G1

Anlage 6: Vereinbarung (nur für Gremienmitglieder)

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

