

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1400/2021 vom 28. Oktober 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	18.11.2021

## **Verkauf eines Gewerbegrundstücks an der Berta-Benz-Straße; Erteilung von Befreiungen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 277, Am Strümper Busch / Gewerbegebiet Bundenrott, für das Bauvorhaben - Errichtung von Betriebsgebäuden, Berta-Benz-Straße, Meerbusch-Strümp (Flurstück 223 sowie ein Teil aus Flurstück 155) - für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) BauGB zu:

1. Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe um 2,50 m. (14,50 m statt 12,00 m) an den beiden Hochpunkten gem. Gebäudeentwurf (s. Anlage)

### **Alternativen:**

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

Das Gewerbegrundstück liegt im Gewerbegebiet Bundenrott an der Berta-Benz-Straße und hat eine Gesamtgröße von ca. 9.600 m<sup>2</sup>. Die Fläche setzt sich zusammen aus dem Flurstück 223 mit einer Größe von insgesamt 7.192 m<sup>2</sup> sowie einem noch zu vermessenden Teil aus dem Flurstück 155 (städt. Baubetriebshof) mit ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Das Teilstück aus 155 befindet sich östlich des Mitarbeiterparkplatzes des Baubetriebshofs und grenzt unmittelbar an das Flurstück 223 (siehe Lageplan). Eine zukünftige städtische Nutzung dieser Fläche kann ausgeschlossen werden. Zudem ist die Hinzunahme dieser Fläche für eine verbesserte Erschließungssituation im Hinblick auf eine Veräußerung der Gewerbefläche erforderlich.

In den vergangenen Monaten wurden intensive Gespräche mit zwei Unternehmensvertretern aus Meerbusch geführt, die jeweils für ihre Unternehmen dringenden Erweiterungsbedarf angemeldet haben. Die beiden Vertreter möchten das Gewerbegrundstück gemeinsam erwerben und entwickeln.

### Unternehmen 1 / Gebäude Ost:

Das Meerbuscher Unternehmen hat sich auf Kälte-, Klima- und Lufttechnik u.a. für Großkunden spezialisiert. Das es in den letzten Jahren stetig gewachsen ist, ist der vorhandene Betriebsitz trotz bereits erfolgter Erweiterung in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr ausreichend. Inzwischen beschäftigt das Unternehmen über 70 Mitarbeiter und plant weitere einzustellen. Um die nächsten Entwicklungsschritte gehen zu können, wird nunmehr ein Neubau mit Entwicklungsperspektive angestrebt. Nach Errichtung des neuen Betriebsgebäudes, welches im östlichen Teil des Gewerbegrundstücks entstehen soll, würde der bisherige Betriebsitz vollständig an die Berta-Benz-Straße verlegt werden. In dem neuen Gebäude wird das Unternehmen 2/3 der Fläche selbst nutzen. Um den Nachwuchs zu fördern und dem Fachkräftemangel eigenständig entgegenzuwirken, soll ferner eine Schulungsakademie für den Bereich Kälte- und Klimatechnik sowie Steuerungsbau errichtet werden.

In einem Teilbereich des Gebäudes soll sich zudem ein Planungsbüro aus Krefeld einmieten, welches ca. 20 -überwiegend akademische Mitarbeiter- beschäftigt. Mit dem Planungsbüro besteht bereits jetzt eine enge Kooperation, die weiter ausgebaut werden soll.

Darüber hinaus stehen ca. 200 qm Vermietungsflächen zur Verfügung, die auch als Co-Working Space genutzt werden können.

### Unternehmen 2 / Gebäude West:

Das Meerbuscher Unternehmen vertreibt erfolgreich Produkte für eine grabenlose Kanalrohr-Sanierung und beschäftigt ca. 30 Mitarbeiter, wovon 15 Mitarbeiter in Meerbusch tätig sind, die übrigen Mitarbeiter sind in den Niederlassungen in Schweden und Slowenien tätig.

Der Geschäftsführer des Unternehmens hat zudem ein Start-up Unternehmen gegründet, welches Inspektionsanlagen (Kameras) mit künstlicher Intelligenz (KI) zur Untersuchung schwer zugänglicher Rohrleitungen, Brunnen und Schächte entwickelt und vertreibt. Für beide Unternehmen ist der bisherige Betriebsitz zu klein, so dass eine Erweiterung erforderlich wird, die am jetzigen Betriebsitz nicht möglich ist. Dennoch soll der bisherige Betriebsitz beibehalten werden.

Die Erweiterung soll im westlich gelegenen Gebäude erfolgen, welches überwiegend selbst genutzt werden soll. Die verbleibende Fläche soll ebenfalls dem Vermietungsmarkt zugeführt werden.

### Bauvorhaben:

Die vorgestellte Planung sieht eine Bebauung mit zwei Gewerbeobjekten, einem Parkhaus sowie einem optionalen Gebäude vor. Die beiden Gewerbeobjekte sollen jeweils über eine Gesamtfläche von ca. 1.900 qm verfügen. Neben Hallenflächen und einem Atrium im Erdgeschoss sind in den beiden Obergeschossen der Gebäude Büroflächen geplant.

Das optionale Gebäude in der Mitte des Grundstücks soll mit lediglich zwei Geschossen tiefer als die rahmenden Gewerbeobjekte liegen und weist eine Nutzfläche von insgesamt ca. 800 qm vor. Hier könnte, eine Großtagespflege sowie eine gastronomische Einrichtung untergebracht werden. Hier werden Synergieeffekte mit den benachbarten städtischen Bike- und Skaterpark gesehen.

Um eine umfangreiche Flächenversiegelung zu verhindern, soll im südlichen Teil des Grundstücks ein Parkhaus mit ca. 85 Stellplätzen (Tief-, Erd- und Obergeschoss) errichtet werden, das den Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter und Kunden überwiegend deckt. Daneben werden ca. 40 Außenstellplätze ebenerdig ausgewiesen.

Den Themen Nachhaltigkeit und klimagerechtes Bauen soll durch eine energetische- und effiziente Passivhauslösung für die Gewerbeobjekte Rechnung getragen werden. Neben einer energiesparenden, hocheffizienten Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion soll ein kleiner Teich als innovativer

Wärmespeicher dienen, um die Wärmepumpe zu unterstützen. Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Zudem werden Ladestationen für E-Autos und E-Bikes eingeplant.

Die Erwerber planen eine harmonische Integration aller Gebäude in das bebaute Umfeld. Die Gewerbefläche wird seitens der Erwerber nach erfolgtem Kauf parzelliert, so dass separate Eigentumsverhältnisse entstehen können. Gleichzeitig wird eine private Erschließung auf dem Grundstück durch den Erwerber hergestellt.

## **Zu dem Befreiungstatbestand wird wie folgt Stellung genommen:**

### *Wesentlicher Befreiungstatbestand*

Der Bebauungsplan Nr. 277 Am Strümper Busch / Gewerbegebiet Bundenrott setzt auf den Flurstücken 223 und 155 drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m fest. Geplant ist jeweils ein Hochpunkt, in Form eines aufgesetzten Kubus, auf den östlich und westlich rahmenden Hauptgebäuden mit einer Gesamthöhe von 14,50 m. Die Überschreitung um 2,50 m bedarf einer Befreiung und wird vom Antragssteller damit begründet, dass die Hochpunkte einerseits von der Zufahrt in das Gewerbegebiet deutlich erkennbar sind, andererseits wichtige Blickbeziehungen und einzigartige Räumlichkeiten schaffen.

Das Grundstück mit dem geplanten Ensemble stellt eine bauliche Landmarke für das Gewerbegebiet Bundenrott dar. Eingangs begrüßt der erste Hochpunkt im Nord-Osten optisch den Besucher und leitet ihn in das Gebiet. Ankommend auf der Berta-Benz-Straße, bildet der zweite Hochpunkt einen gelungenen Abschluss. Die Gebäude werden von maximal drei Vollgeschossen gebildet. Die Hochpunkte, in Form von Kuben, sind als Staffelgeschoss zu bewerten, zumal sie lediglich ca. 1/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses ausmachen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und der gelungenen Architektur kann diesem Befreiungstatbestand seitens des FB 4 – Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt werden.

### *Weitere Hinweise, Auflagen*

Der Bebauungsplan Nr. 277 setzt eine GRZ von 0,8 fest. Es wird darauf hingewiesen, dass dem FB 4 - Stadtplanung und Bauordnung bislang keine Berechnungen hierzu vorliegen. Das Gebäude in der Mitte ist optional geplant. Ein rechnerischer Nachweis für das Szenario der Realisierung dieses Gebäudes müsste ebenfalls erfolgen.

Der Antragssteller gibt einen vorläufigen Bedarf von insgesamt 126 Stellplätzen an (tatsächliche Nutzungen teilweise noch unbekannt). Davon sind 85 Stellplätze in einem begrünten Parkhaus (drei Parkebenen) geplant. 41 Stellplätze sollen ebenerdig angeordnet werden. Um so wenig wie möglich Fläche zu versiegeln, sind ebenerdige Stellplätze zu minimieren. Je fünf ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum (mDB, StU 16-18) anzupflanzen, um diese zu beschatten.

Anzumerken ist weiter, dass der Anteil der gestalteten Grünfläche mindestens 26 % zu betragen hat. Laut Bebauungsplan müssen 20 % nachgewiesen werden. Hintergrund des mindestens sechszehnteligen Zuschlages sind Kompensationsmaßnahmen für die bereits fertiggestellten Bauvorhaben auf den Flurstücken 227, 228.

## **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge durch die Veräußerung des Gewerbegrundstückes und Gewerbesteuererinnahmen.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan

Vorstellung Bauvorhaben Berta-Benz-Straße