Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
630/349/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 18.07.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0017/2018, 630-B6		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Bauausschuss	30.07.2018 07.08.2018	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Gebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1022/136 im Wohnpark Am Ebenberg

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der nachfolgenden Abweichungen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau und der Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“ zu:

a) Überschreitung der Grundflächenzahl 2 (Hauptgebäude und Nebenanlagen) (B-Plan)

b) Überschreitung der zulässigen Breite von Zufahrten im Bereich der Tiefgarage (Satzung).

Begründung:

Gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr das Bestandsgebäude Nr. 110 auf dem Grundstück Fl. Nr. 1022/136 (Baufeld 30a) zu einem Wohn- und Gewerbebau mit 5 Gewerbeeinheiten (u. a. auch eine gastronomische Einrichtung im EG), 9 Townhouses, 24 Altenwohnungen und 9 Wohnpflegegemeinschaften umzubauen.
Weiterhin soll im südlichen Bereich des v. g. Grundstücks (Baufeld 31) ein Geschosswohnungsbau (III + SG) mit insgesamt 53 Wohneinheiten errichtet werden.
Unter dem Neubau ist eine Tiefgarage mit 120 Stellplätzen vorgesehen.
Weiterhin sind 14 oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant.
12 zusätzliche Stellplätze sollen, zum Teil auf öffentlichem Grund, als Senkrechtparker im Bereich der Gebäudezugänge an der Fritz-Siegel-Straße hergestellt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 und im räumlichen Teilbereich „Gartenquartier“ der Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg“.
Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).
Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen

des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Darüber hinaus ist die aufgrund des § 88 Landesbauordnung (LBauO) erlassene Gestaltungssatzung zu beachten.

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. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von der Gestaltungssatzung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Um das Vorhaben genehmigen zu können, sind folgende Befreiungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Gestaltungssatzung erforderlich:

1. **Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung)**

   Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Bereich WA3c eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,3 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 BauNVO mit den Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um 50 %, d. h. bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,45 überschritten werden.

   Die vorliegende Planung weicht mit einer GRZ 2 von 0,775 (unter Berücksichtigung von wasserdurchlässigen Belägen) von der max. zulässigen GRZ 2 ab. Diese Überschreitung resultiert maßgeblich aus der Errichtung einer Großgarage, über welche die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der Umnutzung des Bestandsgebäudes Nr. 110 sowie dem Neubau ergeben, nachgewiesen werden.

   Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Überschreitung zugestimmt werden, da die Wahrung des Leitgedankens „grünes Wohnen“ für den Wohnpark Am Ebenberg (Gartenstadtgedanke) durch den Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage gewahrt bleibt und gestützt wird. Die Überdeckung der Tiefgarage soll mit Pflanzsubstrat > 1,0 m ausgeführt werden, sodass von einer intensiven Begrünung und Wasserspeicherfähigkeit ausgegangen werden kann.
   Baurechtlich liegt diese Abweichung in einem zulässigen Rahmen, da nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zugelassen werden kann. Nachbarschaftliche Interessen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits gewährt.

2. **§ 10 Gestaltungssatzung (Vorgartenbereiche)**

   Gemäß § 10 der Gestaltungssatzung dürfen Zufahrten max. 4,0 m breit sein.

   Bei der geplanten Tiefgarage mit 120 Stellplätzen handelt es sich um eine Großgarage (> 1000 qm Nutzfläche). Gemäß Garagenverordnung müssen Großgaragen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage liegt nach der vorliegenden Planung nebeneinander, so dass sich eine Gesamtzufahrtsbreite von ca. 6,50 m ergibt. Gegen die unzulässige,

aber technisch erforderliche Breite dieser Zufahrtssituation bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.
Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits gewährt.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Anlage 1: Vermarktungslageplan
Anlage 2: Außenanlageplan
Anlage 3: Ansichten Neubau
Anlage 4: Ansichten Bestandsgebäude

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat II - BGM

Schlusszeichnung: