



Informationsvorlage 630/360/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 19.11.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAN0026/2018, 630-B2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Bauausschuss	26.11.2018 04.12.2018	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Bauantrag zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohnungen, Sanierung und Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit Einbau von 9 Wohnungen, Errichtung einer Tiefgarage mit 17 Pkw-Stellplätzen und Anlegung von 4 Garagenstellplätzen und 6 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 11 und 11/5 Gemarkung Landau

Information:

Das zur Neubebauung und zum Umbau eines bestehenden Gebäudes anstehende Grundstück bildet die südwestliche Ecke des Altstadtringes von Landau. Es schließt im Süden an die Reiterstraße im Westen an die Waffenstraße und im Norden an die Mengelgasse an. Es wurde bislang gewerblich genutzt (ehem. Schreinerei).

Das Bauvorhaben befindet sich an der Schnittstelle der durch mittelalterliche Strukturen geprägten Altstadt zur gründerzeitlichen Stadterweiterung und am Eingang der Oberen Marktstraße in die Fußgängerzone in bedeutsamer stadträumlicher Lage. Der geplante Neubau wird den Blockrand des Altstadtquartiers entlang Reiterstraße, Waffenstraße und Mengelgasse maßgeblich prägen. Seiner städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung kommt somit besondere Bedeutung zu. Der Bauausschuss wird daher vorab über die geplante Bebauung informiert.

Dem vorliegenden Bauantrag gingen nicht zuletzt auf Grund der o. g. stadträumlichen Bedeutung verschiedene vorbereitende Schritte voran. Im Jahr 2015 führte der damalige Projektentwickler mit Unterstützung des Stadtbauamtes ein Workshopverfahren durch, zur Findung des besten Konzeptes. Auf dieser Basis wurde zunächst eine Bauvoranfrage erarbeitet und positiv beschieden und nun ein Bauantrag vorgelegt.

Bauvorhabenbeschreibung

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt die Bauherrin das verbleibende nordöstliche Gebäude entlang der Mengelgasse bis auf wenige Innenwände zu entkernen, mit vollständig veränderten Grundrissen als Wohnhaus wiederaufzubauen und aufzustocken. Die historische Straßenfassade wird in ihrer Fassadengliederung weitestgehend erhalten und saniert. Das westlich daran anschließende Gebäude soll dagegen ebenso vollständig abgebrochen werden, wie das entlang der Reiterstraße vorhandene Gebäude. An deren Stelle sollen Wohnhausneubauten mit einer sie verbindenden Tiefgarage errichtet werden. Die Garage wird durch Fahrzeuge über den Neubau in der Mengelgasse erreicht, erstreckt sich über die gesamte Hoffläche und ist

unterirdisch auch mit dem beschriebenen Bestandsgebäude verbunden. Dadurch entsteht eine Wohnanlage mit 29 Wohnungen unterschiedlicher Größen, 17 unterirdischen und 4 oberirdischen Garagenstellplätzen sowie 6 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen im Innenhof. Im Innenhof befindet sich außerdem ein Abstellplatz für Fahrräder. Ausreichend viele weitere Abstellmöglichkeiten für Räder werden in den Untergeschossen der Wohnhäuser vorgesehen.

Auf die Anlegung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück wird wegen der beengten Platzverhältnisse aber auch hinsichtlich der hierfür ungünstigen Lichtverhältnisse im Innenhof verzichtet. Der Bauherr macht stattdessen von der nach der Landesbauordnung eingeräumten Möglichkeit Gebrauch, sich angemessen an den Kosten für die Herstellung und die Unterhaltung eines öffentlichen Spielplatzes zu beteiligen (8.700.-€).

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlagen & Denkmalschutz

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes A13 „Südwestliche Altstadt (Kapuzinergasse, Marktstraße, Reiterstraße, Waffengasse)“ und der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Landauer Altstadt (Altstadtsatzung). Darüber hinaus liegt es innerhalb der nach §§ 5 und 8 DSchG geschützten Denkmalzone der Vaubanschen „Festungsanlagen“ und im Umgebungsschutzbereich nach § 4 DSchG zu mehreren Einzelkulturdenkmälern und der Denkmalzone „Untertorplatz“.

Stadtplanerische, stadtgestalterische und denkmalrechtliche Beurteilung

Der zu Grunde liegende Bebauungsplan A13 verfolgt den Grundgedanken, das Einfügen der Baumaßnahmen hinsichtlich der für die Altstadtblöcke Landaus typischen baulichen geschlossenen Raumkanten und Gebäudehöhen in die prägende Umgebung zu sichern. Die vorliegende Planung erfüllt die zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück des Bauvorhabens wird positiv beurteilt, da die Parkraumsituation im Innenstadtbereich bereits einem hohen Parkdruck unterworfen ist.

Die für das Bauvorhaben geltende Altstadtsatzung regelt gestalterische Vorgaben. Sie zielt vorrangig auf die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des charakteristischen Erscheinungsbildes der im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßen- und Platzräume ab. Dazu gilt es die ortstypischen baulichen Gestaltungselemente und Baumaterialien zu sichern, bzw. bei Neubauvorhaben aufzugreifen und neu zu interpretieren. Einen behutsamen Umgang mit der historischen Umgebung fordert nicht zuletzt der Umgebungsschutz zu den umliegenden Denkmälern, die in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen.

In wiederholten und konstruktiven Abstimmungsgesprächen mit dem Stadtbauamt konnte mit der dieser Vorlage beigefügten Planung eine genehmigungsfähige, zeitgemäße gestalterische Gesamtlösung gefunden werden, die der Besonderheit des Ortes gerecht wird. Die Altstadtsatzung wird weitestgehend eingehalten. Die neuen Straßenfassaden greifen die ortstypische Gliederung aus Sockel, optisch abgesetzter Erdgeschosszone, Mittelzone der Obergeschosse und Dachgeschoss, hier in Form eines Mansarddaches, auf. Die klassische Lochfassade wird insbesondere im Bereich der

Loggien und mit bodentiefen Fenstern in moderner Formensprache interpretiert. Historische Gestaltungselemente, wie Fenstergewände und Sockel werden aufgegriffen.

Auf folgende geringfügige Abweichung von der Altstadtsatzung wird an dieser Stelle hingewiesen: Nach § 5 (7) Altstadtsatzung darf die Gesamtlänge aus der Summe der Breiten der Dachaufbauten nicht mehr als ein Drittel der zugehörigen Frontlänge des Daches betragen. Diese Vorgabe ergibt sich aus dem überwiegend durch geschlossene Dachflächen, teilweise mit untergeordneten in die Dachflächen eingefügten Dachaufbauten, geprägte historische Straßenbild der Landauer Altstadt. Die Gesamtlänge der in der südlichen Dachfläche gelegenen Dachaufbauten des Neubaus zur Reiterstraße überschreitet diese Vorgabe um ca. 3 %. Aus fachlicher Sicht handelt sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung, durch die das Einfügen in das historische Straßenbild nicht gefährdet wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der in den Plänen dargestellte Dachrand nicht an allen Stellen die nach § 5 (2) Altstadtsatzung geforderte Ausführung mittels Aufschiebling aufzeigt, wie dies z. B. im Schnitt D-D korrekt dargestellt ist. Eine entsprechende Auflage zum durchgängigen Anschluss der zu öffentlichen Straßenräumen orientierten Traufen mittels Aufschiebling wird in die denkmalrechtliche Genehmigung und die Baugenehmigung aufgenommen und ist in der weiteren Werkplanung und Ausführung zu berücksichtigen.

Einzelne Ausführungsdetails, sowie Materialität und Farbgebung der von öffentlichen Straßen – und Platzräumen einsehbaren Gebäudehülle werden in Folge der Baugenehmigung im Rahmen der Bauausführung mit der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung satzungskonform und unter Beachtung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes noch abzustimmen sein.

Da sich das Grundstück im Geltungsbereich der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage „Festung Landau“ befindet, wurden in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden in einem ersten Schritt Sondagearbeiten im unbebauten Grundstücksbereich durchgeführt, in denen Festungsreste vermutet wurden. Diese Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz - Direktion Landesarchäologie Speyer begleitet. Diese Vorgehensweise wird zu Gunsten einer besseren Planungssicherheit derzeit bei geplanten Bodeneingriffen im Bereich der „Festung Landau“ üblicherweise angewendet, um nicht erst bei Beginn der eigentlichen Baumaßnahme reagieren zu können.

Es wurden Teile eines alten Wehrgangs der Festung Landau gefunden, die vermutlich weiterführen zu einem Turm im Verlauf der Wallstraße. Auf die Funde wurde seitens der Bauherrschaft und des Planungsbüros mit einer Umplanung reagiert, die einen möglichst weitgehenden Erhalt der Mauerreste ermöglicht. Die vorliegende Planung wird grundsätzlich von den Denkmalschutzbehörden mitgetragen und ist zustimmungsfähig. Seitens der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie- wurden jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch Unterlagen mit Aussagen zum Schutz der Festungsreste vor Beschädigung von der Bauherrschaft nachgefordert. Erst nach deren Vorlage kann von dort eine abschließende Stellungnahme abgegeben und die Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden.

Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Lageplan Architekt

Anlage 3: Grundriss KG

Anlage 4: Grundriss EG

Anlage 5: Grundriss 1.OG

Anlage 6: Grundriss 2.OG

Anlage 7: Grundriss DG

Anlage 8: Ansicht Mengelgasse, Schnitte

Anlage 9: Ansichten Reiterstr. Waffenstr. Hofansichten, Schnitte

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

