



Sitzungsvorlage **630/361/2018**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 03.12.2018	Aktenzeichen: Gz. 63.01.01, Az. BAN0122/2018, 630/B2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	03.12.2018	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	05.12.2018	Kenntnisnahme Ö	
Bauausschuss	18.12.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Flaschenlagergebäudes, Umbau und Umnutzung einer Weinprobierstube zu einer Gaststätte und Anlegung von 5 nicht überdachten Pkw-Stellplätzen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben unter Befreiung gemäß § 34 Abs. 3a Baugesetzbuch hinsichtlich des Rücksprungs von der faktischen Baulinie sowie unter Abweichung von

- §5 Abs.1 (Baufluchten),
- §6 Abs.1 (Firstrichtung und Dachform),
- §6 Abs. 5 (Dacheindeckung),
- §7Abs. 2 (Fassadenmaterialien),
- §7 Abs. 5 (Schaufensterachsen und -teilungen)

der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz zu.

Begründung:

Die Bauherren beabsichtigen das in der Geißelgasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 228, Gemarkung Nußdorf vorhandene Gebäude abzubauen und auf diesem Grundstück ein Gaststättengebäude neu zu errichten. Sie hatten im Februar 2018 hierzu eine Bauvoranfrage beim Stadtbauamt gestellt. Diese Planung wurde jedoch durch das Stadtbauamt ablehnend beurteilt, da sie baurechtlichen Vorschriften, insbesondere aber der auch für Nußdorf gültigen Gestaltungssatzung widersprach.

Seitens der Bauherren wurde daraufhin 4 Architekturbüros beauftragt (Mehrfachbeauftragung), Entwürfe zum „Neubau eines Flaschenlagers und Errichtung einer Gaststätte“ für das bestehende Weingut vorzulegen. Das als Wettbewerb angelegte Verfahren wurde vom Stadtbauamt intensiv begleitet.

Die nachstehend vorgestellte Planung basiert auf dem durch die Bauherren ausgewählten Siegerentwurf. Sie ist im Rahmen des am 11.10.2018 beim Stadtbauamt hierzu eingegangenen Bauantrages zu beurteilen.

Die Bauherren beabsichtigen, dass auf dem Grundstück Fl. Nr. 228, Gemarkung Nußdorf vorhandene Gebäude abzubauen, auf diesem Grundstück ein Flaschenlagergebäude zu errichten und das auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 227 befindliche Gebäude, welches derzeit als Weinprobierstube genutzt wird, umzubauen und als

Gaststätte zu nutzen. Des Weiteren werden Teile des derzeit als Flaschenlager genutzten Rückgebäudes zu einer Küche und zu Nebenräumen der Gaststätte umgebaut.

Der o.g. Neubau des Flaschenlagers soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 228 ca. 8-12 m zurückversetzt von der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die für das Vorhaben erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück selbst und auf dem Grundstück Fl.Nr. 252 nachgewiesen. Dort bereits vorhandene Stellplätze sollen im Wechsel auch für auf dem Anwesen Fl.Nr. 238 genehmigte Nutzungen zur Verfügung stehen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung des Vorhabens lässt sich als faktisches Dorfgebiet deklarieren. Im Dorfgebiet sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Das Vorhaben ist deshalb nach der Art der baulichen Nutzung als Flaschenlager und als Gaststätte zulässig. Das Vorhaben fügt sich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die angestrebte absolute Grundfläche, die Geschoszahl sowie die Gebäudehöhe entsprechen dem Maß der umliegenden Bebauung. Mit Ausnahme des Anwesens Nr. 25 (Kindertagesstätte) befinden sich sämtliche Hauptgebäude bei allen Grundstücken an der hier maßgebenden Westseite der Geißelgasse, unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Aufgrund dieser, für den historischen Ortskern, typischen Baustruktur lässt sich eine Baulinie im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO), von der grundsätzlich nicht zurückgewichen werden darf, entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen an der Westseite der Geißelgasse verzeichnen. Der geplante Rücksprung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze fügt sich somit hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach § 34 Abs. 3a BauGB kann jedoch unter anderem bei zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetrieben vom Gebot des Einfügens unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden, wenn die Abweichung der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes dient. Dies trifft hier zu, denn das Flaschenlager stellt eine Erweiterung zu dem damals genehmigten „Verkaufsraum / Weinprobierraum“ auf dem angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 227 dar. Für die Abweichung spricht auch, dass hierdurch die für Verladetätigkeiten des Betriebes dringend erforderliche Hoffläche auf dem Privatgrundstück hergestellt wird und damit ein Aussiedeln des Betriebes verhindert werden kann.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung / Ortskernsatzung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile der Stadt Landau in der Pfalz (folgend Ortskernsatzung). Ein Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich nur genehmigt werden, wenn die entsprechenden Vorgaben der

Satzung eingehalten werden. Abweichungen von der Satzung sind im Einzelfall mit entsprechender Begründung möglich.

Baufluchten - § 5 Abs. 1

Bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten ist der vorhandene Maßstab des Straßenbildes einzuhalten und die Charakteristik der Bauformen zu berücksichtigen.

Eine Abweichung von § 5 Abs. 1 der Ortskernsatzung kann allerdings mit den o.a. Ausführungen begründet und befürwortet werden.

Dächer - § 6 Abs. 1

Nach § 6 Abs. 1 Ortskernsatzung muss sich die Firstrichtung, Dachneigung und Dachform nach den vorherrschenden Merkmalen der straßenseitigen Bebauung in der näheren Umgebung richten.

Die Gebäude in der näheren Umgebung bilden ein Ensemble aus giebelständigen Gebäuden mit Krüppelwalmdächern und Satteldächern. Andere Dachformen können in der näheren Umgebung nicht verzeichnet werden.

Das vorliegende Vorhaben hat die Errichtung eines traufständigen Gebäudes mit Walmdach zum Gegenstand, die Regelung des § 6 Abs. 1 wird somit nicht eingehalten.

Der geplante Baukörper wirkt jedoch als zurückversetztes Vordergebäude und nicht als Teilelement des bestehenden Ensembles aus giebelständigen Gebäuden mit Krüppelwalmdach und Satteldach entlang der Straße. Das Erscheinungsbild der entlang der Straße stehenden Gebäude wird durch die Gebäudestellung und das geplante Walmdach also nicht beeinträchtigt. Das historische Straßenbild bleibt erhalten.

Das Gebäude fügt sich also in die gewachsenen baulichen Strukturen des kleinteiligen pfälzischen Weindorfes ein und orientiert sich an den traditionellen Maßstäben.

Die Abweichung kann daher befürwortet werden.

Dächer - § 6 Abs. 5 | Fassaden - § 7 Abs. 2

Als Dachmaterialien sind lediglich Ziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Schiefer, Kuper- und Zinkblech dürfen ergänzend benutzt werden. Asbestzementplatten sowie ähnlich wirkende Materialien sind für die Gestaltung der Fassade nicht zulässig.

Aus dem vorangegangenen Wettbewerbsbeitrag, sowie den aktuellen Planunterlagen und dem Antrag auf Abweichung von der Ortsteilsatzung geht hervor, dass als Grundmaterial für die Dach- und Fassadengestaltung (Dachschürze und Sockel) ein in warmer ortstypischer Farbgebung eingefärbter Beton vorgesehen wird. Der Beton soll im Bereich des Daches mit einer Struktur in der Oberfläche versehen werden, die so erscheint, als wären Ziegel als Schalung verwendet worden. Der durch die Materialwahl des Sichtbetons monolithische Eindruck prägt die Entwurfsidee maßgeblich und damit auch die Beurteilung und zuletzt auch Auswahl des Entwurfs als Siegerentwurf durch den Bauherrn.

Die Abweichung von den Vorgaben der Ortsteilsatzung hinsichtlich der zulässigen Materialien kann für diese Art der Ausführung aus fachlicher Sicht mitgetragen werden, da der Charakter ortstypischer Materialien aufgenommen und neu interpretiert wird. Eine satzungskonforme Einfärbung der Dachfläche in rotbraunem Farbton wird in der zu erteilenden Baugenehmigung gefordert.

Im Zusammenspiel mit der, ergänzend für die Fassadengestaltung verwendeten, vertikalen Holzlattung, entsteht ein schlichter Baukörper, der sämtliche Gestaltelemente der historischen Scheune aufgreift und in moderner Architektursprache wiedergibt. Sie kann auf diese Weise in einen engen gestalterischen Zusammenhang mit den in Nußdorf zahlreich existierenden, traufständigen Scheunengebäuden gesetzt werden. Dadurch lässt sich eine Beeinträchtigung des Straßenbildes im historischen Ortskern ausschließen.

Fassaden - § 7 Abs. 5

Gemäß § 7 Abs. 5 müssen Schaufensterachsen und -teilungen der Konstruktion des Gebäudes und dem Maßstab der Straßenfront des Gebäudes entsprechen und Bezug auf die Fensterachsen des Obergeschosses nehmen. Das Schaufenster des Eingangsbereichs zum Gastraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 227 widerspricht der genannten Regelung.

Die große Öffnung ist jedoch gemäß Forderung der Gewerbeaufsicht erforderlich zu Gunsten eines ausreichenden Sichtbezugs und Belichtung des Gastraumes. Eine Abweichung ist in diesem Fall vertretbar. Zusätzlich begünstigend für die Abweichung spricht, dass das Obergeschoss von der betreffenden Fassade des Eingangsbereichs zurückversetzt ist und ein direkter Bezug der Fensterteilungen damit nicht hergestellt werden kann.

Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan Bauamt
- Anlage 2: Lageplan Architekt
- Anlage 3: Stellplätze
- Anlage 4: Grundriss EG
- Anlage 5: Grundriss OG
- Anlage 6: Ansichten Schnitte 01-01 02-02
- Anlage 7: Ansicht Schnitt 03-03

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

