



Informationsvorlage 630/383/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 05.09.2019	Aktenzeichen: 63.01.01, VAS0012/2019, 630/B7	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.10.2019 15.10.2019	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 9 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Flurstück-Nrn. 3001 und 3005 am westlichen Ende der Eichbornstraße in der Gemarkung Landau in der Pfalz

Information:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses plus Staffelgeschoss mit Flachdach. Die beiden Baugrundstücke liegen im Knickbereich Hans-Boner-Straße / Eichbornstraße und werden von der Eichbornstraße her erschlossen. Vor dem Gebäude sind zwei nicht überdachte und im rückwärtigen Bereich sieben überdachte PKW-Stellplätze geplant. Der Kellerbereich soll im Süden abgegraben werden, damit auch im Untergeschoss Wohnraum geschaffen werden kann. Die Grundstücke liegen am westlichen Stadtrand von Landau und grenzen im Süden und im Westen an den Außenbereich.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke sind im Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche dargestellt. Sie grenzen nördlich und südlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „C35, zwischen Am Lohgraben und Godramsteiner Straße“ an, liegen jedoch außerhalb dessen Geltungsbereichs.

Das Vorhaben liegt daher innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und beurteilt sich bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Das Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss sein und muss zur Straße hin zurückspringen, damit sich das Bauvorhaben bezüglich der Traufhöhe in die nähere Umgebung einfügt.

Die geplanten fünf Wohneinheiten entsprechen nicht den Gebäudetypen der näheren Umgebung, die von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägt ist. Allerdings ist die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB. Zudem findet man im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls solche Gebäudetypen (z. B. WR 4 Hans-Mayer-Weg). Mehrfamilienhäuser können sich somit durchaus in das „durchgrünte und locker bebaute Villenviertel“, wie es im Bebauungsplan heißt, einfügen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „C35“ übernimmt die bestehenden Abgrenzungen der Bebauungspläne C6a, C6b, C6c, die mit dem Bebauungsplan „C35“ überplant wurden. Wäre der Geltungsbereich durch die betreffenden Baugrundstücke erweitert worden, hätte ein „Vollverfahren“ gem. § 30 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt werden müssen und eine Aufstellung des C35 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre dann nicht möglich gewesen.

Für das östlich angrenzende Baugrundstück Eichbornstraße 34 Flurstück-Nr. 2999, das ebenfalls nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wurde 2017 bereits ein positiver Bauvorbescheid für ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten erteilt.

In Abstimmung mit dem Umweltamt ist für das Wohnhaus und die Stellplätze, die an den Außenbereich grenzen, eine angemessene Eingrünung vorzunehmen.

Das vorliegende Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig, der Bauherr hat einen Anspruch auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheides. Dieser könnte nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit anderslautenden (begründeten) Zielen für das Baugrundstück und dem gleichzeitigen Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB verhindert werden.

Auswirkungen:

- Keine -

Anlagen:

Anlage 1: Amtlicher Lageplan

Anlage 2: Vorentwurfsplanung

Anlage 3: Ausschnitt FNP

Anlage 4: Bebauungsplan „C35“ mit Lage des Baugrundstücks

Schlusszeichnung:

