



Sitzungsvorlage 630/388/2019

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 04.11.2019	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0031/2019, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	18.11.2019 26.11.2019	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage zum Neubau einer Studentenwohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 886/20 (Paul-von-Denis-Straße) in der Gemarkung Landau

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem Vorhaben einschließlich den Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau hinsichtlich der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (Ziffer 17.1 und 17.2) sowie dem nicht allseitig zurückgesetzten Staffelgeschoss zu.

Begründung:

Gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr den Neubau einer Studentenwohnanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 886/20 (Baufeld 36 b) in der Paul-von-Denis-Straße.

Die Wohnanlage soll als 3-geschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss mit insgesamt 112 Studentenappartements ausgeführt werden. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage mit 26 Pkw-Stellplätzen geplant. Zusätzlich sind 29 oberirdische nicht überdachte Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 "Konversion Landau Süd / Landesgartenschau" und im Bereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes (Gebiet in der Gemarkung Landau, südlicher Teilabschnitt Paul-von-Denis-Straße). Der Satzungsbeschluss der 1. Teiländerung ist für den 05.11.2019 geplant. Es wird daher davon ausgegangen, dass die 1. Teiländerung zum Zeitpunkt der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 26.11.2019 rechtskräftig ist. In diesem Fall ist hinsichtlich der Baugrenzen keine Befreiung erforderlich.

Aus oben genannten Gründen erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

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.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind für eine Genehmigung des Vorhabens erforderlich:

a) Ziffer 17.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 (Anordnung von Fenstern von Aufenthaltsräumen und Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen).

Nach Ziffer 17.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind in der Nord-, Ost- und Südfassade keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 November 1989 (Beuth Verlag) und keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, zulässig.

Die Stadt Landau in der Pfalz verfolgt nicht mehr die Anbindung der Paul-von-Denis-Straße an das Gewerbegebiet D9. Daher ist die Verkehrsbelastung auf dieser Straße im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans deutlich geringer. In der Folge sind auch die Geräuscheinwirkungen am geplanten Studierendenwohnheim niedriger als diejenigen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans. Auch ist die Anzahl von Güterzügen geringer als diejenige, die dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan zugrunde lagen. Aufgrund der veränderten Verkehrssituation hat der Bauherr einen Schallgutachter beauftragt, die Geräuscheinwirkungen am Studierendenwohnheim unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen neu zu berechnen. Die Berechnungen weisen nach, dass der Beurteilungspegel die Werte von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht einhält. Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Das gesunde Wohnen ist somit grundsätzlich gewährleistet. Mit der Einhaltung der genannten Werte ist die schalltechnische Voraussetzung für die Befreiung von der Festsetzung nach Ziffer 17.1 gegeben.

b) Ziffer 17.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 (Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume – passiver Schallschutz - und Einbau von schallgedämmten unabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen).

Nach Ziffer 17.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind innerhalb der mit SM 2 bis SM 5 bezeichneten Flächen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 05.07.2019 wird der Orientierungswert der DIN 18 005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten. Daher kann an diesen Fassadenseiten auf den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen verzichtet werden.

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

Gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

Die Fassade des Staffelgeschosses soll an der Nordseite, teilweise an der Ostseite und in geringem Umfang an der Westseite ohne Rücksprung bis in das Staffelgeschoss geführt

werden. Die Befreiung dient der Erschließung des Staffelgeschosses, da die notwendigen Treppenräume an den Außenfassaden angeordnet sind. Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits mehrfach zugelassen.

Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

Anlage 1: Vermarktungslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Bauzeichnung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

