

Beschreibung des Vorhabens „GS4, 3. Teilände- rung, Kapellenweg“

Hamburg, 08.07.2021

a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG plant auf einem ehemals wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gelände in Godramstein ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Das Grundstück ist derzeit mit einem Wohnhaus sowie einem Scheunen- anbau und einem Garagengebäude mit angegliederter Sommerküche bebaut. Der überwiegende Teil des Areals war zuvor mit Reben für den Weinbau be- pflanzt, welche inzwischen gerodet wurden. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach geprägt.

Die Deutsche Reihenhaus AG ist, als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschlie- ßungsträger, daran interessiert auf der Fläche einen Reihenhaus-Wohnpark zu entwickeln. Die Planung sieht eine Wohnanlage mit insgesamt 20 Reihenhäusern vor. Davon sind 11 Reiheneigenheime, die einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung ermöglichen. Als Ergänzung des Wohnraumangebotes beinhaltet die Planung zudem neun ge- förderte Mietreihenhäuser, welche von einem Investor vermietet werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung eines Bebauungsplanver- fahrens erforderlich.

b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der Deutschen Reihenhaus AG keine Real- teilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden dem- nach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Aufgrund der Quotierungsrichtlinie der Stadt wird in dem Vorhaben ein Drittel der neu geschaffenen Wohnfläche als geförderter Mietwohnungsraum umge- setzt. Hierfür sind neun Reihenhäuser mit einer Größe von 85 m² vorgesehen. Diese Mietreihenhäuser werden genauso wie die 11 Reihenhauseigenheime, wel- che zum Verkauf angeboten werden, aus der zentralen Technikzentrale ver- sorgt und so in den Wohnpark integriert.

Um die Besonderheiten beim späteren Verkauf an einen Bestandshalter zu berücksichtigen, wird das Grundstück, aus dem die Mietreihenhäuser entstehen, ausparzelliert und bildet somit eine eigene Gemeinschaft.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, die gemeinschaftlichen Grünflächen, der Gemeinschaftsplatz, der Abfallsammelplatz und die Technikzentrale verbleiben im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

c. Bebauungskonzept

Die DRH plant auf der oben bezeichneten Fläche von rund 5.100 qm die Errichtung von Reihenhäusern in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen. Dabei soll 9-mal der Haustyp „85 qm Lebensfreude“, 7-mal der Haustyp „120 qm Wohntraum“ und 4-mal der Haustyp „145 qm Familienglück“ realisiert werden (für die Gebäudemaße siehe Punkt m.). Die vorgesehenen 20 Reihenhäuser sind auf insgesamt vier Hausgruppen mit je vier bis sieben Reihenhäusern aufgeteilt. Es wurde Wert daraufgelegt, dass sowohl innerhalb des Quartiers zu den Verkehrsflächen als auch zur Umgebung hin Raumkanten gebildet werden. Zusätzlich ist das Bebauungskonzept geprägt durch vorhandene Höhenunterschiede, welche durch Versätze innerhalb der Hausgruppen überbrückt werden können und zugleich die Hausgruppen optisch auflockern. Die Gärten der Reihenhäuser verfügen über eine Ausrichtung nach Süden oder Westen.

Die geplante Bebauung ordnet sich dem Bestand hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter und die Baumasse fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 qm auf. Im rückwärtigen Freibereich wird der Terrassenschrank mit ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum

Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 qm zur Verfügung gestellt. Die Flachdächer aller Nebenanlagen werden, wie im Plan dargestellt, begrünt.

d. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Gebietes soll von der Straße „Kapellenweg“ erfolgen und ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 6 m sowie einem aufgeweiteten Bereich mit einer Breite von 7 m vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Sackgasse, welche dementsprechend nur von Anliegern befahren werden soll. 3-achsige Müllfahrzeuge können am Kapellenweg halten und müssen nicht in das Wohngebiet hineinfahren. Außerdem ist eine 7 m breite Feuerwehraufstellfläche vorgesehen.

Im Norden entlang des Kapellenwegs sowie entlang der Planstraße sind 34 Stellplätze vorgesehen, was 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit zuzüglich einer privaten Garage und drei Besucherstellplätzen entspricht. Um auch dem immer wichtiger werdenden Thema der Elektromobilität Rechnung zu tragen, verfügen alle privaten Stellplätze über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Dies beinhaltet die gesamte Strom- & Netzwerkverkabelung einschließlich eines Lastmanagements sowie einer sinnvollen Ertüchtigung des Netzanschlusses.

Die nachgewiesenen Stellplätze werden als ausreichend erachtet, da das Plangebiet nur 15 Gehminuten entfernt vom Bahnhof Godramstein liegt und somit gut an den Schienenverkehr angebunden ist. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kürzester Zeit fußläufig erreichbar.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Anzahl in den Vorgartenschränken vor den Reihenhäusern nachgewiesen. Diese bieten Raum für jeweils bis zu fünf Erwachsenenfahrräder. Die Vorgartenschränke verfügen über einen Stromanschluss, sodass ein Laden von E-Fahrrädern bzw. Pedelecs problemlos möglich ist.

e. Gestaltungskonzept

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden

der Reihenhausgruppen. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen wiederum werden im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Fahrradbox, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

f. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 465 qm vor. Dazu gehört auch ein 152 qm großer Gemeinschaftsplatz, welcher als Aufenthalts- und Spielmöglichkeit für die Bewohner, insbesondere die Kinder, des geplanten Wohnparks hergestellt werden soll.

Das Freiraumkonzept sieht zudem die Begrünung aller Flachdächer sowie 13 Baumpflanzungen sowohl im Bereich der privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen als auch im Bereich der Straßenflächen vor. Entsprechend der Stellplatzsatzung wird für je fünf Stellplätze ein Baum gepflanzt.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

g. Versorgungs- / Energiekonzept

Die Versorgung des Wohngebietes erfolgt über eine gemeinschaftliche Technikzentrale, in welcher sich alle nötigen Medienanschlüsse für Wärme, Strom und Wasser befinden. Darin findet die Liefer- & Leistungsgrenze mit den örtlichen Netzbetreibern statt, die Grundversorgung mit Telekommunikation / Breitband erfolgt in Absprache mit lokalen Anbietern.

Die in Contracting betriebene Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Dabei ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich, da neben der vorwiegenden Nutzung des Photovoltaik-Stroms in der Wärmepumpe auch der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom, sowie das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen wird.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Wärmeerzeuger je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

h. Gebäude- und Grundstücksentwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt innerhalb des Grundstückes im Trennsystem. Auf Grund der Hanglage des Grundstückes muss die Entsorgung über Abwasserhebeanlagen erfolgen und kann nicht im Freispiegelgefälle an die öffentliche Entwässerung angeschlossen werden. Somit ist auch einem Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation vorgebeugt.

Das Schmutzwasser aus den jeweiligen Hausgruppen wird im Freispiegel am tiefsten Punkt gesammelt und über eine Schmutzwasserhebeanlage der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Das anfallende Niederschlagwasser der Bedachungen wird ebenfalls an den tiefsten Punkt geführt und dort über eine Versickerungsrigole auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Durch die Dachbegrünungen der Flachdächer wird die abzuleitende Regenwassermenge reduziert, wodurch dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung getragen wird. Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird je nach Bodenbeschaffenheit dezentral in die angrenzenden gemeinschaftlichen Grünflächen der Wohneigentümergeinschaft versickert. Zusätzlich wird ein zentral angeordnetes Mulden-Rigolen-System im Süden errichtet, um die übrige Restwassermenge über eine belebte Bodenzone dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die Notüberläufe der Rigolen werden mit einer Hebeanlage verbunden, welche im Versagensfall der Rigolen das überschüssige Wasser der öffentlichen Kanalisation zuführt.

i. Klimaschutz

Das Vorhaben leistet durch einen schonenden Umgang mit Ressourcen, dem oben beschriebenen Energie- und Mobilitätskonzept, sowie den vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Quartiers einen Beitrag zum effektiven Klimaschutz.

Durch die Entwicklung einer Fläche im Innenbereich, werden keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen. Stattdessen wird die Innentwicklung von städtischem Wohnen gefördert, wodurch es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung kommt.

Die gute Anbindung an den ÖPNV sowie Nahversorgungsangebote ermöglicht zudem die Verringerung des Verkehrsaufwandes und eine Verlagerung von Verkehr auf den Umweltverbund. Dadurch werden verkehrsarme Siedlungsstrukturen geschaffen. Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos fördert zudem den Verzicht auf fossile Energieträger im motorisierten Individualverkehr.

Zusätzlich trägt eine effiziente Energieversorgung bei gleichzeitig geringen Wärmeverlusten zum Ziel der Absenkung der Treibhausgasemissionen bei. Strom und Wärme werden ohne den Einsatz fossiler Energieträger produziert und die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard „Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energie-Klasse“, was zu geringen Energieverlusten führt. Durch die kompakte Bauweise der Reihenhäuser wird der Heizwärmebedarf gegenüber Einzelhäusern zusätzlich gemindert.

Zu guter Letzt führen die geplanten Grünflächen, sowie die begrünten Flachdächer zur Förderung von Artenvielfalt und einer Verbesserung des Mikroklimas.

j. Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet im Bereich der Reihenhäuser ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz vorgesehen. Dieser ist an einem zentralen Punkten in der Nähe zum Kapellenweg situiert, um eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Bewohner als auch für die entsprechenden Entsorgungsbetriebe zu gewährleisten.

Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlagen ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, werden diese, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen mit HPL-Platten verkleidet.

k. Schallschutzkonzept

Das Plangebiet liegt nach bisherigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher Lärmemissionen oder von Verkehrslärm. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zum Schallschutz des Quartiers voraussichtlich nicht erforderlich.

l. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landau von 2010 sieht für den Planbereich eine gemischte Baufläche vor. Es befindet sich jedoch derzeit ein neuer Flächennutzungsplan in Aufstellung. Das gesamte Plangebiet ist außerdem Teil des Bebauungsplanes GS 4 und weist für den Planbereich ein Dorfgebiet aus.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens soll mit einer Teiländerung für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Bauvorhaben liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,40 bei den Reihenhäusern deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete in Bezugnahme auf § 17 Abs. 1 BauNVO.

m. Gebäudemaße

Haus 85 Lebensfreude	Wohnfläche 85 m ² 2 Vollgeschosse Dachneigung 18° hauseingangsseitig, 17,3° gartenseitig Traufhöhe 6,14 m hauseingangsseitig, 5,55 m gartenseitig Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel: 19,5 cm Firsthöhe 7,64 m
Haus 120 Wohntraum	Wohnfläche 120 m ² 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,37 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel: 19,5 cm Firsthöhe 9,51 m
Haus 145 Familienglück	Wohnfläche 145 m ² 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,14 m Dachüberstand Traufe: 50 cm / Giebel 19,5 cm Firsthöhe 10,42 m Gaube Traufhöhe 8,15 m / 1,89 m
Terrassen- schrank	Höhe: 2,34 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Vorgarten- schrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,36 m Länge: 2,48 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m