



Sitzungsvorlage 630/437/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 17.11.2021	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAN0075/2021, 630/B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	29.11.2021 07.12.2021	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag und Anfrage (1. BA Nord und 2. BA Süd) zum Neubau eines Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartiers mit 76 Whg., 10 Gewerbenutzungen (Büro- und Gastronomie), Tiefgarage, Dachsportanlage und Sporthalle auf den Baufeldern 34 + 35 im Wohnpark am Ebenberg.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Vorhaben einschließlich den Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau hinsichtlich

a) der Überschreitung der westlichen und nördlichen Baugrenze (Loggien und Gebäudeteilflächen),

b) der geringfügigen Überschreitung der östlichen Baulinie (nordöstliche Ecke),

c) der Überschreitung der nördlichen und westlichen Baugrenze des südwestlichen Baufensters (Sporthalle),

d) der Überschreitung der maximalen Traufhöhen durch ein aufgeständertes Solardach und zwei Aufzugsschächten mit überdachtem Vorbereich sowie der erforderlichen Absturzsicherung (transparentes Geländer) aufgrund der Dachnutzung,

e) der nicht allseitig um 1 m zurückgesetzten Staffelgeschosse

und

f) der offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen sowie der Orientierung von Außenwohnbereichen innerhalb der gelb markierten Planzeichen und der mit SM 1.1 bezeichneten abgegrenzten Grundstücksflächen in Richtung der schallschützenden Festsetzungen,

zu.

Begründung:

Gemäß dem vorliegenden Bau- und Nutzungskonzept beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartiers mit 76 Wohnungen, 10 gewerblichen Nutzungseinheiten mit Büro- und Gastronomieräumen, einer Tiefgarage mit 123 Pkw-Stellplätzen, 23 oberirdischen Pkw-Stellplätzen und einer Sportanlage mit Trainings- und Ruhezonon auf dem Dach des Gebäudes sowie den Neubau einer Sporthalle mit darüberliegenden Wohnungen (1. bis 3. Obergeschoss) und einem Tiefhof mit unterirdischen Sportpavillons auf den Grundstücken Fl. Nr. 791/2, 791/13, 791/16, 791/94-96, 886/179, 886/178 u. a. (Paul-von-Denis-Straße) im Wohnpark am Ebenberg. Die beiden Gebäude (Quartier und Sporthalle) sind im Untergeschoss miteinander verbunden.

Der Bauherr verfolgt mit dem Projekt das Ziel, ein Musterbeispiel für nachhaltiges urbanes Wohnen zu realisieren. Dieses verbindet die Lage und Ausrichtung in der Paul von Denis Straße mit zeitgemäßen Wohn- und Gewerbegrundrissen eingebunden in ein sehr ökologisches Energiekonzept. Für die Bewohner*innen bietet sich die Besonderheit durch eine Vielzahl niedrigschwelliger, wohnungsnaher Bewegungs- und Sportangebote, sowie der konsequenten Förderung moderner Mobilität.

Die Versorgung ist mit Öko-Strom mittels Contracting und großer PV-Anlage auf dem Dach geplant. Die fahrradfreundliche Architektur inklusive Fahrradgaragen direkt vor den Wohnungen mit einer weitläufigen- und anwenderfreundlichen Fahrrad-Rampe in alle Stockwerke und schwellenlosen Fahrradkellern fördert die Radnutzung im Alltag. Die vielfältigen Bewegungs- und Sportangebote im direkten Wohnumfeld - auf dem Flachdach, in den Fitness-Pavillons auf dem Gelände oder in der Einfeld-Fitnesshalle, schaffen smarte Alltagsangebot und bieten besuchbare Kurse. Dabei werden Low-Tech und High-Tech kombiniert, der Bewegungsparcours wird mit Fitness-App Unterstützung abwechslungsreich und motivierend gestaltet.

Den gewandelten sozialen Wirklichkeiten mit Homeoffice und Kleinstfamilien trägt das Konzept durch im Gebäude angebotene Co-Working-Spaces, Gastro- und Sportangebote Rechnung – so kann etwa die Arbeitszeit in unmittelbarer Wohnungsnähe aber trotzdem davon getrennt realisiert werden, was eine gesunde Unterscheidung zwischen Privatleben und Arbeit ermöglicht sowie es unnötig macht, ein Arbeitszimmer in der Wohnung vorzuhalten.

Um die Bewohner*innen durch ein Community-Gefühl zur Teilnahme am Sport zu begeistern, setzt das Projekt auf den Gemeinschafts- und Integrationsgedanken, wie auf einem Campus. Mehrere miteinander verbundene Gewerbe- und Wohnkomplexe sollen, eingerahmt von einem öffentlich zugänglichen „aktiven Office-Alltagspark“ (Einfeld-Halle und Outdoor-Parcours), dazu einladen, aktiv zu bleiben und einen urbanen und innovativen Raum zum Leben und Arbeiten bieten. Der Campus soll diese Punkte vereinen und spürbare aktive und inspirierende Impulse setzen.

Der Bauherr möchte für die Bedürfnisse einer nachhaltigen, urbanen Gesellschaft mit seinem Projekt konkrete Umsetzungsvorschläge machen und damit mit einem Labor auf dem Gelände das Wissen sammeln und bündeln und bundesweiten Projekten als Beispiel dienen. Das Projekt ist ein Wohn-, Arbeits- und Freizeitquartier mit einem konsequenten Nachhaltigkeitskonzept:

A. Gesundheitsfördernd:

- Förderung der Fahrrad-Mobilität mit getrennten Pkw- und Fahrradeinfahrten
- Dachnutzung als Sport- und Ruhe-Zone mit Dach-Laufbahn
- Gesundes Wohnen mit Alltagsangeboten

B. Ökologisch ausgerichtet - CO2-bewußt:

- Dachnutzung mit Solaroffensive
- optimale Parkraumverdichtung inkl. intelligente Förderung der E-Mobilität
- Dachbegrünung schafft Ruhezeiten und Ausblicke

C. Bewusst sozial:

- Geförderter Wohnungsbau für Familien und Singles
- Soziale Projekte mit Fitness-WGs und Aktivwochen
- Einfeld-Sporthalle und Sportpavillons für Gemeinschaft und Integration

Die bauliche Anlage entlang der Paul-von-Denis-Straße ist als 3-geschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss) und Untergeschoss mit Tiefgarage konzipiert.

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Sportlandschaft mit einer Laufstrecke, Flächen für Zirkeltraining, einer Terrasse für Gastronomie, Ruhezeiten und die Anlegung von privaten Dachgärten vorgesehen.

Zur Verschattung des Trainingsplatzes soll auf der Dachfläche ein aufgeständertes Solardach errichtet werden, welches gleichzeitig der regenerativen Energiegewinnung dient.

Insgesamt werden 76 Wohnungen, verteilt auf alle Geschosse, hergestellt, davon auch sozial geförderte Wohnungen in Anlehnung an die Vergaberichtlinien bzw. vertraglichen Vereinbarungen zu den Grundstücksverkäufen.

Neben den Wohnungen ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine gastronomische Nutzung sowie eine Büronutzung vorgesehen, im 1. und 2. Obergeschoss sollen weitere Büro- und Besprechungsräume für verschiedene Gewerbetreibende und Freiberufler eingebaut werden.

Im Unterschoss sind eine Tiefgarage mit 123 Stellplätzen, ein großer barrierefrei zugänglicher Fahrradabstellraum, Wohnnutzungen sowie Technik- und Nebenräume untergebracht.

Weiterhin ist im südwestlichen Bereich des Baugrundstücks eine Sporthalle mit darüber liegenden Wohnungen (1. bis 3. Obergeschoss) sowie einem Tiefhof und unterirdischen Sportpavillons geplant. Eventuell soll im Bereich des 1. Obergeschosses auch eine Forschungseinrichtung für die Auswertung der Campus-Angebote, Teststudien oder die Entwicklung moderner Alltags-Gesundheitsprogramme eingebaut werden.

Die Sporthalle soll allen Bürgern bzw. Interessierten zur Verfügung stehen und damit einer vergleichbaren öffentlichen Nutzung dienen.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind ebenfalls für verschiedene sportliche Aktivitäten konzipiert und beherbergen auch den notwendigen Kinderspielplatz, die erforderlichen Abfallbehälter und andere Nebenanlagen.

Ebenso werden hier 23 oberirdische nicht überdachte Pkw-Stellplätze hergestellt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 "Konversion Landau Süd/Landesgartenschau". Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

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

a) Ziffer A.4 (überbaubare Grundstücksfläche; Überschreitung der westlichen und nördlichen Baugrenze).

Die westliche Baugrenze wird mit dem Hauptgebäude auf der ganzen Länge um ca. 4 m überschritten, die nördliche Baugrenze in einem Teilbereich um ca. 12 m. Die Überschreitung findet hauptsächlich mit Balkonen und Loggien statt. Diese Überschreitung ermöglicht es, eine offene und damit sehr ansprechende Fassadenstruktur anbieten zu können. Insbesondere die Loggien sind als Teil des Nutzungskonzeptes unverzichtbar, da hier für jede Wohnung nutzbarer Außenbereich, gerade auch für sportliche Zwecke, geschaffen wird. Da sich die Überschreitung im rückwärtigen Bereich befindet, sind keine negativen Auswirkungen auf den Straßenraum zu befürchten. Somit bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Auch die nachbarlichen Interessen werden nicht verletzt, da hier ein Abstand von mind. 17 m bzw. 23 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern besteht und die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan nicht aus nachbarschützenden Gründen erfolgte.

b) Ziffer A.4 (überbaubare Grundstücksfläche; Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenze des südwestlichen Baufensters).

Die geplante Sporthalle mit den darüber liegenden Wohnungen (1. bis 3. Obergeschoss) im südwestlichen Bereich des Baugrundstücks ist ein wesentlicher Bestandteil des Campus-Konzeptes. Bei der Sporthalle handelt es sich um eine vergleichbare Anlage für sportliche Zwecke im Sinne von § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO, da sie allen Bürgern von Landau bzw. Interessierten zur Verfügung stehen soll.

Aufgrund der erforderlichen Mindestgröße der Halle muss die nördliche und östliche Baugrenze in diesem Bereich wesentlich überschritten werden.

Die nachbarschützenden Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden jedoch eingehalten. Weiterhin ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen, dass bezüglich der Nutzung der Halle kein Immissionskonflikt mit der angrenzenden Wohnbebauung entsteht, und die nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Die vergleichbare öffentliche Nutzung der Halle grenzt diesen Fall von anderen Wünschen um Überschreitung der Baugrenzen ab, denn hier geht es darum, eine Nutzung zu ermöglichen, die der Allgemeinheit dient, so dass dadurch unseres Erachtens kein Präzedenzfall geschaffen wird. Die geplanten Wohnungen auf der Halle tragen zusätzlich dazu bei, den dringenden Wohnungsbedarf zu decken. Dies folgt dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem Baulandmobilisierungssatz, welches u. a. die Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung als Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung nennt.

Ebenso werden die Freibereiche um die Sporthalle den Bürgerinnen und Bürgern als öffentlicher Raum zur Nutzung zur Verfügung gestellt, was im späteren Baugenehmigungsverfahren auch öffentlich-rechtlich gesichert werden soll.

c) Ziffer A.4 (überbaubare Grundstücksfläche; Überschreitung der östlichen Baulinie).

Die im Bebauungsplan festgesetzte straßenseitige Baulinie ist an der nordöstlichen Ecke, dem Straßenverlauf folgend, leicht abgeschrägt. Um den klaren, kubischen Baukörper mit einer Länge von ca. 119 m bis zum nördlichen Ende geradlinig zu Ende zu führen, wird die östliche Baulinie im Bereich der letzten ca. 8 m (nordöstliche Ecke des Gebäudes) geringfügig überschritten.

Da hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Straßenraum zu erwarten sind, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Ähnliche Überschreitungen wurden auch in anderen Fällen im Baugebiet bereits zugelassen.

d) Ziffer A.2 (Maß der baulichen Nutzung; Traufhöhen)

Die maximal zulässigen Traufhöhen von 10+1 m (Normalgeschoss) bzw. 13 +1 m (Staffelgeschoss) werden im Bereich des östlichen Gebäudes durch ein aufgeständertes Solardach als oberer Abschluss des Gebäudes und zwei Aufzugsschächten mit überdachtem Vorbereich, sowie der aufgrund der Dachnutzung erforderlichen Absturzsicherung (transparentes Geländer) überschritten.

Hierbei beträgt die Traufhöhe (Oberkante Attika) des obersten Normalgeschosses (2. Obergeschoss) 10,60 m ohne Geländer und 11,35 m bis Oberkante Geländer. Die Höhe bis zur Oberkante der Attika des Staffelgeschosses (3. Obergeschoss) beträgt 13,70 m ohne Geländer und 14,65 m bis Oberkante Geländer. Die Oberkante des aufgeständerten Solardaches bzw. der Aufzugsschächte mit überdachtem Vorbereich liegt bei 16,95 m.

Die besondere Nutzung der Dachflächen zu sportlichen und anderen Zwecken ist bisher einmalig in diesem Baugebiet. Es wird insbesondere dem konsequenten Nachhaltigkeitskonzept des Vorhabens mit energiesparenden Aspekten und der Förderung erneuerbaren Energien Rechnung getragen. Die Solarpaneele verschatten darüber hinaus die darunterliegende Dachfläche, die für sportliche Aktivitäten genutzt wird. Es soll hier gleichzeitig eine sichtbare Vorbildfunktion für die Verwendung von Sonnenenergie geschaffen werden.

e) Ziffer A.2 (Maß der baulichen Nutzung; Staffelgeschosse).

Die jeweiligen Staffelgeschosse des östlichen und südwestlichen Gebäudes werden nicht allseitig um 1 m zurückgesetzt, sondern im westlichen Bereich sowie an den beiden Kopfenden des Gebäudes (östliches Gebäude) bzw. im östlichen und südlichen Bereich (südwestliches Gebäude) ohne Rücksprung ausgeführt.

Ein allseitiger Rücksprung in den Staffelgeschossen würde die klare und kubische Wirkung der beiden Gebäude verwässern. Gerade an den Kreuzungspunkten der Straßenachsen ist eine etwas stärkere Massierung der Baumasse auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung gestalterisch gut und vertretbar. Ähnliche Befreiungen wurden im Baugebiet schon zugelassen.

f) Ziffer 17.1 (Schädliche Umwelteinwirkungen; Anordnung von Fenstern und Außenwohnbereichen)

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen außerhalb der gelb markierten Planzeichen und den mit SM 1.1 bezeichneten abgegrenzten Grundstücksflächen in Richtung der schallschützenden Festsetzungen

- a) keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 November 1989 angeordnet werden,
- b) keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten, errichtet werden.

Gemäß dem vorliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept befinden sich in den straßenseitigen Fassaden zur Paul-von-Denis-Straße und zur Mozartstraße sowie in der nördlichen Fassade offenbare Fenster, hinter denen Wohnräume liegen. Ebenso sind hier Außenwohnbereiche (Loggien) angeordnet.

Nach den aktuellen Erkenntnissen ist der zu erwartende Beurteilungspegel geringer, als der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes C 25 berechnete

Beurteilungspegel. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Straßenverkehrs und des lauterer Schienenverkehrslärms von anderen Voraussetzungen ausgegangen wurde.

Gegen die Anordnung öffentlicher Fenster in diesen Bereichen oder die Anordnung von Außenwohnbereichen bestehen keine Bedenken, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Befreiung von diesen Festsetzungen eingehalten werden. Eventuell erforderliche schalltechnische Maßnahmen (Prallscheiben, sog. Hafen-City-Fenster, Lüftungsanlagen etc.) sind gemäß dem Gutachten bei der Ausführung des Vorhabens vorzusehen.

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. Diese Voraussetzungen sind gemäß den oben aufgeführten Erläuterungen erfüllt.

Aus vor genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung den genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkung:

Keine.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Vermarktungslageplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Erdgeschoss

Anlage 4: 1. Obergeschoss

Anlage 5: 2. Obergeschoss

Anlage 6: 3. Obergeschoss

Anlage 7: Dachsportanlage

Anlage 8: Untergeschoss

Anlage 9: Schnitt

Anlage 10: Ansicht

Anlage 11: Perspektive 1

Anlage 12: Perspektive 2

Anlage 13: Perspektive 3

Anlage 14: Baugrenzen/Baulinien

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.