



Informationsvorlage 630/444/2021

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 06.01.2022	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: BAN0075/2021, 630/B1	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	03.01.2022 11.01.2022	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Bauantrag (1. Bauabschnitt Nord) zum Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 34 Wohnungen, Büro- und Gaststättennutzungen, Tiefgarage sowie einer Dachsportanlage auf dem Baufeld 34 im Konversionsgebiet Landau Süd

Information:

Dem Stadtbauamt wurde auf der Grundlage der Beratungen über das Gesamtprojekt „Fitter-Campus“ im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am 07.12.2021 ein Bauantrag vorgelegt, der die Genehmigung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 34 Wohnungen, Büro- und Gaststättennutzungen, einer Tiefgarage sowie einer Dachsportanlage auf dem nördlichen, bereits verkauften Grundstücksteil des Baufeldes 34 im Konversionsgebiet Landau Süd anstrebt. Das Bauvorhaben stellt den 1. Bauabschnitt (nördlicher Teil) des Gesamtprojektes „Fitter Campus“ dar, über das in der Sitzung am 07.12.2021 beraten wurde. Den für das Gesamtprojekt erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 wurde in dieser Sitzung unter den Maßgaben zugestimmt, dass der Bauherr ein damals noch fehlendes Lärmschutzgutachten und Verschattungsmodell vorlegt, die Nachbarschaft umfassend über das Vorhaben informiert, nach Möglichkeit Hinweise und Bedenken aus der Nachbarschaft in der weiteren Planung aufgreift und die Ergebnisse der Abstimmungen vor Ankauf des südlichen Grundstücksteils den Gremien der Stadt Landau nochmals präsentiert.

Der Bauherr ist nun mit der Bitte an die Verwaltung herangetreten, nach vollständiger Vorlage der Planungsunterlagen eine Genehmigung für einen „1. Bauabschnitt Nord“ vor dem Grundstücksankauf der Südfläche und vor abschließender Klärung offener planerischer Fragen auf der Südfläche auszusprechen, um Planungssicherheit für den Projektstart zu erlangen und für diesen Teil in die weitere Vermarktung eintreten zu können. Mit Eintragung einer sogenannten „Anbaubaulast“ (mit der „Anbaubaulast“ wird öffentlich-rechtlich gesichert, dass ein späteres Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück an das Gebäude des 1. Bauabschnitts ohne Abstand angebaut werden muss. Dies entspricht der am 07.12.2021 im Bauausschuss behandelten Gesamtplanung des Vorhabens, gilt aber unabhängig vom Verkaufszeitpunkt des südlichen Grundstücksteils) und unter Berücksichtigung der bereits in der vorangegangenen Ausschusssitzung erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt der Bauherr alle Voraussetzungen für eine Baugenehmigung, weil der nördliche Bauabschnitt auch als eigenständiges Wohn- und Geschäftsgebäude

funktioniert und u.a. die erforderlichen Stellplatz- oder Immissionsschutznachweise erbracht sind.

Hinsichtlich der verfolgten Ziele des Gesamtprojektes wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Sitzungsvorlage zur vor genannten Bauausschusssitzung verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die eingereichte Planung für den nördlichen Grundstücksteil planungsrechtlich und baurechtlich genehmigungsfähig, weil eine grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit der Neubebauung festzustellen ist. Sowohl der städtebauliche Rahmenplan als auch der rechtskräftige Bebauungsplan sehen für das Baufeld eine klare städtebauliche und architektonische Zäsur zur Bebauung der Südstadt vor. Die Konzeption des „Fitter-Campus“ folgt damit dem ursprünglichen Planungsansatz: die Südstadt soll in ihren Strukturen nicht bis an die Bahngleise weitergebaut werden, sondern von diesen und der zukünftigen Hauptverkehrsstraße (Paul-von-Denis-Straße) abgeschirmt werden. Die Riegelbebauung, die Gebäudehöhen, die höhere Dichte und eine stärkere gewerbliche Prägung (Mischgebiete und Gewerbegebiete) sollen bewusst im Kontrast zum „Wohnquartier Südstadt“ stehen. Der „Fitter-Campus“ fügt sich deshalb in die (geplanten) Umgebungsstrukturen ein, weil er – wie im Übrigen sein nördlicher Nachbar auch – auf der einen Seite vermittelt (indem sowohl die westlich vorherrschenden Wohnnutzungen als auch die östlich vorherrschenden gewerblichen Nutzungen in einem Mischgebiet vereint werden), andererseits aber auch ganz bewusst dem „Alten“ etwas „Neues“ gegenüberstellt – ein Motiv, das im gesamten „Wohnpark Am Ebenberg“ viel beachtet, mehrfach ausgezeichnet und erfolgreich umgesetzt wurde. Trotz Überschreitung der Baugrenzen (im nördlichen Grundstücksteil um 4 Meter) werden die im Bebauungsplan festgeschriebenen Dichtewerte eingehalten, so dass auch von dieser Seite festzustellen ist, dass das Konzept den Planungszielen des Bebauungsplanes entspricht. Betrachtet man sich darüber hinaus die Abstände zu den nächstgelegenen Wohnhäusern in einer Größenordnung von rund 20 Metern (für den nördlichen Grundstücksteil) wird deutlich, dass die Vorhabenplaner durchaus eine Würdigung nachbarlicher Interessen vorgenommen haben. Die maximal zulässigen Traufhöhen von 10+1 m (Normalgeschoss) bzw. 13 +1 m (Staffelgeschoss) werden im Bereich des östlichen Gebäudes deutlich – in der Summe quasi um eine Geschosshöhe – überschritten. Bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Befreiungen von der maximal zugelassenen Gebäudehöhe dürfen aber nicht ausschließlich die Gebäudehöhenmeter ausschlaggebend sein, sondern auch die Frage, für welchen Zweck die Überschreitung erforderlich wird. Hier ist, auch für den ersten Bauabschnitt, festzuhalten, dass die (sinnvolle) Kombination aus mehreren Dachnutzungen der Grund für die Überschreitung ist und nicht etwa die Maximierung von Hauptnutzungsflächen: auf der einen Seite soll das Dach begrünt und (für Sport- und Aufenthaltszwecke) nutzbar gemacht werden und damit auch (über die Aufzugsschächte) erschlossen werden, auf der anderen Seite soll – quasi als aufgesetzte Doppelnutzung – der Solarrichtlinie der Stadt Landau entsprochen werden und die Solarnutzung gleichzeitig der Verschattung der Dachflächen dienen. Aus Sicht der Verwaltung sind das städtebauliche (nicht wirtschaftliche!) Gründe genug, einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zuzustimmen, auch weil der Plangeber seinerzeit eine solche Form der Dachnutzungen nicht voraussehen konnte und die Kombination aus Begrünung, Solarnutzung und tatsächlicher Nutzung in dieser Form in Landau einmalig ist.

Der ausreichende Lärmschutz ist an allen relevanten Immissionspunkten nachgewiesen. Der Bauherr hat der Verwaltung inzwischen ein Lärmgutachten des Ingenieurbüros Kohnen vorgelegt (das selbe Büro, das auch die Schallgutachten für den Bebauungsplan erstellt hat), in dem mit Hilfe von Karten rechnerisch nachgewiesen wird, dass die Sport- und Aufenthaltsnutzungen auf dem Dach des Riegelgebäudes (und auch die übrigen

Sportnutzungen auf dem Grundstück) die maßgeblichen Immissionsschutzwerte einhalten. Selbstverständlich müssen sich alle Nutzungen, auch und insbesondere die gastronomischen Nutzungen, an die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten halten. Unabhängig vom geltenden Planungsrecht und den üblichen Auflagen in der Baugenehmigung stehen dem Vollzug ausreichend ordnungsrechtliche Instrumente zur Verfügung, um die Einhaltung der Vorschriften zu kontrollieren und im Zweifel durchzusetzen.

Das Mikroklima wird durch das Projekt nicht negativ beeinflusst. Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei dem Baufeld um ein ehemals vollversiegeltes Gewerbegrundstück handelt, das zukünftig einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen wird, als das in der Vergangenheit der Fall war. Hinzu kommt, dass bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung, später konkretisiert durch die Stadtklimaanalyse, herausgearbeitet wurde, dass die Bahntrasse und die östlich an die Gleise anschließenden Freiflächen wichtige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Luftaustauschbahnen darstellen, für die ein ebenfalls in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter baulicher Riegel kein Hindernis darstellt.

Die Verkehrerschließung wird sich für den nördlichen Bauabschnitt auf die benachbarten Wohnquartiere in keiner Weise, bezogen auf das Gesamtprojekt „Fitter-Campus“ moderat auswirken. Das liegt einerseits daran, dass die Franz-Schubert-Straße abgekröpft wird und mit dem Pkw in östliche Richtung nicht bis zur Paul-von-Denis-Straße befahrbar sein wird, andererseits ist die Tiefgaragenzufahrt und damit die Zufahrt zum überwiegenden Teil der projektbezogenen Stellplätze auf der Ostseite von der Paul-von-Denis-Straße kommend vorgesehen. Die ebenerdigen Stellplätze im Bereich der Mozartstraße gehören zum südlichen Grundstücksteil und werden ggf. im Rahmen der weiteren Abstimmungen noch reduziert werden können.

Die Einblicke auf Privatgrundstücke gehen weniger von dem östlichen Gebäuderiegel, sondern insbesondere von der geplanten Bebauung im Südwesten des Baufeldes aus. Hier hat der Bauherr bereits zugesagt, die Dach- bzw. Penthausgeschossnutzungen so zurückzusetzen und Terrassen und Loggien so auszurichten, dass ein direkter Einblick in benachbarte Gartenbereiche nicht möglich ist. Bezogen auf den östlichen Gebäuderiegel liegen diese Maßnahmen auch im Eigeninteresse, weil hierdurch auch der Einblick auf Terrassen innerhalb der eigenen Anlage begrenzt wird.

Unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens wird von der Verwaltung empfohlen, zunächst die offenen Fragen zur Planung, die sich im Wesentlichen auf den Südwestbereich des Baufeldes im Zusammenhang mit der geplanten Sporthalle konzentrieren, zu klären, das Dialogverfahren mit den Nachbarn zu einem Abschluss zu bringen und dann eine Baugenehmigung mit den beschlossenen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Eintragung der o.g. Anbaubaulast auszusprechen.

Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt:
Begründung: Informationsvorlage

Ja / Nein

Anlagen:

Anlage 1: Vermarktungslageplan

Anlage 2: Erdgeschoss

Anlage 3: 1. Obergeschoss

Anlage 4: 2. Obergeschoss

Anlage 5: 3. Obergeschoss

Anlage 6: Dachaufsicht

Anlage 7: Untergeschoss

Anlage 8: Schnitte

Anlage 9: Ansichten 1

Anlage 10: Ansichten 2

Anlage 11: Baugrenzen/Baulinien

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

