



Sitzungsvorlage 630/447/2022

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 03.02.2022	Aktenzeichen: Gz.:63.01.01;BAN0078/2021		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.01.2022	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	08.02.2022	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage mit 70 Wohnungen, mit Tiefgarage und Carport mit insgesamt 80 Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücken des zukünftigen Wasgaumarktes (Gemarkung Wollmesheim)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes G1, Landau Südwest, 2. Teiländerung zu o.a. Bauvorhaben zu:

1. Überschreitung der Baugrenzen mit Loggien
2. Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen

Dem Befreiungsantrag hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Ziffer 3) wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Antragsteller auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 2180/8, 2180/10 und 2183/8 in der Gemarkung Wollmesheim eine Wohnanlage mit insgesamt 70 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 63 Pkw-Stellplätzen, einem Carport mit 17 Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, einen Kinderspielplatz, sowie Nebengebäude mit Kellerersatzräumen zu errichten.

Entlang der Erschließungsstraße von Norden nach Süden sind 4 Wohngebäude mit insgesamt 44 Wohnungen angeordnet, zwischen denen sich eingeschossige Nebenanlagen mit untergeordneter Nutzung befinden. Der nördliche Baukörper hat 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, die anderen 3 Baukörper jeweils 3 Vollgeschosse und ebenfalls ein Staffelgeschoss.

Darunter befindet sich über die komplette Länge eine Tiefgarage mit den erforderlichen Pkw-Stellplätzen, deren Erschließung im Norden vorgesehen ist.

Östlich dieses Gebäudekomplexes sind 2 weitere Wohngebäude mit je 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, in denen sich jeweils 13 Wohnungen befinden.

Die dafür erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage, einem Carport sowie weiteren Nebenanlagen untergebracht.

Mit dem gesamten Bauvorhaben sollen 26 geförderte Wohnungen entstehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) G1, Landau Südwest, 2. Teiländerung der Stadt Landau in der Pfalz.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Das beantragte Vorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 1) Überschreitung der Baugrenzen mit Loggien
- 2) Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen
- 3) Überschreitung der Gebäudehöhe

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von 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.

Zu 1) Überschreitung der Baugrenzen mit Loggien

In der vorliegenden Planung überragen die Loggien auf der Westseite die Baugrenze um 0,65 m, auf der Ostseite findet eine Überschreitung der Baugrenze durch Loggien um 1,10 m bzw. 1,50 m statt, um eine bessere Nutzbarkeit der den Wohnungen zugeordneten Außenbereichen zu erreichen.

Die leichten Vor- und Rücksprünge führen zu einem spannenderen Fassadenbild, werden nur in untergeordnetem Umfang wahrgenommen und verletzen keine nachbarschützenden Vorschriften.

Gegen eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans zur Ausbildung gut nutzbarer Loggien bestehen daher keine Bedenken.

Zu 2) Überschreitung der Baugrenzen mit Nebenanlagen

Der Bauherr beantragt die Befreiung für eine Nebenanlage im Osten des Grundstückes, um dort Kellerersatzräume auf einer Fläche von 65,26 m² unterzubringen. Nebenanlagen, die eine Größe von 10 m² überschreiten, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einerseits wird durch die zusätzlichen Nebenanlagen die bauliche Dichte mit Wohnungen erhöht, andererseits wird aber durch das Verschieben der Nebenanlage außerhalb der Baugrenze eine Strukturierung des Wohngebietes und die Schaffung größerer Freiräume nicht in unmittelbarem Wohnumfeld erreicht.

Auch diese Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes ist damit städtebaulich vertretbar und kann befürwortet werden. Im Übrigen könnten in Einklang mit dem Bebauungsplan auch mehrere Nebenanlagen unter 10 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Zu 3) Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen:

Der Bebauungsplan setzt maximale Gebäudehöhen über NN fest.

Hieraus ergeben sich tatsächlich Gebäudehöhen von 9,50 m bzw. 12,50 m bezogen auf die definierte Bezugshöhe.

Der Bauherr beantragt die Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes mit einer Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 50 cm mit der Begründung, dass die OK Tiefgarage so hochgelegt werden muss, damit das Regenwasser nicht zum Haus

hingeleitet wird, Deckenstärken nicht reduziert werden können und damit, dass ein gewünschter Energiestandard mit entsprechenden Dämmstärken und Gefälleausbildung auf den Flachdächern eingehalten werden soll, der eine Attikahöhe von 50 cm erforderlich macht. Allerdings plant der Bauherr auch mit lichten Raumhöhen, die deutlich über den Mindesthöhen der LBauO liegen.

Damit können die festgesetzten Gebäudehöhen problemlos unter Einhaltung der Vorschriften der Landesbauordnung, (lichte Höhe von 2,40 m für Aufenthaltsräume) und unter Berücksichtigung der technischen Vorschriften eingehalten werden, so dass sich für diese Befreiung keine hinreichende Notwendigkeit ergibt.

Daher empfiehlt die Verwaltung, der Überschreitung der Gebäudehöhen nicht zuzustimmen, da dies Auswirkungen auf die Ortsrandgestaltung hat und damit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Finanzielle Auswirkung:

keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja x / Nein
Begründung:

Anlagen:

- Anlage 1: amtlicher Lageplan
- Anlage 2: Übersichtplan
- Anlage 3: Grundriss Tiefgarage 1-4
- Anlage 4: Grundriss EG 1-4
- Anlage 5 Grundriss 1.OG 1-4
- Anlage 6: Grundriss 2.OG 1-4
- Anlage 7: Grundriss SG 1-4
- Anlage 8: Schnitte, Ansicht West 1-4
- Anlage 9: Schnitte, Ansicht West
- Anlage 10: Grundriss EG 5+6
- Anlage 11: Grundriss 1.OG 5+6
- Anlage 12: Grundriss 2.OG 5+6
- Anlage 13: Grundriss SG
- Anlage 14 Schnitte, Ansicht Nord
- Anlage 15 Ansichten Ost, West, Süd

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

