



Sitzungsvorlage 610/737/2023

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.02.2023	Aktenzeichen: 61_41/610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.02.2023	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	07.03.2023	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zur Errichtung eines Parkhauses mit 228 Pkw-Stellplätzen sowie 30 Fahrradstellplätzen auf Grundstück Fl. Nr. 886/169 im Konversionsgebiet Landau Süd/Landesgartenschau

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen stimmt dem Bauvorhaben einschließlich der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans C25 hinsichtlich

- a) der maximal zulässigen Traufhöhe,
 - b) der offenen Bauweise sowie
 - c) der Begrünung
- zu.

Begründung:

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr die Errichtung eines Parkhauses mit 228 Pkw-Stellplätzen sowie 30 Fahrradstellplätzen auf insgesamt 8 gegeneinander versetzten Parkebenen auf dem Grundstück Fl. Nr. 886/169.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans C25 „Konversion Landau Süd/Landesgartenschau“ der Stadt Landau, so dass die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens nach § 30 BauGB erfolgt. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet (Teilbereich „GE2“) gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

a) Befreiung Traufhöhe:

Im Teilbereich „GE 2“ ist das Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der Nutzungsart des Gebäudes durch die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwingend mit 9,00 m festgesetzt. Bei Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des ersten Vollgeschosses ist für den Baukörper eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen um max. 1,00 m zulässig.

Aufgrund der versetzten Anordnung der einzelnen Parkebenen zueinander entsteht ein Split-Level. Dies hat zur Folge, dass das Gebäude aufgrund der Größe des Versatzes von mindestens 1,42 m in einer Achse von Süden nach Norden (entlang Achse B in Schnitt A-A) wie zwei Gebäudeteile zu betrachten ist.

Bei Ebene E-2 handelt es sich um ein Tiefgaragengeschoss (Gebäudeteil 1). Bei Ebene E-1 (Gebäudeteil 2) handelt es sich dagegen nicht um ein Tiefgaragengeschoss.

Vorliegend bedeutet dies für das geplante Parkhaus, dass die Voraussetzung für eine zulässige Überschreitung der Traufhöhe um 1,00 m für den westlichen „Gebäudeteil“ zur Straße (Gebäudeteil 1: Ebenen E-2, E0, E2 und E4) erfüllt ist, für den östlichen „Gebäudeteil“ zur Bahnstrecke hin (Gebäudeteil 2: Ebenen E-1, E1, E3 und E5) jedoch nicht. Dies würde bedeuten, dass für Gebäudeteil 1 eine Traufhöhe von max. 10,00 m, für Gebäudeteil 2 dagegen eine Traufhöhe von max. 9,00 m zulässig wäre.

Durch die notwendige getrennte Betrachtung der beiden Gebäudeteile hinsichtlich der zulässigen Traufhöhe ist mit dem vorliegenden Befreiungsantrag

- für „Gebäudeteil 1“ eine Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe (10,00 m) um 0,49 m auf 10,49 m,
- für „Gebäudeteil 2“ ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe (9,00 m) um 1,49 m auf ebenfalls 10,49 m

beantragt.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur zulässigen Traufhöhe erfolgte, um ein einheitliches klares Straßenbild erzielen zu können. Tiefgaragen sollten natürlich belüftet werden können, daher wurde eine Abweichung zur zulässigen Traufhöhe bereits im Bebauungsplan formuliert (max. 1m). Bei dem Parkhaus handelt es sich um einen Sonderbaukörper mit anderen Anforderungen an die Baukörperaufteilung als gängige Gewerbebauten. Aus der besonderen Split Level-Aufteilung greift die vom Plangeber bereits mitgedachte zulässige Höhenüberschreitung nicht, es liegen die Voraussetzung gemäß § 31(2) BauGB vor. Die Durchführung des Bebauungsplans würde in diesem Fall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen und durch nach hinten versetzte Gebäudehöhen letztlich sogar die städtebauliche Zielsetzung einer einheitlichen Gebäudehöhe konterkarieren. Die verbleibende Höhenüberschreitung von 0,49 Meter, die sich letztlich aus den Regelgeschosshöhen dieses aus vorgefertigten Fertigbauteilen bestehenden Sonderbaus ergeben, kann – wie bei anderen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch – als geringfügig bewertet werden und ist städtebaulich vertretbar.

b) Befreiung offene Bauweise:

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Das geplante Parkhaus soll mit einer Länge von 52,24 m errichtet werden und überschreitet damit die in der offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge um 2,24 m. Die seitlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die Überschreitung im Verhältnis geringfügig ist und es sich um einen städtebaulich und funktional besonderen Baukörper handelt, der zudem durch seine flächige Fassadenbegrünung das Straßenbild auflockert

c) Befreiung Begrünung:

Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Ziffer 18.1.2) ist in den Gewerbegebieten pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, mind. 3xv mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 2751 m², so dass insgesamt 10 Bäume zu pflanzen sind, die den o.g. Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

Beantragt ist eine Befreiung von der Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Statt der geforderten 10 sollen lediglich 5 Bäume gepflanzt werden, da aufgrund einer vorhandenen und neu geplanten Wasserleitung zwischen südlicher Gebäudekante und südlicher Grundstücksgrenze keine ausreichende Fläche für die geforderte Anzahl auf dem Baugrundstück zur Verfügung steht. Als Kompensation soll eine Fassadenbegrünung entlang der Straßenfassade mit einer Fläche von ca. 360 m² dienen.

Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die vorgesehene Fassadenlösung stellt sowohl stadtklimatisch als auch städtebaulich eine höherwertige Lösung dar als die 5 zu pflanzenden Bäume.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtslageplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundriss Geschossebene E0 und E1
- Anlage 4: Schnitte
- Anlage 5: Ansicht Westen und Osten
- Anlage 6: Ansicht Norden und Süden
- Anlage 7: Perspektive

Schlusszeichnung:

