



**Informationsvorlage**  
**630/466/2023**

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 13.04.2023	Aktenzeichen: BAN0071/2022-630/B7	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	17.04.2023 25.04.2023	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

**Betreff:**

**Errichtung eines 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses + Staffelgeschoss mit 33 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 38 PKW-Stellplätzen, 4 oberirdischen PKW-Stellplätze, 88 überdachten Fahrradstellplätzen und einem Kinderspielplatz**

**Information:**

Nach dem vorliegenden Bauantrag beabsichtigt der Bauherr den Abbruch der vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück und die Errichtung eines Wohnhauses mit 33 Wohnungen und 41 PKW-Stellplätzen, von denen der Großteil (38) in der Tiefgarage untergebracht werden soll. 10 Wohneinheiten entstehen im Rahmen des sozialen, geförderten Mietwohnungsbaus. Alle Wohnungen im geplanten Neubau werden nach den Vorschriften der LBauO „barrierearm“ hergestellt. Das bedeutet, dass über einen Aufzug alle Wohnungen stufenlos erreichbar sind und Schwellen oder Türöffnungen so ausgelegt sind, dass man sie mit einem Rollstuhl problemlos befahren kann. Vier Wohnungen sind barrierefrei herzustellen und werden uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein, weil zusätzliche Bewegungsflächen, z. B. in Küche und Bad, eingeplant sind. Im geschützten Hofbereich soll ein 143 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz angelegt werden. 60 % der Dachflächen des Hauptgebäudes und 100 % des offenen eingeschossigen Fahrradunterstellgebäudes werden begrünt. An Nord- und Ostseite ist Fassadenbegrünung vorgesehen. Bei dem Bauvorhaben an dieser verkehrsreichen Kreuzung ist zum Schutz der Bewohner besonders auf den Schallschutz im Hochbau zu achten. Auf dem Hauptgebäude ist zusätzlich eine Dach-PV-Anlage mit einer Fläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> und einer Leistung von 30 kW vorgesehen.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zur Beurteilung des beantragten Vorhabens nach § 34 BauGB wurde zunächst die nähere Umgebung abgegrenzt. Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die heranzuziehende Umgebung in der Regel enger zu begrenzen als bei der Beurteilung der Art der baulichen Nutzung. Auch die Prägung des noch vorhandenen Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück ist bei der Beurteilung zu berücksichtigen. Die Grenzziehung folgt dabei nicht einem immer gleichen Schema, sondern ist nach der tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Situation zu wählen. In diesem Fall ist die westliche Grenze der näheren zur ferneren Umgebung an der vorhandenen Ein- und Ausfallstraße (Hainbachstraße) zu

ziehen. Hier treffen zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe bzw. Siedlungsstrukturen aneinander, die sich jedoch untereinander grundlegend unterscheiden. Das heißt es findet keine wechselseitige Prägung über die Hainbachstraße hinweg statt.

Vielmehr ist zur Beurteilung die kleinteiligere Bebauung zwischen Hainbachstraße über die Horstschanze bis zur Bahnlinie heranzuziehen. Die hier vorzufindende Bebauungsstruktur ist zwar in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise recht heterogen, bildet jedoch zusammen mit dem Vorhabengrundstück eine erkennbare Siedlungseinheit, insbesondere hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der vorhandenen Typologien. Es sind 2 bis 3 Geschosse (ggf. + Dachgeschoss) vorzufinden, mit einer Höhenentwicklung, die durchaus einer städtischen Wohnsiedlung im Maßstab Landaus entspricht.

Dennoch ist die besondere städtebauliche Lage des Vorhabengrundstücks an einer Ecksituation nicht zu verkennen. An dieser Stelle können sich durchaus andere Lösungen anbieten als die heranzuziehende Umgebungsbebauung zwischen Hainbachstraße und Bahnlinie. Gerade der Straßen- bzw. Stadtraum zur Kreuzung hin verträgt eine gewisse Randfassung. Es kann hier somit nicht um die strikte Einhaltung der Maße der baulichen Nutzung, sondern insbesondere bei den Gebäudehöhen vordringlich um eine harmonische Weiterentwicklung der städtebaulichen Situation gehen. Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben kann durchaus ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es in eine „harmonische“ Beziehung zur vorhandenen Bebauung tritt, da die vorgesehenen 4 Geschosse + Staffelgeschoss unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Hainbach- und Horststraße liegen und auf die benachbarte nördliche und östliche Bebauung Rücksicht nehmen.

Das eckbetonte Wohnhaus bildet ein Pendant zum gegenüberliegenden 7-geschossigen Wohngebäude und somit auch eine städtebauliche Torsituation an einer wichtigen Kreuzung in Landau. Durch das Abtreppen von der 5-Geschossigkeit zur 3-Geschossigkeit in nördliche und östliche Richtung wird eine Harmonisierung zur näheren Umgebung erreicht.

Die übrigen vor genannten Voraussetzungen des § 34 BauGB sind vorliegend erfüllt. Somit wird das Bauvorhaben von der Verwaltung positiv beurteilt und dem Bauherrn die Genehmigung in Aussicht gestellt.

### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan M: 1:500
- Anlage 2: Lageplan M: 1:200 + Ansicht Süd
- Anlage 3: Grundriss EG M: 1:100
- Anlage 4: Schnitt A-A M: 1:100
- Anlage 5: Perspektive von Süden
- Anlage 6: Perspektive von Horstbrücke
- Anlage 7: Perspektive Innenhof

Schlusszeichnung:

