Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
630/279/2016

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 17.11.2016	Aktenzeichen: VAS0033/2016/630-B7		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Bauausschuss	28.11.2016 06.12.2016	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage eines Bauherrn über die Bebauung des Baufeldes 12 und 12a, Sondergebiet Nahversorgungszentrum, auf den Grundstücken Cornichonstraße Ecke Paul-von-Denis-Straße, Flurstücknrn. 1022/53 und 886/108 im Wohnpark am Ebenberg der Gemarkung Landau

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „C25“ der Stadt Landau im Hinblick auf den Umfang der zulässigen Wohnnutzung, der Gebäudehöhe eines Gebäudeteils und einer zweiten Grundstückszufahrt zu.

Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt auf dem an der Paul-von-Denis-Straße zwischen Cornichonstraße und Siebenpfeiffer-Allee gelegenen Grundstück einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1000 m² Verkaufsfläche, ein 4-5 geschossiges Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten und 52 Tiefgaragenstellplätzen, ein 3-geschossiges gewerbliches Gebäude und 58 offene Stellplätze zu errichten.
Hierzu liegt dem Stadtbauamt eine Bauvoranfrage vor.

Das betreffende Grundstück ist im Bebauungsplan C25 der Stadt Landau als Sondergebiet festgelegt und soll als Nahversorgungszentrum für den Wohnpark am Ebenberg und die Südstadt dienen. Außer dem Lebensmittelmarkt sind noch weitere gewerbliche Einheiten für Einzelhandel gemäß der Landauer Sortimentsliste, Büros und Praxen im Ostflügel des L-förmigen Wohngebäudes und in dem 3-geschossigen gewerblichen Sonderbau an der Nord-Ost-Ecke des Grundstücks geplant.
Wohnnutzungen sind laut Bebauungsplan nur oberhalb des 1. Vollgeschosses und nur an der Westseite, dem Regenrückhaltebecken zugewandten Seite, zulässig. Hiervon soll in der vorgelegten Planung abgewichen werden. Da die Gründe für diese Festlegungen im Bebauungsplan schallschutztechnischer Art, Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm, sind, wurde vom Bauherrn eine schalltechnische Voruntersuchung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro vorgelegt, um zu überprüfen, ob trotz der geplanten Abweichungen die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

1. Befreiung von der Festsetzung in Ziffer 1.2 des Bebauungsplanes C25 (Wohnungen im Erdgeschoss):

In dem geplanten L-förmigen Wohngebäude sind gemäß Bebauungsplan nur Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Um die Wohnnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen, wurde vom Planer eine Laubengangerschließung vorgelegt. Auf der Laubengangseite sind nur Nebenräume mit nicht zu öffnenden Fenstern geplant. Durch diese Konzeption werden laut der schalltechnischen Stellungnahme

potentielle Konflikte aufgrund des Gewerbelärms grundsätzlich vermieden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist damit denkbar.

2. Befreiung von der Festsetzung in Ziffer 1.2 des Bebauungsplanes C25 (Wohnungen zur Siebenpfeiffer-Allee hin):

Innerhalb des Sondergebietes sind nach Bebauungsplan Wohnungen nur auf der zum Regenrückhaltebecken zugewandten Seite zulässig. Auch hier ist von der Planung zum Schutz vor Gewerbelärm eine Laubengangerschließung vorgesehen. Zum Schutz gegen Verkehrslärm werden vom Schallschutzgutachter verschiedene bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie Doppelfenster oder verglaste Brüstungen aufgezeigt, ähnlich der gegenüberliegenden Bebauung in der Siebenpfeiffer-Allee 1. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Realisierung des geplanten Wohngebäudes stehen auch hier keine grundsätzlichen schallschutztechnischen Bedenken entgegen, da baulich und technisch umsetzbare, passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist die Verträglichkeit im Detail nachzuweisen und entsprechend festzusetzen.

Zusätzlich entsteht durch den östlichen Flügel der geplanten Wohnbebauung ein positiver Effekt, da hierdurch die weiter südlich liegende Wohnbebauung vom Gewerbelärm des Sondergebietes wirksam abgeschirmt wird.

3. Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe von 13,00 m mit Tiefgarage für den östlichen Teil des Ostflügels der Wohnbebauung:

Das Kopfgebäude der L-förmigen Wohnbebauung soll als städtebauliches Pendant zur ebenfalls höher ausgebildeten Kopfbebauung in der Siebenpfeiffer-Allee 1 um ein Geschoss auf 16,00 m angehoben werden. Die beiden gegenüberstehenden erhöhten Eckgebäude bilden dann die Einfahrt zum Wohnpark am Ebenberg von der Paul-von-Denis-Straße aus und werden zukünftig durch ein drittes höheres Gebäude östlich der Paul-von-Denis-Straße in der Flucht der Siebenpfeiffer-Allee ergänzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre ein zurückgesetztes 16,00 m hohes Staffelgeschoss in dem Sondergebiet zulässig. Eine Betonung an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll und wünschenswert.

4. Befreiung vom Zufahrtsverbot auf das Grundstück von der Cornichonstraße aus:

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist von der Cornichonstraße aus verkehrstechnischen Gründen ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs rund um den geplanten Verkehrskreisel nicht zu beeinträchtigen. Solange der Ziel- und Quellverkehr des Marktes nach Osten abgewickelt wird, erscheint eine Tiefgaragenzufahrt für das Wohnhaus von der Cornichonstraße aus verträglicher.
Da die geplante Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Grundstücksgrenze also am Rand der Zufahrtsverbotszone liegt und die Tiefgarage für die Wohnungen wenig frequentiert ist, kann hier, ohne die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu beeinträchtigen, von der Festsetzung im Bebauungsplan abgewichen werden.
Die entstehenden Umbaukosten für die zusätzliche Grundstückszufahrt an dieser Stelle sind vom Bauherrn zu tragen.

Das vorgelegte Konzept ist in seiner Gesamtheit sehr stimmig. Die Funktionen Gewerbe und Wohnen sind klar voneinander getrennt. Durch eine konstruktive Verbindung wirken das gewerbliche Gebäude und der Supermarkt als Einheit.
Mit der teilweise 5-Geschossigkeit der Wohnbebauung wird eine städtebauliche Qualität an einer prägnanten Stelle des Wohnparks geschaffen. Zusammen mit dem Pendant gegenüber in der Siebenpfeiffer-Allee 1 bildet sie den Eingang zum neuen Wohngebiet.
Daher werden die Befreiungen nach §31 BauGB vom Bebauungsplan C25 aus städtebaulicher sowie aus schalltechnischer Sicht als vertretbar angesehen. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken

gegen die Erteilung eines positiven Baubescheides. Daher wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen.

Auswirkung:

- Keine -

Anlagen:

1 Lageplan
1 Grundrissplan mit Systemschnitt
1 Plan mit Systemansichten und Nutzungsschema

Beteiligtes Amt/Ämter:

OB
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung: