



Informationsvorlage

610/437/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 05.12.2016	Aktenzeichen: 610-StI	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	12.12.2016	Vorberatung N
Bauausschuss	20.12.2016	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Nordring 47 – Ecke Industriestraße

Information:

Nach der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt die MD Wohnbau GmbH, Pirmasens auf dem Baugrundstück eine Wohnanlage mit 49 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 70 Pkw-Stellplätzen zu errichten und 11 oberirdische, nicht überdachte Stellplätze anzulegen. Die Bauherren haben hierzu beim Stadtbauamt eine entsprechende Bauvoranfrage gestellt.

Die zum Bauvorbescheid vom 13.01.2015 vorgelegte Planung des vorangegangenen Grundstückskaufinteressenten wurde nicht weiter verfolgt.

Die frühere Bebauung des ehemaligen "Hornbach"-Geländes wurde schon vor Jahren abgebrochen. Das Grundstück wird seither gelegentlich im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen zur Zwischenlagerung von Aushubmaterialien genutzt.

Das Grundstück grenzt an seiner Ostseite an den Derivationskanal an, südlich an die Industriestraße und östlich an den Nordring. Es handelt sich hier um eine der letzten größeren Brachflächen zur Ergänzung der Bebauung der Kernstadt Landaus. Entsprechend sensibel ist eine Planung an dieser Stelle in den städtebaulichen und stadtgestalterischen Kontext zu integrieren.

Die nun von der MD Wohnbau GmbH geplante Wohnanlage soll aus 4 Mehrfamilienhäusern bestehen. Durch deren Anordnung parallel zu den Grundstücksgrenzen wird ein Innenhof gebildet. Dieser soll begrünt werden und den erforderlichen Kinderspielfeld aufnehmen. Die Gebäude selbst sind überwiegend 4-geschoßig mit in Teilen zurückgesetztem oberstem Geschoss konzipiert. Geplant ist eine Mischung aus barrierefreien Etagenwohnungen unterschiedlicher Größe von ca. 65 – 170 qm Wohnfläche und einer Gewerbeeinheit von ca. 250 qm. Insgesamt sollen ca. 5110 qm Wohnfläche realisiert werden. Städtebaulich-architektonisch soll ein Ensemble aus modernen Stadthäusern ausgebildet werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und beurteilt sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Dies ist bei der vorgelegten Planung gegeben, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die nach § 8 Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind gegenüber den Nachbargrenzen aber auch zwischen den oberirdischen Gebäudeteilen auf dem eigenen Grundstück einzuhalten.
- Durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen ist nachzuweisen, dass die max. zulässigen Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für das hier vorliegende Mischgebiet eingehalten werden. Aus dem Gutachten muss ggf. hervorgehen, welche schallschutztechnischen Maßnahmen auszuführen sind, um die o. a. Immissionsgrenzwerte bei der Nutzung des Vorhabens einzuhalten. Im Gutachten sind insbesondere die vorhandenen Emissionen im Bereich des westlichen Nachbaranwesens (PVA) zu berücksichtigen.

Hinweis:

Der Betrieb der PVA genießt Bestandschutz im Rahmen der bisher erteilten Baugenehmigungen bzw. Genehmigungen nach dem Bundesimmissions-schutzgesetz. Die heranrückende Wohnnutzung ist daher gegebenenfalls durch Schallschutzmaßnahmen am eigenen Gebäude vor grenzwert-überschreitenden Immissionen zu schützen.

Die zur Bauvoranfrage am 29.09.2016 von MD Wohnbau GmbH vorgelegte Planung entsprach nur in Teilen den städtebaulich-architektonischen Vorgaben und Vorstellungen der Verwaltung. Daher fand seitens des Bauamtes eine intensive Bauberatung statt, um den Entwurf zu optimieren. Im Ergebnis hat die MD Wohnbau GmbH die dieser Sitzungsvorlage beigefügte Planung vorgelegt und damit die Mehrzahl der Anregungen aufgegriffen:

- **Straßenraumkante zur Industriestraße:** Entlang der Industriestraße wurde eine ursprünglich sehr offene gerüstartige Konstruktion als Verbindung zwischen den Hauptgebäuden ersetzt durch eine Wand mit einzelnen Öffnungen zur Belichtung und Belüftung des Innenhofs. und damit die städtebauliche Vorgabe der Ausbildung einer Raumkante zur Industriestraße erfüllt. Die gewerbliche Einheit im Erdgeschoss erstreckt sich in Teilen dahinter, so dass der Eindruck eines Gebäudes entlang der Straße insgesamt verstärkt wird.
- **Gebäudevorderseiten („Gesichter“) zur Industriestraße:** Die jeweils südlichen Wände der Hauptgebäude wurden soweit verbreitert, dass sie die Seiten der direkt an die Straße angrenzenden Balkone abdecken. Des Weiteren wurden Änderungen in Fassadenmaterialität, Anordnung und Anzahl der Fensteröffnungen vorgenommen. Durch diese Maßnahmen wurde der Eindruck einer Gebäudevorderseite verstärkt und der Eindruck einer abseitigen Orientierung verringert.
- **Straßenseitige Gebäudeecken:** Die besondere Lage an der Straßenecke Nordring/ Industriestraße mit traditionell üblicher Betonung der Gebäudeecken wurde durch Fassadenmaterialwechsel, den Einsatz von Eckfenstern und eines Zugangs zur Gewerbeeinheit an der Straßenecke aufgegriffen. Außerdem wurde eine Dachterrasse an der Ecke Nordring/ Industriestraße zu Gunsten einer nach oben geschlossen 4-geschossig wirkenden Eckbebauung verlegt.
- **Genius Loci – ehemaliges Industriegleis & Derivationskanal:** Die stadtgestalterische Intention der architektonischen Anlehnung an die Gestaltung historischer Industriearchitektur, auf Grund der Lage am ehemaligen Industriegleis, wurde mittels Gliederung, Farbkonzept und entsprechender Materialität der Fassade, sowie Stahlstaketengeländern und Stahlfluchttreppen aufgegriffen. Derivationskanal und der Verlauf des ehemaligen Industriegleises und damit ein

Stück Landauer Stadtgeschichte bleiben für die Öffentlichkeit zugänglich. Der private Hofbereich kann lediglich nachts abgeschlossen werden.

Zum weiteren Vorgehen: Insgesamt hat die Verwaltung den Eindruck, dass der Bauherr bereit ist, Anregungen aufzugreifen. Wenn der Bauherr eine grundsätzliche Zustimmung erhält, wird er die Planung zur Bauantragsstellung weiter ausdifferenzieren. Aus fachlicher Sicht der Verwaltung besteht derzeit kein Erfordernis für die Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 BauGB. Die abschließende Entscheidung hierüber obliegt jedoch den städtischen Gremien.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Perspektive – Süd-West von oben
3. Perspektive – Süd-Ost
4. Perspektive – Nord-Ost
5. Perspektive – Nord-West
6. Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

