



Sitzungsvorlage
630/318/2017

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 02.10.2017	Aktenzeichen: 63.01.01, Az.: VAM0049/2017; 630/B2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Bauausschuss	16.10.2017 24.10.2017	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Errichtung einer 90 cm hohen Stützwand entlang der südlichen straßenseitigen Grundstücksgrenzen und entsprechende Auffüllung der Grundstücke Fl.Nr. 886/134 - 886/142

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der Errichtung einer 90 cm hohen Stützwand entlang der Franz-Schubert-Straße und einer entsprechend hohen Auffüllung der Grundstücke in Abweichung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „C25“ zu.

Begründung:

Den Bauherren wurde bereits am 17.11.2014 eine Baugenehmigung zur Errichtung von 22 Reihenwohnhäusern auf den o.a. Grundstücken und nördlich davon gelegenen weiteren Grundstücken erteilt. Die Reihenhäuser wurden bereits errichtet und teilweise bezogen.

In Ergänzung zu diesen Baumaßnahmen wurde beim Stadtbauamt angefragt, ob entlang der südlichen straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine 90 cm hohe Stützwand errichtet und die Grundstücke entsprechend hoch aufgefüllt werden dürfen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „C25“ der Stadt Landau. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Auffüllungen des Geländes u.a. auch im Bereich der o.a. Grundstücke bis zum Maß des fertigen Straßenausbaus der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Die Höhe der Auffüllungen kann dabei um bis zu 0,20 m von diesem Maß abweichen.

Die Planungen der Bauherren stehen somit in Abweichung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Abweichung kann fachlich zugestimmt werden. Die Grundstücke der 22 Reihenhäuser erstrecken sich von der Rheinstraße an der Queichheimer Brücke, über die Vogesenstraße bis zur Franz-Schubert-Straße. Sie liegen auf dem Areal des ehemaligen Betriebshofes „Lechner“. Dessen Revitalisierung ergab stark variierende

Höhenverhältnisse. Die Einhaltung des Bebauungsplanes würde daher an dieser Stelle zu einer unbeabsichtigten Härte (nicht barrierefrei nutzbarer Garten) führen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

1. Die Auffüllung muss durch Betonscheiben in einer gegenüber der Franz-Schubert-Straße einheitlichen Höhe von max. 90 cm abgefangen werden um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche zu verhindern.
2. Die Betonscheiben sind als Sockel auszubilden, welcher einheitlich mit Hecken zu bepflanzen ist.

Die Gesamthöhe, Farbe und Material von Sockel und Hecke wird sich an die Einfriedung der Grundstücke entlang der Vogesenstraße angleichen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den 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. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird aus oben genannten Gründen empfohlen, den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „C25“ zuzustimmen.

Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Schnittzeichnung Haus 16

Anlage 3: Schnittzeichnung Häuser 19-24

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

