



Sitzungsvorlage 630/331/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 22.01.2018	Aktenzeichen: Gz. 63.01.01, Az. BAN0114/2017, 630/B2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.01.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	06.02.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauantrag zum Umbau eines bestehenden Gebäudes zu einem Mehrfamilienhaus, Neubau eines Ateliergebäudes mit Wohnung und Tiefgarage und eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1022/138, 1022/92, 886/125 und 886/132 (Fritz-Siegel-Straße)

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der nachfolgenden Abweichungen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C25 der Stadt Landau und der Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark am Ebenberg“ bei Beachtung der genannten Auflagen zu:

Bauantrag Teil 1

- a) Anordnung oberirdischer Pkw-Stellplätze in Abweichung zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- b) Partielle Anordnung oberirdischer Pkw-Stellplätze in einer im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche
- c) Überschreitung zeichnerisch festgesetzter Baugrenzen durch Anbauten
- d) Eingriff in die Dachlandschaft des Bestandsgebäudes 129

Bauantrag Teil 2

- e) Abweichende liegende Fensterformate
- f) Unterschreitung der vorgegebenen Mindestabdeckung der Garagendecke mit Erdreich
- g) Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe
- h) Überschreitung der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen

Bauantrag Teil 3

- i) Überschreitung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen
- j) Überschreitung der zeichnerisch dargestellten Baugrenzen
- k) Anordnung von Balkonen zum öffentlichen Raum

Begründung:

Nach einem beim Stadtbauamt vorliegenden Bauantrag ist beabsichtigt, das vorhandene sog. Gleisbogenhaus (Nr. 129) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1022/92 zu einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten umzubauen (in den Bauunterlagen jeweils als „Teil1“ bezeichnet). Südwestlich davon soll auf dem gleichen Grundstück ein

gewerbliches Ateliergebäude mit angegliederter Wohnung und Tiefgarage entstehen („Teil2“). Auf dem westlich benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1022/138 ist ein weiterer Neubau vorgesehen. Dort soll ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 19 Wohneinheiten über einer Tiefgarage errichtet werden („Teil3“).

Die Baugrundstücke sollen mit den für Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Grundstücken Fl.Nr. 886/125 und 886/132 zu einer Einheit zusammengefasst werden. Alle für die Gesamtmaßnahme erforderlichen barrierefreien Wohnungen werden im Gebäude Teil3 nachgewiesen.

Die Baugrundstücke befinden sich in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes C25 (B-Plan) und der Gestaltungssatzung (GS), Teilbereich Gartenquartier, für den Bereich Wohnpark am Ebenberg.

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. Darüber hinaus ist die auf Grund des § 88 Landesbauordnung (LBauO) erlassene Gestaltungssatzung einzuhalten.

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. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von der Gestaltungssatzung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Genehmigung des Vorhabens ist nur unter Befreiung/Abweichung von folgenden Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. der Gestaltungssatzung möglich:

Baueingabeplanung Teil1 (Bestandsgebäude)

1. textl. Festsetzungen B-Plan Nr. 6 Abs. 1

Tiefgaragen und Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern keine grünordnerischen oder sonstigen Festsetzungen entgegenstehen, und die oberirdischen Stellplätze die straßenabgewandte Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschreiten.

Ergänzung aus der Begründung zur Festsetzung

Für oberirdische Stellplätze gilt zudem, dass diese die straßenabgewandte Bauflucht der angrenzenden Hauptgebäude nicht überschreiten dürfen, womit verhindert wird, dass oberirdische Stellplatzanlagen in rückwärtigen – für die Begrünung vorgesehenen – Innenbereichen errichtet werden.

Beurteilung:

Die im B-Plan festgesetzte, grundstückerschließende Straße ist die Fritz-Siegel-Straße. Damit rückt das Gebäude 129 hinter die maßgebliche Bauflucht zwischen die zwei Neubauten. Die dargestellten oberirdischen Stellplätze wären unzulässig. Die besondere städtebauliche Situation des Gebäudes 129, welches durch seine Lage an der Bahn und Fuß-/Radwegebrücke eine öffentlich einsehbare Fassadenseite nach Osten aufweist und auch von dieser Seite erschlossen wird, muss jedoch zu einer von der o.g. Festsetzung abweichenden Beurteilung für diesen Einzelfall führen.

Im Sinne einer positiven städtebaulichen Entwicklung und im Sinne des gesamten Planungskonzeptes der drei Baukörper wird die Abweichung positiv beurteilt, wenn gesichert ist, dass die offenen Stellplätze die westliche Bauflucht des Gebäudes nicht überschreiten und damit eine bebauungsplankonforme Hofausbildung ermöglicht wird.

2. textl. Festsetzungen B-Plan Nr. 6 Abs. 2

In den öffentlichen Grünflächen LGS 1 bzw. G 5 und G 8 sind Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Bereichen (vgl. Planzeichnung Teil A und Teil B) zulässig.

Beurteilung:

Die im Osten befindliche Grünfläche Nr. G3 „Parkfläche“ zeigt keine gesonderte Kennzeichnung für Stellplätze. Damit ragen die Stellplätze östlich des Bestandsgebäudes um 1,50 m und die zugehörige Erschließung um weitere 6,50 m in die Grünfläche G3. Die Stellplätze wären daher unzulässig. Städtebauliche Gründe (Grundrissausrichtung, Lärmschutz im Gebäude und zu den westlichen Nachbarn) machen jedoch die Verlagerung der Eingänge nach Osten sinnvoll. Als Konsequenz erfolgt eine Drehung der Außenbereiche in diese Richtung. Damit kann dem Leitgedanken des Quartiers, des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung hinsichtlich der „Ausbildung grüner Höfe“ genüge getan werden. Durch die vorgelegte Planung werden die Erschließungsflächen reduziert und die Grünfläche G3 nur geringfügig beeinträchtigt. Gegebenenfalls erforderliche Auflagen sind noch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu definieren.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird seitens der Verwaltung unterstützt.

3. Zeichnerisch dargestellte Baugrenze B-Plan

Die geplanten Anbauten/Wintergärten an der Westseite des Erdgeschosses überragen die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Baugrenze.

Beurteilung:

Die Anbauten dienen der besseren Ausnutzbarkeit der im Bestand begrenzten Nutzungsflächen. Sie realisieren den nachvollziehbaren Wunsch, die Wohnqualität zu verbessern. Dies gilt insbesondere für die eingeschossigen Bestandsgebäude mit großem Dachflächenanteil. Entsprechende Gebäudeerweiterungen wurden auch in anderen Fällen (Baufelder 23, 7a) als Abweichung zugelassen.

4. Eingriffe in die geschlossene östliche Dachlandschaft

Gestaltungssatzung § 3 Abs. 2

... Veränderungen der Form, Neigung, Farbe, Eindeckungsart sowie Materialität ihrer Dächer sind unzulässig. Die jeweiligen Firsthöhen sind beizubehalten. Trauf- und Ortangausbildungen haben nach dem historischen Vorbild zu erfolgen.

Gestaltungssatzung § 4

(1) ... Gauben und Zwerchhäuser mit mehr als zwei Fenstern sind unzulässig. Fenstersind nur in stehenden Formaten zulässig.

(2) Dacheinschnitte und Loggien in den Dachflächen der historischen Bestandsgebäude gem. Anlage1 sind unzulässig.

- (3) *Dachflächenfenster in den Dachflächen der historischen Bestandsgebäude gem. Anlage 1 sind nur zulässig, wenn sie zusammengekommen nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachfläche einnehmen, in Achsbezug zur Fassadengliederung in die Dachfläche integriert sind und in stehenden Formaten ausgebildet werden.*
- (4) *Die Kombination von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern ist zulässig, wenn der Abstand zwischen den Elementen mindestens die Breite des größten Elements beträgt und der Achsbezug zur Fassadengliederung gewahrt ist.*

Das Aufklappen des Daches durch eine langgestreckte Gaube ist eine maßgebliche Abweichung hiervon und hat Vorbildcharakter für andere Gebäude (022, 119) mit aufgesetztem Giebel.

Die Änderung des Daches kann jedoch als Einzelfall unter folgenden Auflagen abweichend befürwortet werden:

- Die Fenster in der neuen langgestreckten Gaube sind auf die Breite der darunter liegenden Bestands-Fenster zu reduzieren und mit zwei stehenden Fensterflügelformaten ausbilden (GS §4 (1))
- Die Dachflächenfenster am Süden (98x140) werden auf die Achse der darunter liegenden Tür gesetzt.
- Die oberste Reihe der DFF ist einheitlich auf die Größe 66x89 zu reduzieren.

Beurteilung:

Die sogenannten Gleisbogen-Gebäude stellen in ihrer Architektur eine Besonderheit dar:

Ein 5 m hoher eingeschossiger Flachbau, der vorwiegend durch Toreinfahrten im Westen und durch über Kopfhöhe liegende Belichtungsfenster im Osten gekennzeichnet ist. Mit einem im Verhältnis zum Erdgeschoss übermäßig großen Dach, welches durch wenige markante Giebel und im Osten durch eine einzigartige, langgezogene Schleppgaube charakterisiert wird.

Die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes über mehrere Geschosse erfordert u.a. einen Eingriff in die weitestgehend geschlossene Ostseite des Gebäudes, welche möglichst wenig in Konkurrenz zu den bestehenden Charakteristika tritt. Die vorgelegte Gestaltung wird unter diesem Aspekt positiv bewertet, weicht aber damit von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung ab:

Die langgestreckte Bestandsschleppgaube wird fortgeführt. Eigenständige, neue Dachaufbauten kommen jedoch nicht hinzu. Das Dach wirkt damit ruhiger als die in der Gestaltungssatzung formulierten schmalen Einzelgauben. Die lange Schleppgaube wird den Zielen der Gestaltungssatzung am ehesten gerecht, wonach eine Mischung verschiedener Gaubentypen ausdrücklich nicht gewünscht ist.

Baueingabeplanung Teil2 (Farfalle)

5. Fensterformate Süd-/Ost- und Nordseite

Gestaltungssatzung § 9 Abs. 2

Teilungen von Fenstern und Türen müssen entweder quadratisch oder im Hochformat erfolgen.

Beurteilung:

Das Ateliergebäude „Farfalle“ befindet sich als Gelenkbaustein zwischen den

beiden historischen „Gleisbogenhäusern“, die in Ihrer Grundrissform den östlich vorbeiführenden Gleisbogen nachformulieren (gebogen). Es liegt am äußersten Rand der gesamten städtebaulichen Anlage und ist sowohl durch seine Lage wie auch durch seine Figur ein städtebaulicher Sonderbaukörper. Es soll vorwiegend keine Wohnfunktion enthalten.

Die vorhandenen Fensterformate der Gleisbogenhäuser sind auf der Seite zum Gleisbett (Osten) weitgehend in ihrer Struktur horizontal ausgebildet. Die Fassade zum Gleisbett soll eher freiere, spielerische Form der Lochfassade thematisieren und das Thema der vorhandenen Fassaden eher spielerisch weiterentwickeln. Diese Form stärkt zudem die räumliche Charakteristik des Baukörpers als Rücken des gesamten Areals und wird auch wegen der besonderen, isolierten räumlichen Lage vorgeschlagen.

Zur Quartiersinnenseite (Westen) bildet der Farfalle-Baukörper den räumlichen Abschluss des Quartiers bzw. der Fritz-Siegel-Straße. Hier soll eine großzügige Öffnung der Fassade einen abschließenden und einladenden Charakter schaffen, der dieser räumlichen Funktion gerecht wird.

Dies nimmt auch die Charakteristik der großen Toröffnungen der Gleisbogenhäuser auf.

Bei dem Ateliergebäude handelt es sich um einen Sonderbaukörper, der dem durch die Gestaltungssatzung definierten Standard-Wohngebäude nicht entspricht. Das Gebäude definiert sich über eine nach Westen geöffnete Glasfassade und sonst geschlossenen Fassadenseiten. Die Einhaltung der Vorgaben der Satzung führt hier zu einer nicht beabsichtigten Härte, die nicht dem Entwurfsgedanken entspricht.

6. Erdbedeckung von nicht überbauten Tiefgaragendecken

Gestaltungssatzung § 13 Abs. 5

Sofern die Dachflächen von Tiefgaragen nicht überbaut und von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, sind sie mit mindestens 0,8 Meter starkem Erdreich zu bedecken, dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Beurteilung:

Betroffen sind jeweils nur verhältnismäßig schmale Bereiche vor den über der Garage aufgehenden Gebäudeaußenwänden. Dort werden ohnehin nur kleinwüchsige Anpflanzungen vorgesehen sein -ein Begrünungsplan liegt noch nicht vor-, sodass auch seitens des Umweltamtes Abt. Grünflächen keine Bedenken gegen eine abweichende, nur 35 cm hohe Erdbedeckung bestehen.

7. Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen ... festgesetzt.

Für den maßgeblichen Bereich „MI3c“ werden in der Tabelle 2 Vollgeschoße mit einer vorgeschriebenen Gebäudehöhe von 5,00 m definiert. Bei Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des ersten Vollgeschosses ist eine Erhöhung um 1,00 m zulässig.

Die vorliegende Planung sieht 2 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 6,95 m vor. Die zulässige Höhe wird daher um 0,95 m überschritten. Ein weiterer zur Pflege des Gründaches erforderlicher Aufbau zum Ausstieg auf die Dachfläche wird die Gebäudehöhe nicht prägen.

Beurteilung:

Die Tiefgarage soll eine natürliche Lüftung über Öffnungen in den

Gebäudeaußenwänden erhalten. Eine ansonsten erforderliche maschinelle Anlage dürfte bei der Größe der Garage wirtschaftlich nicht darstellbar sein. Bei gleichzeitiger Vorgabe, nicht überbaute Garagendächer zu begrünen bzw. mit Erdreich abzudecken, ergibt sich die das natürliche Gelände überragende Sockelhöhe von 1,10 m.

Die beiden über der Garage aufgehende Geschoße werden als Arbeits- und Wohnräume genutzt. Sie sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung daher mit Mindesthöhen auszubilden, die zusammen mit der auch hier vorgesehenen Dachbegrünung zur angegebenen Gebäudehöhe führen wird.

Die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe wird daher befürwortet.

8. Einhaltung der Baugrenzen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes definieren in einem Abstand von 8,00 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze ein Baufenster. Es erstreckt sich mit einer Länge von 21,50 m und einer Breite von 11,50 m in nordöstliche Richtung.

Die vorliegende Planung übernimmt die Dimensionen des Baufensters weitgehend, verschiebt es jedoch bis zu einem Abstand von 6,50 m bzw. unter Betrachtung der 1,10 m über das Gelände aufgehenden Tiefgarage bis zu einem Abstand von 3,00 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude hält die zulässige Länge an seiner von der Straße aus sichtbaren Nordwestseite ein. Die besondere Gebäudeform (Farfalle) führt jedoch an der Gebäuderückseite zu einer Überschreitung von 2,50 m.

Beurteilung:

Der Fahrweg zur Erschließung des Bestandsgebäudes (Baueingabeplanung Teil 1) bzw. zu den dazu gehörigen Stellplätzen verläuft zwischen den Gebäuden Teil1 und Teil2. Er wird auch als Fahrgasse zu daran angeschlossenen Stellplätzen genutzt. Dies wird jedoch nur durch die beschriebene Verschiebung des Baufensters ermöglicht.

Hiergegen bestehen keine Bedenken.

Baueingabeplanung Teil3 (Neubau Mehrfamilienhaus)

9. Geschossigkeit

textl. Festsetzungen B-Plan Nr. 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen ... festgesetzt.

Für den maßgeblichen Bereich „MI3b“ werden in der Tabelle 2 Vollgeschoße mit einer vorgeschriebenen Gebäudehöhe von 7,00 m bzw. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (als Nichtvollgeschoss) mit einer Maximalhöhe von 10,00 m definiert. Bei Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des ersten Vollgeschosses ist eine Erhöhung um 1,00 m zulässig.

Die vorliegende Planung sieht 3 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 10,74 m vor. Das Gebäude wird in einer Tiefgarage bauaufsichtlich erforderliche Stellplätze aufnehmen und ist daher hinsichtlich seiner Höhe zulässig, weicht jedoch von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von den Vorgaben ab.

Beurteilung:

Bei der rückwärtigen Bebauung des nördlich gelegenen Baufelds 26a wurde bereits eine Befreiung von der auch dort so vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse zugelassen. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 26.06.2012 einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen zugestimmt.

Mit der vorgelegten Planung wird die auf dem Baufeld 0 26a zwischenzeitlich realisierte Gebäudeform aufgegriffen und ermöglicht eine einheitliche Gestaltung des Quartiers. Die erforderliche Abweichung wird daher befürwortet.

10. Einhaltung der Baugrenzen

Östliche Baugrenze

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes markieren in einem Abstand von 17,00 m parallel zur Westfassade des Bestandsgebäudes (Teil 1) eine Baugrenze. Der geplante Baukörper überragt diese Grenze mit seiner südöstlichen Ecke um ca. 4,0 m.

In der Sitzung des Hauptausschusses am 13.6.2017 wurde im Zusammenhang mit der Entscheidung über die Veräußerung des Baufeldes an den Bauherren das Vorhaben bereits im Wesentlichen vorgestellt. Bereits damals wurde eine Überbauung der Baugrenze thematisiert und fachlich befürwortet.

Der Veräußerung wurde mit dem Ziel zugestimmt, eine städtebaulich sinnvolle Gesamtlösung für diesen Bereich zu erhalten, insbesondere die Bestandsgebäude (Teil 1) zu sanieren, mit den benachbarten Neubauten in einen harmonischen Gesamtzusammenhang zu stellen und den Parkplatzbedarf insgesamt sinnvoll zu lösen.

Mit der nun auch vorgelegten Bauantragsplanung wird die Typologie der Punkthäuser im Quartiersinneren einerseits durch das Punkthaus am Quartiersplatz übernommen, gleichzeitig auch die gewünschte stadträumliche Fassung entlang der Richard-Josef-Straße entsprechend der vorhandenen Rahmenplanung fortgeführt.

Die Überschreitung der Baugrenze dient der besseren Fassung der gewünschten und neu geschaffenen Platzsituation und der Ausbildung einer geeigneten Neubaugröße.

Im Hinblick auf die dadurch entstehenden Vorteile der Gesamtentwicklung wird die Abweichung befürwortet.

11. Balkone zum öffentlichen Raum

Gestaltungssatzung § 13 Abs. 5

An den Gebäudeseiten, die von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Parks aus einsehbar sind, sind auskragende Balkone unzulässig.

Die betroffene Westfassade findet sich entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenze in einem Abstand von 9,50 zur Grundstücksgrenze. Zwischen dieser Grenze und der Richard-Joseph-Straße ist eine 10,00 m breite öffentliche Grünfläche als „Parkanlage“ mit dort zulässigen Spielplätzen, Fußwegen und Platzbereichen vorgesehen.

Bei der angrenzenden Straße handelt es sich nicht um eine der urbaneren Hauptachsen des neuen Stadtgebiets sondern um eine untergeordnete Erschließungsstraße. Die Satzung unterscheidet zwar nicht zwischen urbaneren Hauptachsen und eher „grün“ geprägten Erschließungsstraßen. Die Balkone ordnen sich aber mit einer Tiefe von 1,50m und einer maximalen Gesamtlänge (Addition) der zugehörigen Fassadenfläche deutlich unter. Sie beziehen sich ausdrücklich auf die dahinterliegenden Fenstertüren und verteilen sich auf die gesamte Fassadenfläche als Einzelbalkone.

Sie beleben dadurch den nach Westen orientierten Grünbereich harmonisch mit den angrenzenden Bebauungen.

Die Balkone am südöstlichen Gebäudeteil bilden aus dem gleichen Grund eine

Abweichung zur Gestaltungssatzung. Dieser vom öffentlichen Raum um ca. 17,50 m zurückspringende Gebäudeteil entfaltet seine Wirkung im Sinne der Gestaltungssatzung im Wesentlichen auf den privaten Platzbereich und nicht auf den Straßenraum Fritz-Siegel-Straße. Die Balkone werden hier ebenso als zulässig erachtet, wie auch Balkone, die zu den Blockinnenbereichen orientiert sind, aber dennoch von Seitenstraßen aus einsehbar sind.

Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Übersicht
- Anlage 3: Grundriss EG Teil 1
- Anlage 4: Ansichten Teil 1
- Anlage 5: Grundriss UG Teil 2
- Anlage 6: Grundriss EG Teil 2
- Anlage 7: Grundriss OG Teil 2
- Anlage 8: Ansichten Süd Ost Teil 2
- Anlage 9: Ansichten Nord West Teil 2
- Anlage 10: Grundriss UG Teil 3
- Anlage 11: Grundriss EG Teil 3
- Anlage 12: Grundriss 1. OG Teil 3
- Anlage 13: Ansichten Ost West Teil 3
- Anlage 14: Ansichten Süd Nord Teil 3
- Anlage 15: Vermarktungsplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

