Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
630/333/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 19.02.2018	Aktenzeichen: Gz.: 63.01.01, Az.: VAS0061/2017, 630-B1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Bauausschuss	12.03.2018 20.03.2018	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Bauvoranfrage zum Umbau und Umnutzung des Bestandsgebäude Nr. 119 mit Einbau einer Wohn- und Büronutzung sowie Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1022/135 im Wohnpark Am Ebenberg

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben einschließlich der nachfolgenden Abweichungen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 der Stadt Landau und der Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark am Ebenberg“ bei Beachtung der genannten Auflagen zu:

A. Bestandsgebäude Nr. 119

a) Abweichung von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (B-Plan)
b) Überschreitung der zulässigen Höhe von Einfriedungen (Satzung)

B. Neubau Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau)

c) Überschreitung der nördlichen Baugrenze (B-Plan)
d) Staffelgeschoss nicht allseitig zurückgesetzt (B-Plan + Satzung)

C. Neubau Mehrfamilienhaus (Townhouses)

e) Staffelgeschoss nicht allseitig zurückgesetzt(B-Plan + Satzung)

D. Tiefgarage

f) Geringere Erdüberdeckung der Tiefgaragendecke (Satzung)
g) Überschreitung der Grundflächenzahl 2 (Hauptgebäude und Nebenanlagen) (B-Plan)

E. Außenanlage

h) Überschreitung der zulässigen Breite von Zufahrten im Bereich der Tiefgarage (Satzung).
i) Baumpflanzung bei oberirdischen Stellplätzen in Abweichung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Begründung:

Gemäß der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr das Bestandsgebäude Nr. 119 („Gleisbogenhaus") auf dem Grundstück Fl. Nr. 1022/135 (Baufeld 28) zu einem Wohn- und Bürogebäude mit 7 Wohneinheiten im Erdgeschoss und 4 Gewerbeeinheiten im Obergeschoss umzubauen.
Weiterhin soll im nördlichen Bereich des v. g. Grundstücks (Baufeld 28a) ein II+SG-geschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 24 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) und im westlichen Bereich ein II+SG-geschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten (Townhouses) errichtet werden.
Die Townhouses setzen sich zusammen aus 8 gereihten Wohnungen (Erd- und Obergeschoss) sowie 2 Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss.
Unter den beiden Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau und Townhouses) ist eine zusammenhängende Tiefgarage mit 59 Stellplätzen vorgesehen.
Weiterhin sind 11 oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück geplant.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes C 25 und im räumlichen Teilbereich „Gartenquartier" der Gestaltungssatzung für den Bereich „Wohnpark Am Ebenberg".
Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u. a. zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Darüber hinaus ist die aufgrund des § 88 Landesbauordnung (LBauO) erlassene Gestaltungssatzung zu beachten.

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.

Um das Vorhaben genehmigen zu können, sind folgende Befreiungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Gestaltungssatzung erforderlich:

A. Bestandsgebäude Nr. 119

1. **Ziffer 17.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 (Schallschutz)**

   In Teilen der Mischgebiete MI 1a, MI 2, MI 3a, MI 3b, MI 3c, MI 4, MI Park ,WA 4 und So NVZ (vgl. Inselkarte auf der Planzeichnung, Teil A und Teil B) sind bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen innerhalb der mit dem Planzeichen „gelbe Fläche" abgegrenzten und mit SM 1.1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der mit dem Planzeichen „rote Linie" versehenen Baugrenzen
   1. keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 November 1989 (Beuth Verlag) und
   2. keine Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Wohngärten zulässig.

   Wie vor beschrieben, sollen in dem Bestandsgebäude 7 Wohneinheiten im Erdgeschoss eingebaut werden. Dies ist nur dann sinnvoll realisierbar, wenn auch

in der südöstlichen Fassade öffenbare Fenster eingebaut und Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Ansonsten wären in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume zulässig und somit keine geeigneten Wohnungsgrundrisse möglich.
Aus diesem Grund hat der Bauherr eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt aus der hervorgeht, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Befreiung von dieser Festsetzung gewährleistet sind, wenn eine entsprechende Schallschutzmauer mit einer Höhe von 2 m entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze (Richtung Bahngleise) als aktiver Schallschutz errichtet wird. Jedoch liegen die Nachtwerte um 9 dB(A) über den Orientierungswerten (nicht über den Grenzwerten!), so dass eine Beeinträchtigung der Nachtruhe nicht ausgeschlossen werden kann. Da die schutzwürdigsten Nutzungen (Schlafräume) fast gesamtheitlich zur immissionsbelastetsten Seite (zur Bahn) orientiert sind, muss für diese zwingend eine ergänzende fensterunabhängige Belüftung gewährleistet sein. Eine Befreiung kann somit in Aussicht gestellt werden, sofern der Antragsteller entsprechende geeignete schallgedämpfte Lüftungen in allen potentiellen Schlafräumen nachweist, sodass eine Lüftung nicht ausschließlich durch die geöffneten Fenster erfolgen muss und dem Nutzer damit eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet.
Da die Nutzung dieser Außenbereiche vorrangig tagsüber erfolgen wird, in welcher eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann, ist eine entsprechende Außenbereichsnutzung vorstellbar. Die Möglichkeit einer Süd-Ost-orientierten privaten Gartennutzung bedeutet eine Steigerung der Lebensqualität für die Bewohner. Folglich kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

2. § 11 Gestaltungssatzung (Einfriedungen)

Neben der Befreiung von Ziffer 17.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 ist für die erforderliche Schallschutzmauer auch eine Abweichung von § 11 der Gestaltungssatzung erforderlich. Danach sind Einfriedungen lediglich bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Wie vor beschreiben, beabsichtigt der Antragsteller die Errichtung einer Schallschutzmauer mit einer Höhe von 2 m. Bei der geplanten Mauer handelt es sich folglich nicht um eine „klassische“ Mauer zur Einfriedung (Abgrenzung privat/öffentlich; Sichtschutzschaffung), sondern um ein technisches Bauwerk, dessen Höhe zur wirksamen Schallabschirmung erforderlich ist. Eine Abweichung kann in Aussicht gestellt werden, da der Mauerstandort nicht dem Standardfall der Gestaltungssatzung entspricht. Der „klassische“ Vorgartenbereich ist der Raum zwischen Hauswand und öffentlichem Straßenraum einschließlich dessen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Im vorliegenden Fall grenzt der „Vorgarten“ jedoch nicht direkt an einen öffentlichen Gehweg, der durch diese hohe Wand beeinträchtigt werden könnte. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt zudem nicht von der Ostseite. Daher bestehen keine Bedenken. Die Materialität, Bepflanzung und Rhythmisierung der Mauer durch Vor- und Rücksprünge ist mit der Stadtplanungsabteilung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren abzustimmen.

B. Neubau Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau)

1. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überbaubare Grundstücksflächen)

Die geplanten Treppenhäuser an der Nordseite des Gebäudes überschreiten die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Baugrenze um ca. 1 m.
Eine Überschreitung der Baugrenzen war Planungsstand im Wettbewerb. Die „Vorsprünge" ziehen sich über die gesamte Fassadenhöhe, betonen damit die Eingangsbereiche und gliedern zusätzlich die lange Fassade der Zeile. Es sind dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Straßenraum zu erwarten. Gegen die geringfügige Überschreitung bestehen somit aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Ähnliche Überschreitungen wurden auch in anderen Fällen im Baugebiet bereits zugelassen.

2. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung)

Gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

Die geplanten Treppenhäuser an der Nordseite des Gebäudes sollen ohne Rücksprung bis das Staffelgeschoss geführt werden. Die geplante Abweichung dient der barrierefreien Erschließung der oberen Etage und damit der Erhöhung der Wohnqualität und den aktuellen Anforderungen an Wohnraum für ein breiteres Bevölkerungsspektrum. Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits mehrfach zugelassen.

C. Neubau Mehrfamilienhaus (Townhouses)

1. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung)

Gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes C 25 sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

Das geplante Treppenhaus an der Ostseite des Gebäudes sowie die Wohnräume an der Westseite des Gebäudes sollen ohne Rücksprung bis das Staffelgeschoss geführt werden. Die geplante Abweichung dient der barrierefreien Erschließung der oberen Etage und damit der Erhöhung der Wohnqualität und den aktuellen Anforderungen an Wohnraum für ein breiteres Bevölkerungsspektrum. Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits mehrfach zugelassen.

D. Tiefgarage

1. § 13 Gestaltungssatzung (Garagen, Carports, Stellplätze)

Gemäß § 13 Abs. 5 Gestaltungssatzung sind die Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut und von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, mit mindestens 0,8 Meter starkem Erdreich zu bedecken, dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Aufgrund des fehlenden Platzes für die Abfahrtsrampe zur Tiefgarage in Verbindung mit den Neigungsvorgaben der Gargenverordnung, kann die

Tiefgarage nicht so weit ins Erdreich versenkt werden, dass eine Bedeckung der Dachfläche von 80 cm erreicht wird. Aus diesem Grund ist hier nur eine Überdeckung von 30 – 40 cm vorgesehen. Die über der Tiefgarage geplanten Bäume sollen in Hochbeeten (Pflanztröge) gepflanzt werden und spezielles Bewässerungssystem erhalten. Der größere Teil des Innenhofes ist nicht unterbaut. Weiterhin ist die Tiefgarage vom öffentlichen Raum kaum einsehbar. Daher bestehen gegen diese Befreiung auch aus grünordnerischer Sicht keine Bedenken.

2. **Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung)**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Bereich WA3b eine Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,3 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 BauNVO mit den Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um 50 %, d. h. bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,45 überschritten werden.

Die vorliegende Planung weicht mit einer GRZ 2 von 0,69 (bzw. 0,57 bei Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen) von der max. zulässigen GRZ 2 ab.

Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Überschreitung zugestimmt werden, da die Wahrung des Leitgedankens „grünes Wohnen" für den Wohnpark Am Ebenberg (Gartenstadtgedanke) durch den Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage gewahrt bleibt und gestützt wird.
Baurechtlich liegt diese Abweichung in einem zulässigen Rahmen, da nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zugelassen werden kann. Die Wege sollen jedoch mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Nachbarschaftliche Interessen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Ähnliche Befreiungen wurden im Gebiet bereits gewährt.

E. Außenanlage

1. **§ 10 Gestaltungssatzung (Vorgartenbereiche)**

Gemäß § 10 der Gestaltungssatzung dürfen Zufahrten max. 4,0 m breit und Zuwegungen max. 2,0 m breit sein.

Bei der geplanten Tiefgarage mit 59 Stellplätzen handelt es sich um eine Großgarage (> 1000 qm Nutzfläche). Gemäß Garagenverordnung müssen Großgaragen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage liegt nach der vorliegenden Planung nebeneinander. Weiterhin schließt sich an die Zu- und Abfahrt auf der westlichen Seite noch ein Fußgängerweg (Durchgang durch das Gebäude) an, so dass sich eine Gesamtzufahrts- und Zuwegungsbreite von ca. 9,20 m ergibt. Die unzulässige, aber technisch erforderliche Breite dieser Zufahrts-/Zugangssituation ist zu reduzieren, indem eine landschaftsgärtnerische Trennung zwischen dem Fußweg und der Tiefgaragenabfahrt von mind. 70 cm herzustellen ist. Unter dieser Voraussetzung bestehen gegen die Abweichung keine Bedenken.

2. § 13 Gestaltungssatzung (Garagen, Carports und Stellplätze)

Gemäß § 13 Abs. 4 der Gestaltungssatzung ist bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen immer spätestens nach 4 Stellplätzen in eine Reihe ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zur Gliederung zu pflanzen.

Es bestehen aus grünorderischer Sicht keine Bedenken gegen eine Abweichung, wenn 5 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden und dafür beidseitig ein Laubbaum gepflanzt wird.

Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Vermarktungslageplan
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Tiefgarage
Anlage 4: Grundrisse Geschosswohnungsbau
Anlage 5: Schnitte Geschosswohnungsbau
Anlage 6: Ansichten Geschosswohnungsbau
Anlage 7: Grundrisse Townhouses
Anlage 8: Schnitte, Ansichten Townhouses
Anlage 9: Grundrisse Bestandsgebäude
Anlage 10: Schnitte Bestandsgebäude
Anlage 11: Ansichten Bestandsgebäude

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

Schlusszeichnung: