



## Informationsvorlage 630/342/2018

Amt/Abteilung: Bauordnungsabteilung Datum: 10.04.2018	Aktenzeichen: Gz. 63.01.01, Az. VAS0005/2018, 630/B2	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Ortsbeirat Nußdorf	16.04.2018	Kenntnisnahme Ö
Bauausschuss	17.04.2018	Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

Abbruch des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Geißelgasse Fl.Nr. 228 in Landau-Nußdorf und Neubau eines Gaststättengebäudes

### Information:

Der Bauherr beabsichtigt das in der Geißelgasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 228, Gemarkung Nußdorf vorhandene Gebäude abzurechen und auf diesem Grundstück ein Gaststättengebäude neu zu errichten. Er hat hierzu eine Bauvoranfrage beim Stadtbauamt gestellt. Diese soll ablehnend beschieden werden, da sie den baurechtlichen Vorschriften, insbesondere der am 12.07.1988 vom Stadtrat auch für Nußdorf beschlossenen Gestaltungssatzung widerspricht.

### Beurteilung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches:

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile u.a. 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.

Mit Ausnahme des Anwesens Nr. 25 (Kindertagesstätte) befinden sich die Hauptgebäude bei allen Grundstücken an der hier maßgebenden Westseite der Geißelgasse unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Dadurch bildet sich eine Baulinie im Sinne des § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO), von der grundsätzlich nicht zurückgewichen werden darf.

Die vorliegende Planung sieht jedoch vor, einen um 5,58 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze nach Westen zurückstehenden Neubau zu errichten. Der geplante Gebäudestandort steht daher im Widerspruch zu den v.g. Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Nach § 34 Abs. 3a BauGB kann unter anderem bei zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetrieben vom Gebot des Einfügens unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden.

Für eine Zulassung eines Abstandes von der straßenseitigen Grundstücksgrenze spricht, dass hierdurch die für Verladetätigkeiten des Betriebes dringend erforderliche Hoffläche auf dem Privatgrundstück hergestellt wird. Die dafür hinzunehmende Unterbrechung der Baulinie könnte als Abweichung im Einzelfall begründet werden, weil ein Betrieb in dieser Größe im engen Ortskern keine anderen realistischen Möglichkeiten für einen geordneten Betriebsablauf ohne Inanspruchnahme öffentlicher Straßenflächen hat.

### **Beurteilung nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung :**

#### **a) Fassadengestaltung:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze der Ortsteile der Stadt Landau in der Pfalz, die der Stadtrat am 12.07.1988 beschlossen hat und die nun seit fast 30 Jahren Genehmigungsmaßstab für alle Bauvorhaben im ihrem Anwendungsbereich ist. Danach sind Fensterformate nur in rechteckig stehenden Formaten zulässig. Für die Fassadenflächen ist glattgescheibter Putz oder Kratzputz zulässig. Grelle oder glänzende Anstriche, Verkleidungen mit Metall, polierten oder geschliffenen Werkstein, glasierte Keramikplatten, Mosaik, Glas oder Kunststoffen jeder Art, manierierte Holzteile sowie Verkleidung mit Asbestzementplatten dürfen nicht ausgeführt werden.

Die vorgesehene Planung steht im Widerspruch zu den v.g. Zielen der Satzung und ist aufgrund der Vielzahl von Abweichungen nicht genehmigungsfähig. Sollte eine Fortentwicklung der Planung erfolgen und eine stärkere Annäherung an die Vorgaben der Satzung und damit an das typische Ortsbild insbesondere in der Fassadengliederung (Fenster) und der Materialität stattfinden, wären Abweichungen von den Vorgaben der Satzung denkbar. Dies wurde vom Antragsteller bisher aber abgelehnt.

#### **b) Dachform:**

Die Firstrichtung, Dachneigung, Dachform und Form der Dachaufbauten ist entsprechend den Vorgaben der Satzung nach den vorherrschenden Merkmalen der straßenseitigen Bebauung in der näheren Umgebung zu richten. Ausgenommen sind nur die Rückgebäude. Im Verlauf der Geißelgasse sind auf den maßgebenden Vordergebäuden nur Satteldächer und vereinzelt auch Krüppelwalmdächer vorhanden. Flachdächer sind nicht vorhanden und können daher auch für das geplante Gaststättengebäude nicht zugelassen werden. Vorschläge seitens der Verwaltung, zumindest straßenseitig Sattel- oder Walmdächer auszubilden und Flachdächer auf den rückwärtigen, nicht einsehbaren Bereich zu beschränken, um das vorherrschende Ortsbild zu bewahren, wurden seitens des Antragstellers bisher abgelehnt.

Die Satzung dient schon ihrem Namen nach dem Schutz der Ortskerne aller Landauer Stadtteile. Sie schützt seit ihrem Inkrafttreten daher auch den kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsamen Ortskern von Nußdorf und enthält hierzu eine Vielzahl gestalterischer Vorgaben. Sie dient der Erhaltung der Eigenart des Ortsbildes und auch der Eigenart des jeweiligen Straßenbildes, hier der Geißelgasse und ist bei allen Baumaßnahmen, ausdrücklich auch für Neubauten gültig. Sie nimmt ausschließlich gestalterischen Einfluss auf die Bebauung in ihrem Geltungsbereich und unterscheidet konsequenterweise nicht zwischen gewerblich/landwirtschaftlichen Vorhaben, wie dem des Bauherrn, und privaten Wohngebäuden.

Die Bedeutung der Satzung und ihrer Ziele wächst mit dem Erhaltungszustand historischer Ortsstrukturen. Dies zeigt sich auch in der Festsetzungssystematik, die - wie bei den Dachformen - immer wieder Bezug auf die umgebende Bebauung nimmt. Je ausgeprägter der Erhaltungszustand eines historischen Ortsbildes ist, desto strenger sind die gestalterischen Vorgaben der Satzung auszulegen. Dies führt dazu, dass in Randbereichen Festsetzungen durchaus großzügiger ausgelegt werden als im Ortskern, der von neueren baulichen Einflüssen noch nicht so überformt ist, wie manche Ortsränder. Die Geißelgasse in Nußdorf gehört zu den Bereichen, die noch eine prägende historische Bausubstanz bspw. bei den vorherrschenden Dachformen aufweist.

Die Planung zum Vorhaben sieht nicht nur Abweichungen von einzelnen Vorgaben dieser Satzung vor, die gegebenenfalls über Abweichungen städtebaulich und gestalterisch begründet genehmigt werden könnten. Sie steht im Gegenteil in ihrer Gesamtheit gezielt und grundlegend den Zielen der Satzung entgegen. Auch wenn der Kontrast zur bestehenden Bebauung des Ortskerns einen gewissen architektonischen Reiz in sich birgt, brächte die Realisierung dieses Vorhabens einen Fremdkörper in den noch als Dorf wahrnehmbaren Stadtteil, der die Satzung und ihre beschlossenen und alle Bauherren gültigen Regelungsinhalte ad absurdum führen würde.

Würde dem Vorhaben zugestimmt, wäre nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz auch für andere Bauvorhaben entsprechend zu entscheiden. Die Satzung dient dem Schutz des Straßenbildes und des Ortsbildes insgesamt, und gilt für die historischen Ortskerne aller acht Stadtteildörfer. Eine gleichartige Planung wäre dann an jedem Punkt der Geißelgasse, des Ortskerns von Nußdorf, aber auch in jedem anderen Stadtteil möglich. Dies käme im Ergebnis einer Satzungsauflhebung gleich.

**Auswirkungen:**

Keine Auswirkungen

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundriss, Schnitt, Ansichten, Visualisierungen

Anlage 3: Begründung / Abweichungsantrag des Antragstellers

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat I - OB

Schlusszeichnung:

