

Bauantrag B-2019-146 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Schwestergasse 27, 84034 Landshut, Fl.Nrn. 1031, 1032, Gem. Landshut, durch die Vetter Wohnbau und Immobilien GmbH, 84030 Landshut

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	29.11.2019 (08.11.2019 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	11.11.2019
Sitzungsnummer:	86	Ersteller:	Pausinger, Ralf Jahn, Stefan

Vormerkung:

Antragsgegenstand:

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1031 und 1032, Schwestergasse 27, soll der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage errichtet werden.
Es sind 31 Wohneinheiten geplant, davon 16 barrierefrei.
Für das Vorhaben sind 48 Pkw-Stellplätze und 65 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. 31 Pkw-Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.
Der Neubau ist mit einer Höhenentwicklung von 4 + Penthouse geplant (Gebäudeklasse 4).
Die Grundstücksfläche beträgt 4.220 m². Die Grundfläche beträgt 1.250 m², die Geschossfläche 2.970 m². Die Wohnfläche beträgt 2.340 m². Der Brutto-Rauminhalt des Wohngebäudes beträgt 10.429 m³ und der der Tiefgarage 2.589 m³.
Das Vorhaben soll mit einem begrünten Flachdach zur Ausführung kommen.

Sanierungs- und planungsrechtliche Stellungnahme:

Für das Grundstück an der Ecke Stethaimerstraße/Schwestergasse gab es in den vergangenen Jahren mehrere formlose Anfragen zu Wohnbauprojekten, die letztlich immer wieder am vorhandenen markanten Baumbestand und an städtebaulichen Aspekten scheiterten.

Nachdem zeitweise die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung des Areals angedacht war, konnte in mehreren Abstimmungsgesprächen eine verträgliche Bebauungsvariante erarbeitet werden, die sich auch unter § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die vorliegende Planung berücksichtigt städtebauliche, bauordnungsrechtliche und naturschutzfachliche Belange, sodass eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Das eingereichte Neubauvorhaben an der Schwestergasse bildet den 1. Bauabschnitt einer L-förmigen Blockrandbebauung, die am 21.02.2019 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde. Dieser bewertete das winkelförmig angelegte Gesamtkonzept als eine an dieser Stelle städtebaulich richtige Grundform. Das Maß der Bebauung und die Höhenentwicklung mit 4 + Penthouse wurden als „gut möglich“ beurteilt. Unmittelbar gegenüber der Römervilla sind im 2. BA 4 Geschosse ohne Penthouse geplant; auch die sonstige Bebauung im Kreuzungsbereich wird an dieser Stelle niedriger.

Zur genauen Ausformung der Gebäudeecke im Kreuzungsbereich empfahl der Gestaltungsbeirat nähere Untersuchungen; die oberirdischen Stellplätze entlang der Schwestergasse sowie im Innenhof wurden kritisch bewertet sowie eine Verlagerung der Tiefgarage unter das Gebäude angeregt.
Der Erhalt des Walnussbaumes wurde positiv aufgenommen.

Das Objekt soll vermietet werden, es sind laut Investor keine Eigentumswohnungen beabsichtigt.

Mit Realisierung des 1. Bauabschnitts an der Schwestergasse bleibt das Stethaimerstüberl vorerst bis auf weiteres bestehen. Die Detailierung zur Eckausbildung erfolgt im Rahmen der Planung zum 2. BA entlang der Stethaimerstraße. Das Erfordernis von gestalterischen gliedernden Maßnahmen an der nordöstlichen Giebelwand sollte von der Zeitschiene bzgl. BA II abhängig gemacht werden.

Baukörpertiefe, Höhe und Geschoßigkeit entsprechen dem Konzept aus dem Gestaltungsbeirat. Die barrierefreie Erschließung der Treppenhäuser ist über den Innenhof geplant; dort befinden sich auch die Behindertenstellplätze. Zur Schwestergasse dokumentiert die Erhöhung des Erdgeschossniveaus um eine Stufe den Beginn der Privatsphäre.

Während der künftige 2. BA an der Stethaimerstraße die dortige faktische Baulinie aufnimmt ist der vorliegende 1. BA bewusst von der Schwestergasse zurückgesetzt. Das Abrücken des Baukörpers dient einerseits der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächenforderung von 1 H bis Straßenmitte, andererseits wird dadurch die Anordnung von leicht zugänglichen oberirdischen Stellplätzen vor dem Gebäude für Besucher der Wohnungen und des späteren BA II ermöglicht, in dem neben Wohnen auch gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen lockern den Straßenraum auf und werden von der AG 1 Soziale Stadt sehr begrüßt.

Die in der Diskussion im Gestaltungsbeirat angeregte Verlagerung des Geh- und Radweges entlang der Schwestergasse von der Fahrbahn nach innen an die Gebäudekante wurde geprüft. Dies hätte jedoch zur Folge, dass die Stellplätze über den Sparten zu liegen kommen, wodurch die geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen stark eingeschränkt würden bzw. eine aufwendige Stromtrassenverlegung notwendig geworden wäre. Eine Verschwenkung der Wegführung ist zudem ungünstig für die Radfahrer und würde auch mit der Eingangsausgestaltung (Stufe) kollidieren. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo-30 und Verzicht auf die beiden nördlichen Stellplätze stimmten Tiefbauamt und Stadtwerke dem Kompromiss zu, der sich in den vorgelegten Plänen wiederfindet.

Die vom Gestaltungsbeirat nahegelegte Verlagerung der Tiefgarage weiter unter das Gebäude war nicht möglich, dort befinden sich die Kellerräume der Bewohner.

Das Einvernehmen von Sanierungsstelle und Arbeitsgruppen Soziale Stadt zum Bebauungskonzept beruht insbesondere auf dem Erhalt des markanten geschützten Walnussbaumes in Grundstücksmitte Die Tiefgarage von BA I und die des späteren BA II sparen den Wurzelbereich des Baumes aus, so dass auch eine unversiegelte Fläche ökologisch wirksam werden kann.

Aus sanierungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht besteht im Grundsatz Einverständnis mit der Planung.

Die Planung wurde auch von der Arbeitsgruppe Nikola wie folgt kommentiert:

Das Projekt wurde auch in Zusammenarbeit mit der AG1 entwickelt und die Vorstellungen der AG1 sind in das Projekt eingeflossen – mehrere Besprechungen wurden mit Herrn xxx abgehalten. Der große Nussbaum konnte durch die Umplanung auf 2 kleinere Tiefgaragen gerettet werden. Es werden Bäume entlang der Schwestergasse für das 100-Bäume-Programm, eine Dachbegrünung plus PV-Anlage installiert. Rasengittersteine fördern die Artenvielfalt bei der Bepflanzung und tragen zur Versickerung von Regenwasser bei. Es handelt sich um ein Mietobjekt, bei dem auch moderate Mieten mit Dämpfungswirkung bei der Höhe der Miete und Ausstrahlung mit Nachahmungseffekt auf andere Bauträger zu erwarten ist. Mit dem Bau soll nach Genehmigung noch im Herbst im ersten Bauabschnitt (entlang der Schwestergasse 31 Wohnungen) begonnen werden. Der Bau an der Stethaimerstraße (Gewerbe und Wohnungen) wird dann parallel geplant und später realisiert.

Aufgrund der Nähe zum gegenüberliegenden Einzeldenkmal wurde das Bay. Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt. Es werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Lediglich wird angeregt, auf die über zwei Geschosse gehenden straßenseitigen Balkonanlagen zu verzichten. Der Planer hat zugesichert, dass diese Vorgabe umgesetzt werden wird.

Wasserwirtschaftliche Belange:

Gegen das Vorhaben liegen 15 gleichlautende Einwendungsschreiben von Eigentümern des Nachbaranwesens Schwestergasse 25/25a vor. Darin wird geltend gemacht, dass durch die große Tiefgarage ein Grundwasseraufstau erzeugt wird, der sich auf das Nachbargrundstück auswirkt, indem Wasser in den Keller eindringt. Die Einwendungen wurden dem Bauherrn zugeleitet. Dieser hat ein Fachbüro mit der geotechnischen und hydrogeologischen Beurteilung des geplanten Bauvorhabens beauftragt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass bei Mittel- und Niedrigwasserverhältnissen keine Auswirkungen auf die lokalen Grundwasserstände zu erwarten sind. Im Hochwasserfall würde die Tiefgarage ein gewisses Abflusshindernis für das Grundwasser darstellen. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde um Stellungnahme gebeten. Eine abschließende Begutachtung bezüglich der Auswirkung auf Dritte konnte anhand der vorliegenden Unterlagen nicht durchgeführt werden. Es ist jedoch festzustellen, dass entsprechend einem einschlägigen Urteil des Verwaltungsgerichts München aus dem Jahr 2014 die Prüfung einer Überflutungsgefahr durch aufgestauten Grundwasser nicht Gegenstand des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ist. Der Sachverhalt ist im Rahmen der parallel einzuholenden wasserrechtlichen Erlaubnis zu klären.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Schwestergasse 27, 84034 Landshut, Fl.Nr.: 1031, 1032, Gem. Landshut, wird zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1 – Pläne Bauantrag (**nichtöffentlich**)

Anlage 2 – Empfehlung des Gestaltungsbeirats vom 21.02.2019