

**Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten in der
Kirschenstraße 14 - 18, V-2019-48;
hier: notwendige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	06.03.2020	Stadt Landshut, den	19.02.2020
Sitzungsnummer:	92	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Antragsgegenstand:

Auf dem Grundstück Kirschenstraße 14–18, Fl.Nr. 1854/6 Gemarkung Landshut, steht ein im Jahre 1960 errichtetes 4-geschossiges Wohnhaus. Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des seit 28.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 03-4 „Altdorfer Straße - Flurstraße - Weilerstraße“.

Der Eigentümer der Wohnanlage plant den Abbruch des maroden Gebäudes. Eine Sanierung scheidet aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus. Der Bestand soll durch einen 5-geschossigen Neubau mit Flachdach an der gleichen Stelle ersetzt werden.

Es sollen 19 Wohneinheiten mit 29 Pkw-Stellplätzen errichtet werden. Die Stellplätze sollen oberirdisch und im Erdgeschoss der Wohnanlage errichtet werden.

Schützenswerter Baumbestand ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Planungsrecht:

Für das Neubauvorhaben sind drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03-4 „Altdorfer Straße - Flurstraße – Weilerstraße“ von 1975 beantragt.

Die Befreiungen werden wie folgt beantragt und begründet:

- Befreiung von den Vorgaben zu den „Baugrenzen“
Lt. Bebauungsplan wurden offensichtlich die Baugrenzen nach den Konturen der damaligen Bestandsgebäude aufgestellt. Somit wäre eine Bebauung in exakt der gleichen Dimension des Bestands möglich.
Für die Neuplanung wird eine in beiliegendem Plan dargestellte Baugrenzen-überschreitung beantragt. Dadurch entsteht keine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken. Sämtliche Abstandsflächen - mit Ausnahme einer geringfügigen Überschreitung siehe Abstandsflächenplan - werden eingehalten.
- Befreiung von den Vorgaben zur „Dachneigung“
Anstelle der im Bebauungsplan vorgesehenen Satteldächer soll ein leicht geneigtes Pultdach bzw. Flachdach erstellt werden. Anstelle der im Bebauungsplan vorgesehenen Dachendeckung soll die Dachdeckung aus Blecheindeckung bzw. Flachdach ausgeführt werden.
- Befreiung von den Vorgaben bezüglich der „GRZ“
Unter Einbeziehung aller Zufahrten und Stellplätze incl. der überdachten Fahrradabstellplätze ergibt sich eine GRZ von 0,64 statt 0,60 wie im Bebauungsplan gefordert. Eine Befreiung wird daher beantragt.
- Befreiung von der Zahl der Geschosse von 4 auf 5 Geschosse.

Die beantragten Befreiungen sind nachvollziehbar und begründet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03-4 sind Höhenentwicklungen von 3–5 Geschossen festgesetzt. Somit wäre eine Aufstockung von 4 auf 5 Geschosse städtebaulich vertretbar.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Satteldach wäre eine Befreiung für ein Flachdach vertretbar. Das Nachbargebäude Kirschenstraße 28–30 hat ein flachgeneigtes Walmdach. In

der Umgebung außerhalb des Bebauungsplans sind unterschiedliche Dachformen bestehend (Sattel-, Walm- und Flachdächer).

Die geringfügige Erhöhung der GRZ, die den Zufahrten, vermehrten Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen geschuldet ist, ist städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

Das geplante Bauvorhaben stellt in seiner Gesamtheit eine städtebauliche Verbesserung für das Geviert dar. Die beantragten Befreiungen können in Aussicht gestellt werden.

Abstandsflächenübernahme

Durch das geplante Neubauvorhaben fallen Abstandsflächen in geringfügigem Umfang auf das Grundstück Fl.Nr. 1854/9, Gemarkung Landshut.

Es liegt eine Abstandsflächenübernahme durch den Eigentümer des genannten Grundstücks vor. Die Fläche der zu übernehmenden Abstandsfläche beträgt 2,58 m².

Nachbarbeteiligung

Der im Süden angrenzende Nachbar, Fl.Nr. 1852/1, wurde vom Bauherrn mit Planunterlagen beteiligt, hat aber auf die Anfrage nicht reagiert.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die in der Bauvoranfrage V-2019-48 beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03-4 „Altdorfer Straße - Flurstraße - Weilerstraße“ können in Aussicht gestellt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Anlagen: Ansichten/Grundrissplan