

Baugenehmigungen Neue Bergstraße 7, Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage sowie Kellerstraße 14, Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage; Anfrage von Frau Stadträtin März-Granda zur baurechtlichen Beurteilung der bereits fertiggestellten Gebäude

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	11	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	18.06.2020	Stadt Landshut, den	20.05.2020
Sitzungsnummer:	2	Ersteller:	Aumüller, Barbara Jahn, Stefan

Vormerkung:

A. Neue Bergstraße 7

1. Historie des Bauvorhabens

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 9/0 der Gemarkung Achdorf, Neue Bergstraße 7, wurde mit Bescheid **B-2016-237** vom 17.11.2016 der „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 WE und TGA“ genehmigt. Als Auflagen waren 31 Fahrrad-Abstellplätze und 26 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, somit war das Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach 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. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Geplant wurden zwei von der Neuen Bergstraße aus erdgeschossig sichtbare Gewerbeeinheiten mit einer Zufahrt zu den auf gleicher Ebene liegenden 20 Pkw-Stellplätzen sowie einem Müll- und einem Fahrradbereich. Zusätzlich wurden weitere Fahrrad-Abstellplätze und 6 Pkw-Stellplätze vor dem Gebäude und im Bereich der Zufahrt angeordnet. Darüber waren 4 Obergeschosse mit Flachdach und insgesamt 15 Wohneinheiten geplant, welche nach oben zugunsten von Dachterrassen bzw. Dachgärten immer weiter reduziert wurden. Von der Kellerstraße aus waren knapp 3 Geschosse erkennbar, wobei das oberste ein zurückversetztes Penthouse darstellte.

Das Vorhaben fügte sich als Wohn- und Geschäftshaus nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Neue Bergstraße war bereits von unterschiedlichsten Nutzungen geprägt. Es waren sowohl Wohngebäude, als auch eine Apotheke, eine Schule, eine Pizzeria, ein Radgeschäft sowie Gewerbeeinheiten z. B. in Hausnr. 11 vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung GRZ ist im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden überschritten. Dies hat seinen Grund darin, dass durch die weit nach hinten geschobene Tiefgarage die Kellerstraße verbreitert werden konnte, und durch die Außenwand der Tiefgarage, die Abstützung des Straßenkörpers gesichert werden kann. Die Geschossentwicklung orientiert sich entsprechend dem Ergebnis der bautechnischen Prüfung an den Nachbargebäuden.

Die geplante Bauweise (offen) mit den entsprechenden Grenzabständen entsprach ebenfalls der Eigenart der näheren Umgebung.

Mit der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die Lage des Vorhabens gemeint. Aufgrund der einheitlichen Grundstückstiefen und der Lage der bestehenden Gebäude zwischen der Neuen Berg- und der Kellerstraße fügte sich das Vorhaben auch hiernach in die Eigenart

der näheren Umgebung ein. Die Gebäude orientieren sich teilweise an der Kellerstraße, teilweise an der Neuen Bergstraße. Eine faktische Baulinie war nicht vorhanden.

Die Erschließung war gesichert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auch wegen der zur Neuen Bergstraße relativ geschlossenen Fassade gewahrt. Das Ortsbild ist nicht beeinträchtigt. Dies kann man auf den ersten Blick zwar in Frage stellen. Rechtlich ist aber hier nicht zuvorderst auf gestalterische Aspekte abzustellen, sondern ob bodenrechtliche Spannungen entstehen. Dies war nicht zu erkennen.

Ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan durch einen Landschaftsarchitekten wurde nicht gefordert. Im Bauplan waren aber durchwegs Darstellungen zur Eingrünung enthalten. Die Regelung, dass ab 4 Wohneinheiten generell ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, ist keine in der Bay. Bauordnung verankerte Regelung. Diese Vorgabe wird in der Stadt Landshut seit dem Plenarbeschluss vom 12.09.2018 einheitlich umgesetzt, war aber zum Zeitpunkt der Baugenehmigung noch nicht gängige Verwaltungspraxis. Die eingereichte Baubestandserklärung enthält die Angabe, dass weder auf dem Baugrundstück, noch auf dem Nachbargrundstück im 5 m Bereich entlang der Grundstücksgrenze geschützte Bäume vorhanden waren. Somit war auch keine Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung geschützter Bäume zu erteilen.

Am 02.06.2017 wurde durch einen neuen Vorhabensträger sowie einen neuen Planer ein Änderungsantrag gestellt (innere und äußere Änderungen), welcher mit Bescheid **T-2017-11** vom 24.07.2017 genehmigt wurde. Als Auflagen waren nun insgesamt 33 Fahrrad-Abstellplätze und 27 Pkw-Stellplätze nachzuweisen, somit 1 Pkw-Stellplatz und 2 Fahrrad-Abstellplätze mehr.

Die Tektur bezog sich auf folgende Änderungen:

- Absenkung der Oberkante des Fertigfußbodens um 35 cm in Gewerbe-1, um 3 m lichte Raumhöhe zu erreichen
- Lagerraum für Gewerbe-1 im Erdgeschoss neben Müllraum
- Verlegung der Eingangstür für Gewerbe-1 und Neueinteilung der Schaufenster
- Fluchttür im Erdgeschoss an der Außenfassade zur Neuen Bergstraße
- Schleuse vom Treppenhaus zur Tiefgarage
- Neueinteilung der Verglasung des Treppenhauses
- Neigung der Verglasung des Treppenhauses auf 50° geändert
- Decke im Treppenhaus des 4. Obergeschosses um 23 cm angehoben, zur Entrauchung des Aufzugsschachts über das Treppenhaus
- Außenwände Nord-West im 3. Obergeschoss und Süd-Ost im 3. und 4. Obergeschoss um 1,24 m verschoben zur Optimierung der Statik
- Vergrößerung der Wohnflächen der Wohnungen 1, 12, 13 und 15
- Höhenkoten der Terrassenbrüstungen auf 1 m über Terrassenbelagsoberkante in allen Geschossen nach Dachaufbauhöhen angepasst
- Änderung der Fenster in Größen, Position und Einteilung bei Fassaden Nord-West und Süd-Ost

Eine erneute Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB war aufgrund der dafür nicht maßgeblichen Änderungen nicht erforderlich.

Geplant waren weiterhin zwei von der Neuen Bergstraße aus erdgeschossig sichtbare Gewerbeeinheiten mit einer Zufahrt zu den auf gleicher Ebene liegenden 20 Pkw-Stellplätzen sowie einem Müll-, Lager- und einem Fahrradbereich. Es wurde 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz vor dem Gebäude angeordnet, sodass nun 7 Pkw-Stellplätze neben weiteren Fahrrad-Abstellplätzen geplant waren.

Am 15.09.2017 wurde ein weiterer Änderungsantrag gestellt (nur Tiefgarage), welcher mit Bescheid **T-2017-22** vom 09.11.2017 genehmigt wurde. Es waren keine zusätzlichen Fahrrad-Abstellplätze und Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Antragsteller und Planer blieben unverändert.

Die Tektur bezog sich auf folgende Änderungen:

- Neue Einteilung der Tiefgarage, Stellplätze schräg zur Fahrgasse
- Fahrgasse einspurig

- Zusätzliches Ausfahrtstor

Baubeginn wurde am 27.09.2017 mit 01.08.2017 verspätet angezeigt.

Es liegt eine Einmessbescheinigung für vorbereitende Schnurgerüstabsteckung/-vermessung am 17.05.2017 in Bezug auf den Umgriff der Tiefgarage vor, welche am 24.08.2017 unterschrieben wurde.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises für das Gesamtvorhaben sowie die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweis für die Mittelgarage wurden jeweils von Prüfsachverständigen bescheinigt.

Die Nutzungsaufnahme wurde am 15.02.2019 mit 01.03.2019 rechtzeitig angezeigt.

2. Eingrünung

Es ist festzustellen, dass die in den Antragsunterlagen begründet dargestellten großen Dachterrassenflächen durch den Vorhabensträger mit grünem Kunstrasen belegt wurden.

Art. 7 Abs. 1 der BayBO sieht für nicht überbaute Flächen eine Pflicht zur Begrünung und Bepflanzung vor. Für Dachterrassenflächen greift diese Regelung nicht, weil sich diese Flächen im überbauten Bereich befinden.

Hier kann nur auf die Bauantragsunterlagen zurückgegriffen werden. Der ursprüngliche Planer bzw. Bauherr hat mit seiner Darstellung der Dachgartenflächen in grüner Farbe wohl auch eine extensive Begrünung oder zumindest Naturrasenfläche gemeint. Allerdings ist fraglich, ob die Darstellung im genehmigten Bauplan im Fall einer gerichtlichen Klärung nicht auch als Kunstrasen ausgelegt werden darf.

Bei neuen Bauanträgen wird seitdem immer auch die schriftliche Kennzeichnung als „extensiv begrünt“, gefordert.

B. Kellerstraße 14

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 6/0 der Gemarkung Achdorf, Kellerstraße 14, wurde mit Bescheid B-2018-134 vom 27.09.2018 der „Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage“ genehmigt. Als Auflagen waren 16 Fahrrad-Abstellplätze und 12 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Bauherr und Planer waren identisch mit dem Grundstück Neue Bergstraße 7.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, somit war das Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Geplant wurden 8 Wohneinheiten in 3 Geschossen mit flachem Walmdach auf einer erdgeschossigen, aber hinter einer bestehenden Stützmauer liegenden und somit von der Neuen Bergstraße aus nicht sichtbaren Tiefgarage mit 12 Pkw-Stellplätzen, einem Müll- und einem Elektroraum sowie einem Treppenhaus. Als Zufahrt dient die bereits bestehende des Nachbargebäudes Neue Bergstraße 7. Es handelt sich aber um zwei getrennte Garagen bzw. Erdgeschosse. Im 1. Obergeschoss befindet sich der Hauptzugang von der Kellerstraße aus, wo sich auch die Fläche für die Fahrrad-Abstellplätze befindet. Das Gebäude verjüngt sich nach oben hin, ähnlich wie das Gebäude von Neue Bergstraße 7 zugunsten von Terrassen und Balkonen.

Das Vorhaben fügte sich als Wohngebäude nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Neue Bergstraße war bereits von unterschiedlichsten Nutzungen geprägt. Es waren sowohl Wohngebäude, als auch eine Apotheke, eine Schule, eine Pizzeria, ein Radgeschäft sowie Gewerbeeinheiten z. B. in Hausnr. 11 vorhanden.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschosszahl, wirksame Höhe) wurde mit dem Vorhaben eingehalten zumal auf dem Nachbargrundstück mit Neue Bergstraße 7 bereits ein größerer Baukörper genehmigt worden war.

Die geplante Bauweise (offen) mit den entsprechenden Grenzabständen entsprach ebenfalls der Eigenart der näheren Umgebung.

Mit der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die Lage des Vorhabens gemeint. Aufgrund der einheitlichen Grundstückstiefen und der Lage der bestehenden Gebäude zwischen der Neuen Berg- und der Kellerstraße fügte sich das Vorhaben auch hiernach in die Eigenart

der näheren Umgebung ein. Die Gebäude orientieren sich teilweise an der Kellerstraße, teilweise an der Neuen Bergstraße. Eine faktische Baulinie war nicht vorhanden.

Die Erschließung war gesichert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden gewahrt und das Ortsbild (Fernwirkung) wurde nicht beeinträchtigt.

Ein Freiflächengestaltungsplan wurde vorgelegt. Die Baumbestandserklärung enthält die Angabe, dass sowohl auf dem Baugrundstück, als auch auf dem Nachbargrundstück im 5 m Bereich entlang der Grundstücksgrenze geschützte Bäume vorhanden waren. Es wurde eine Erlaubnis zur Beseitigung der nach Art. 5 Abs. 2 BayBO geschützten Bäume und eine Befreiung vom Verbot der Beseitigung/Beschädigung von Bäumen gem. § 3 BaumschV beantragt. Der Fachbereich Naturschutz hat am 27.07.2018 eine positive Stellungnahme abgegeben und eine Befreiung für 3 geschützte Bäume erteilt. Als Ersatz waren 3 heimische Laubbäume mit Stammumfang von 18 – 20 cm entsprechend dem Freiflächenplan bis 30.11.2019 zu pflanzen. Dies ist erfolgt.

Am 07.05.2019 wurde ein Änderungsantrag gestellt (Änderung der Freibereiche und geringfügige Änderungen), welcher mit Bescheid T-2019-13 vom 04.06.2019 genehmigt wurde. Folgende Änderungen wurden beantragt:

- Aufteilung Terrassen und Geländer
- Aufteilung Müllraum und Elektroraum
- Fensteröffnungen
- Höhe vom 2. Obergeschoss, Dach und Geländer

Eine erneute Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB war aufgrund der dafür nicht maßgeblichen Änderungen nicht erforderlich.

Geplant waren weiterhin 8 Wohneinheiten in 3 Geschossen mit flachem Walmdach auf einer erdgeschossigen, aber hinter einer bestehenden Stützmauer liegenden und somit von der Neuen Bergstraße aus nicht sichtbaren Tiefgarage mit 12 Pkw-Stellplätzen, einem Müll- und einem Elektroraum sowie einem Treppenhaus. Die Ansichten des Gebäudes wurden durch die Änderung im Bereich der Balkongeländer (abgesetzt, nicht mehr hochgemauert) verändert.

Baubeginn wurde am 12.10.2018 mit 08.10.2018 verspätet angezeigt. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises für das Gesamtvorhaben sowie die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises für die Mittelgarage wurden jeweils von Prüfsachverständigen bescheinigt.

Es liegt eine Einmessbescheinigung für die Schnurgerüsteinmessung am 12.10.2018 vor, welche am 22.10.2018 unterschrieben wurde. Dabei wurde die Gebäudeaußenkante der Tiefgaragen-Stahlbetonwand abgesteckt.

Die Nutzungsaufnahme wurde am 07.04.2020 mit 01.12.2019 verspätet angezeigt. Die ordnungsgemäße Bauausführung entsprechend dem Standsicherheits- und Brandschutznachweis wurden jeweils vom Prüfsachverständigen bescheinigt.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten über die Bauvorhaben Kellerstraße 7 und 14 wird Kenntnis genommen.
2. Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Lage, Größe oder Nutzung Bedeutung für das Stadtbild haben oder für den Freiraum prägend in Erscheinung treten, sind weiterhin nach Möglichkeit in den Gestaltungsbeirat zu verweisen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Prüfung von Freiflächengestaltungsplänen sowie Darstellungen zur Eingrünung in den Bauantragsunterlagen darauf zu achten, dass Kunst-
rasenflächen ausgeschlossen sind.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan Neue Bergstraße 7

Anlage 2 – Lageplan Kellerstraße 14