

Bauvoranfrage V-2020-11 und 12; Antrag auf Nutzungsänderung zum Neubau eines Geschäftshauses mit drei bzw. vier Büroetagen auf dem Grundstück Innere Münchener Str. 1

Gremium:	Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	HS: 7 PL: 6	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	HS: 20.07.2020 PL: 24.07.2020	Stadt Landshut, den	07.07.2020
Sitzungsnummer:	HS: 3 PL: 4	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Mit Bescheid vom 15.11.2012 wurde das Bauvorhaben B-2012-235 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4 Wohnungen, Büroflächen und Tiefgarage in der Inneren Münchener Straße 1 genehmigt. Das im denkmalgeschützten Ensemblebereich liegende bzw. im Nahbereich mehrerer Einzeldenkmäler liegende Vorhaben erstreckte sich über ein ebenerdiges Garagengeschoss sowie weitere drei darüber liegende Geschosse im Hangbereich unterhalb der Jugendherberge (TG+III).

Im Jahr 2013 wurde ein Tekturantrag eingereicht. Die Zahl der Wohnungen wurde von 4 auf 5 erhöht. Es wurden 13 Stellplätze nachgewiesen. Der Antrag wurde am 19.09.2013 genehmigt. Auf dieser Basis wurde auch mit dem Bau begonnen. Bisher ist nur der Aushub und der Hangverbau erfolgt.

Wohl aus wirtschaftlichen Gründen wurde im Jahr 2016 ein weiterer Tekturantrag T-2016-21 zur Änderung des Wohnhauses mit 5 Wohnungen und 12 Stellplätzen in ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen durch Teilaufstockung eines zusätzlichen Geschosses eingereicht (TG+III+DG). Der Antrag wurde unter Bezugnahme auf die negative Stellungnahme des Bay. Landesamts für Denkmalpflege sowie in Kenntnis des Beschlusses des Stadtratsplenums vom 25.11.2011, der einer Bebauung mit fünf Geschossen nicht zustimmt, mit Bescheid vom 05.12.2016 abgelehnt. Gegen den Ablehnungsbescheid wurde vom Bauherrn Klage erhoben. Im Jahr 2018 hat das Verwaltungsgericht Regensburg die Klage abgewiesen. Der Bauherr hat hiergegen beim BayVGH Berufung eingelegt. Die Berufung wurde im Jahr 2019 zugelassen. Ein Urteil des BayVGH liegt noch nicht vor.

Bei der Zulassung der Berufung hat der BayVGH angedeutet, dass der Antrag aus 2016 weniger als Tektur, sondern vielmehr als Aliud, also als neuer, eigenständiger Bauantrag für ein Vorhaben (TG+III+DG) zu sehen gewesen wäre. Die Thematik, dass bereits ein Vorhaben mit vier Geschossen genehmigt wurde und man nur um dessen „kleine Erweiterung“ redet, wäre also nicht ausschließlicher Prüfungsgegenstand. Vielmehr ist zu erwarten, dass der VGH das Projekt insgesamt prüft. Unter Berücksichtigung der vergangenen ablehnenden Stellungnahmen des Bay. Landesamts für Denkmalpflege (BayLfD) zum Gesamtprojekt ist nicht auszuschließen, dass der VGH wegen der Verletzung denkmalschutzrechtlicher Belange die Berufung verwirft.

Der Bauherr hat nach Erhalt des Ablehnungsbescheids und während dem laufenden Gerichtsverfahren weitere Tektur- und Vorbescheidsanträge vorgelegt:

T-2017-7

Änderungsantrag in ein Wohnhaus mit **8** Wohnungen und 12 Stellplätzen ohne Teilaufstockung eines zusätzlichen Geschosses (TG+III). Dazu liegt eine negative Stellungnahme des BayLfD wegen der übermäßigen Befensterung der Stadtmauer vor. Das Verfahren ruht – eine

Umsetzung ohne zusätzliches Geschoss wird vom Vorhabensträger derzeit als wirtschaftlich nicht darstellbar angesehen.

T-2019-8 und T-2019-25

Die beiden zeitlich versetzt eingegangenen Anträge sind inhaltlich identisch.

Änderungsantrag in ein Wohnhaus mit 6 Wohnungen und 13 Stellplätzen mit Teilaufstockung eines zusätzlichen Geschosses (TG+III+DG). Die Aufstockung ist gegenüber dem Antrag T-2016-21 (Klageverfahren) reduziert worden. Dazu liegt dennoch eine negative Stellungnahme des BayLfD wegen der Höhenentwicklung und der Auswirkungen auf die Stadtmauer vor. Die Stellungnahme nimmt Bezug auf die Aussagen im Verfahren T-2016-21. Die Verfahren ruhen – entsprechend einer Absprache im Hauptausschuss.

V-2020-11

Änderungsantrag für ein Geschäftshaus mit ebenerdigen Garagengeschoss mit 12 Stellplätzen und drei darüber liegenden Büroetagen (TG+III). Eine Änderung von Wohnen in Büronutzung wäre von der Art der Nutzung grundsätzlich darstellbar. Büronutzung bringt aber eine höhere Stellplatzanforderung mit sich. Nachzuweisen wären 19 Kfz-Stellplätze und 19 Fahrradstellplätze. Es entsteht ein Saldo von 7 Stellplätzen. Das Vorhaben liegt nicht in einer Ablösezone, grenzt jedoch direkt an die Ablösezone I und III an. Durch Bausenatsbeschluss könnte hier ausnahmsweise einer Ablöse zugestimmt werden.

V-2020-12

Änderungsantrag für ein Geschäftshaus mit ebenerdigen Garagengeschoss mit 12 Stellplätzen und vier darüber liegenden Büroetagen (TG+III+DG). Eine Änderung von Wohnen in Büronutzung wäre von der Art der Nutzung grundsätzlich darstellbar. Büronutzung bringt aber eine höhere Stellplatzanforderung mit sich. Nachzuweisen wären hier 22 Kfz-Stellplätze und 22 Fahrradstellplätze. Es entsteht ein Saldo von 10 Stellplätzen. Das Vorhaben liegt nicht in einer Ablösezone, grenzt jedoch direkt an die Ablösezone I und III an. Durch Bausenatsbeschluss könnte hier ausnahmsweise einer Ablöse (Vorschlag Ablösezone II = 10 x 4.000,- € = 40.000,- €) zugestimmt werden.

Das oberste Geschoss wurde gegenüber den Planungen aus 2016 (T-2016-21) und 2019 (T-2019-8 und 25) nochmals reduziert. Weitere Reduzierungen machen aus wirtschaftlicher und nutzungstechnischer Sicht keinen Sinn mehr. Es ist auch nicht damit zu rechnen, dass im Fall noch weiterer Reduzierungen das Bay. Landesamt für Denkmalpflege eine zustimmende Stellungnahme abgeben würde.

Weiteres Vorgehen:

- a. Es besteht die Möglichkeit den Ausgang des anhängigen Gerichtsverfahrens abzuwarten. Tendenziell wird gerichtlich eine fünfgeschossige Bauweise nicht durchsetzbar sein. Ob nach einem dementsprechenden Urteil der Bauherr die genehmigte (seinen Angaben nach unwirtschaftliche) Planung umsetzen wird, oder die Baugrube bis auf weiteres im jetzigen Zustand verbleibt, ist unklar.
- b. Der Bauherr sichert mündlich zu, dass er im Falle eines positiven Vorbescheids V-2020-12 die Baumaßnahme umgehend selbst angehen würde und die anhängige Klage zurückziehen würde. Durch einen positiven Vorbescheid könnte also eine Lösung für die seit längerem unbefriedigende Situation am Eingang zur historischen Altstadt angestoßen werden. Der Vorbescheid würde aber unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen des Bay. Landesamts für Denkmalpflege wohl im Widerspruch zu Belangen des Denkmalschutzes stehen. Eine Verletzung von nachbarschützenden Rechten ist aber nicht anzunehmen, weil im Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg bereits ausgeführt wurde, dass nur denkmalrechtliche, aber keine baurechtlichen Belange der Aufstockung entgegenstehen würden. Die Zusicherungen des Bauherrn wären im Falle eines positiven Bescheids durch Dienstbarkeiten oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass eine Baugenehmigung vier Jahre nach Erteilung oder nach vier Jahren Bauunterbrechung erlischt. Eine Unterbrechung der Baumaßnahme wurde nicht angezeigt, diese liegt aber de facto seit geraumer Zeit vor. Es ist davon

auszugehen, dass im Lauf des Jahres 2020, spätestens Ende 2020 mit einem Erlöschen der Baugenehmigung zu rechnen ist.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der in der Bauvoranfrage V-2020-12 vorgesehenen nochmals reduzierten Aufstockung des Vorhabens Innere Münchener Straße 1 auf insgesamt fünf Geschosse wird unter der Bedingung, dass vor Erteilung einer Genehmigung
 - sonstige darüber hinausgehende Anträge auf Aufstockung zurückgezogen werden,
 - nachfolgend keine darüber hinausgehenden Anträge auf Aufstockung oder Erweiterung der 5. Ebene mehr eingereicht werden und
 - die im Verfahren T-2016-21 anhängige Klage zurückgezogen wird, zugestimmt.Im übrigen wird der Vorgang zur weiteren Behandlung in den Bausenat verwiesen.

Anlagen:

- Anlage 1 - überlagerte Grundrisspläne des beantragten 5. Geschosses
- Anlage 2 - Grundriss zusätzliches Geschoss
- Anlage 3 – Ansichten
- Anlage 4 – Stellungnahme Bayer. LfD