

Bauantrag B-2020-69 (Neue Bergstraße 61), Neubau von zwei Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage

2. Lesung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	11	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	23.07.2020	Stadt Landshut, den	28.04.2020
Sitzungsnummer:	4	Ersteller:	Aumüller, Barbara Jahn, Stefan

Vormerkung:

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 153/5 der Gemarkung Berg ob Landshut, Neue Bergstraße 61, wurde am 02.04.2020 vom Eigentümer bereits der dritte Bauantrag für den Neubau von zwei hintereinander liegenden Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage gestellt (B-2020-69).

Die bisher eingereichten aber mittlerweile wieder zurück genommenen Anträge B-2018-286 und B-2018-129 waren jeweils zur Behandlung im Bausenat vorgesehen. Beide Vormerkungen wurden jedoch mit einem negativen Beschlussvorschlag vorbereitet. Der Antragsteller entschloss sich deshalb dazu, doch eine reduziertere Planung auszuarbeiten.

Der erste Bauantrag wurde am 24.05.2018 eingereicht (B-2018-129), jedoch am 30.10.2018 zurückgenommen, nachdem Unterlagen bzgl. der Hangstabilität und geplanten Ausführung verlangt wurden. Diesbezüglich existiert auch ein Beschluss des Umweltsenates vom 18.12.2018, nachdem der gesamte Baumbestand ohne Genehmigung beseitigt wurde. Am 04.09.2019 wurde dann eine reduzierte und nochmals überarbeitete Planung zum Austausch nachgereicht, welche im laufenden Verfahren geprüft werden sollte (B-2018-286). Dieser Antrag wurde dann mit Bescheid vom 11.11.2019 eingestellt, da der Antragsteller auch ihn zurück genommen hatte.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des seit 30.11.2015 rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplanes Nr. 08-19/2. Für das Grundstück wurden nur Einzelhäuser zugelassen, in denen jeweils maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind. Ansonsten richtet sich die planungs-rechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Mit dem nun eingereichten dritten Antrag sind weiterhin zweimal 4 Wohneinheiten geplant, welche alle zwischen 40 m² und 130 m² Wohnfläche haben sollen. Diese befinden sich in einem oberen und einem unteren Wohngebäude am Hang auf einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Häuser sind durch die Tiefgarage miteinander verbunden.

Das nördliche Gebäude besteht aus einem Keller- und zwei Wohngeschossen, das südliche Gebäude besteht nur aus zwei Wohngeschossen auf der gemeinsamen Tiefgarage und der Zwischenebene darüber, welche Technik- und Kellerräume enthält. Das nördliche Gebäude ragt mit einem Geschoss über das südliche Gebäude hinaus. Es wurde eine lichte Höhe von ca. 4,45 m bzw. 6,80 m geplant. Die Zufahrts-Rampe wurde senkrecht zur Neuen Bergstraße hin geplant. Die Tiefgarage reicht nun auch nicht mehr so weit in den Hang, wie in den vorherigen Entwürfen, so dass die erforderliche Hangabstützung nun nur noch ungefähr ein Geschoss in einem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von nur ca. 1,30 m erfordert.

Die nördliche Außenwand der Tiefgarage hält einen Abstand von 5,775 m laut Bemaßung zur Grundstücksgrenze. Der dort angrenzende Nachbar (Fl.-Nr. 153/6) hat seine Zustimmung zum Bauvorhaben jedoch bisher verweigert.

Es wurden insgesamt 14 Pkw-Stellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage geplant, davon 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung und 6 Stellplätze als Duplexparker. In der Tiefgarage sind neben den jeweiligen Müllräumen und einem gemeinsamen Fahrradraum mit 32,42 m² auch jeweils ein Treppenhaus mit Aufzug und vorgelagerter Schleuse untergebracht.

Insgesamt sind nach der gültigen Stellplatzsatzung 12 Pkw-Stellplätze erforderlich, wovon pro Gebäude mindestens 1 Stellplatz als Behinderten-Stellplatz mit einer lichten Breite von 3,50 m einzuplanen ist. Zusätzlich sind jeweils 8 Fahrrad-Abstellplätze, insgesamt also 16 Fahrrad-Abstellplätze nachzuweisen, für welche eine Fläche von insgesamt 24 m² zur Verfügung stehen muss. Der Nachweis wird erfüllt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über den ca. 1,60 m breiten Gehweg und eine ca. 8 m tiefe Böschung geplant, die als Straßenbegleitgrün gewidmet ist (Fl.-Nr. 202/3 der Gemarkung Berg ob Landshut). Der Bebauungsplan setzt für die Böschung eine öffentliche Grünfläche fest, welche nicht überbaut werden darf. Nördlich angrenzend an diese öffentliche Grünfläche wurde eine private Grünfläche festgesetzt, welche ebenfalls nicht überbaubar ist. Lediglich ein schmaler Streifen wurde vom Bebauungsplan für einen Zugang auf das Baugrundstück freigelassen, der auf den im Westen angrenzenden Fußweg führt, welcher über eine Treppe von der Preßgasse auf die Neue Bergstraße gelangt. Dieser ist für eine Zufahrt für den erforderlichen Stellplatznachweis jedoch nicht nutzbar, wodurch auch bei einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus eine Befreiung von den nicht überbaubaren Grünflächen im Süden benötigt wird. Allerdings würde dann der Eingriff in den Hang erheblich geringer ausfallen, da weniger Stellplätze benötigt würden.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan wären erforderlich:

1. Teilweise Überbauung der "privaten Grünfläche" im Süden und Westen, obwohl sie im Bebauungsplan als "nicht überbaubar" ausgewiesen wurde, durch die fußläufige Erschließung über die Preßgasse und den Kinderspielplatz.
2. Teilweise Überbauung der "öffentlichen Grünfläche" im Süden durch die Zufahrt zur Tiefgarage, deren Überdachung und Stützmauern. Die Zufahrt wurde aufgrund der bestehenden Hangsituation mittig gesetzt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Zufahrt kann durch die bestehende Treppe für den Fußweg zur Preßgasse sowie durch die geringe Breite des Fußweges nicht realisiert werden.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung ein, welche wohl ein Reines Wohngebiet darstellen dürfte. Das Maß der baulichen Nutzung wurde ausgereizt. Betrachtet man jeden oberirdischen Gebäudeteil für sich, dürften sich die Vorhaben noch einfügen, trotz der erheblichen Nachverdichtung auf dem Baugrundstück. Es ist keine einheitliche Bebauung vorhanden. Die offene Bauweise entspricht der der näheren Umgebung und fügt sich damit ein. Die Fläche die überbaut werden soll reicht weiter nach Norden und Süden, als die bestehende Bebauung. Außerdem würde eine dritte Reihe eröffnet, da eine Reihe direkt an der Neuen Bergstraße und eine Reihe weiter nördlich existiert und durch das Vorhaben die südliche Reihe um eine weitere erweitert werden soll. Der Anteil an Freifläche entspricht wohl nicht ganz dem, was in der näheren Umgebung zu finden ist, wobei diese nicht einheitlich und von unterschiedlichen Grundstücksgrößen geprägt ist.

Es wurde nun außerdem ein Freiflächengestaltungsplan des Büros lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB vorgelegt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.04.2020 dazu fiel positiv aus und lautet:

„Unabhängig vom Verstoß gegen die Baumschutzverordnung wird die vorgelegte Freiflächenplanung vom 31.03.2020 wie folgt beurteilt: Die Freiflächenplanung entspricht der bisher zugestimmten Fassung. Für die 4 ursprünglich zu erhaltenden Bäume sind entsprechend den Vorgaben des FB Naturschutz lagegleich 4 Ersatzpflanzungen mit Stammumfang 30-35 cm dargestellt, u. a. auch für die beseitigte Eiche. Die anderen Ersatzpflanzungen sind mit Stammumfang 20-25 cm dargestellt. Der vorgelegten Freiflächenplanung kann von Seiten des FB Naturschutz zugestimmt werden.“

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die vorgenommenen Reduzierungen ein Einfügen in die nähere Umgebung noch gegeben ist und die Intention des Bebauungsplans nur Einzelhäuser mit max. vier Wohneinheiten gewahrt wird. Die Befreiungen bezüglich der

Zufahrten sind zu erteilen, da die im Bebauungsplan vorgesehene Zufahrtssituation nicht zu realisieren ist. Die Fläche über das städtische Grundstück, die für die Zufahrt benötigt wird, sollte aber vom Antragsteller erworben werden.

Für die geplanten Geländeänderungen bzw. die notwendige Baugrube sind die erforderlichen Nachweise vor Baubeginn vorzulegen.

Auch wenn ein Stellplatznachweis ausschließlich in der Tiefgarage kritisch zu betrachten ist, bleibt zu berücksichtigen, dass aufgrund der topographischen Situation andere Lösungen kaum darstellbar sind.

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Bausenats vom 24.04.2020 in die 2. Lesung verwiesen, mit der Vorgabe, die rechtliche Situation, insbesondere die Erschließungssituation, zu klären. Zwischenzeitlich liegt vom Liegenschaftsamt eine Rückmeldung vor, dass mit dem Antragsteller eine Einigung hinsichtlich des Erwerbs des für die Zufahrt benötigten Teilbereichs des städtischen Flurstücks 202/3 Gemarkung Berg ob Landshut erfolgt ist. Damit schließt das Baugrundstück künftig direkt an die öffentliche Straße an und kann ohne Querung des städtischen straßenbegleitenden Grünstreifens erreicht werden. Die Erschließung ist gesichert. Die notarielle Abwicklung des Grundstücksankaufs wird noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, mit einem Abschluss ist vor der Sitzung am 23.07.2020 nicht zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Neubauvorhaben wird in der vorliegenden Form zugestimmt.
3. Die erforderlichen Befreiungen wegen der Überbauung der nicht überbaubaren öffentlichen Grünfläche und der nicht überbaubaren privaten Grünfläche im Süden werden für die notwendige Zufahrt in Aussicht gestellt.
4. Der für die Zufahrt benötigte Teilbereich des städtischen Flurstücks ist auf das Minimum zu begrenzen und vom Antragsteller zu erwerben bevor die Bebauung bzw. Nutzung erfolgt. Die städtische Böschung ist zu belassen bzw. wieder herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

Anlagen:

Anlage 1 – Regelschnittplan A

Anlage 2 – Regelschnittplan B

Anlage 3 – Grundrissplan Tiefgarage/Untergeschoss

Anlage 4 – Grundrissplan Erdgeschoss/Obergeschoss

Anlage 5 – Freiflächengestaltungsplan