

Bauvoranfrage V-2020-16 zur Errichtung eines Businesshotels mit Nebengebäuden in der Ludwig-Erhard-Straße auf Fl.Nr. 2500/26

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	23.07.2020	Stadt Landshut, den	07.07.2020
Sitzungsnummer:	4	Ersteller:	Pausinger, Ralf Doll, Johannes

Vormerkung:

Mit Antragseingang vom 23.06.2020 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Businesshotels mit Nebengebäuden in der Ludwig-Erhard-Straße, Flurnummer 2500/26 Gemarkung Landshut eingereicht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10-105/1, „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“. Der Antragsteller möchte mit der Voranfrage klären, ob fünf Befreiungen, die sich im Planungsfortgang ergeben haben, in Aussicht gestellt werden können.

Fragen und Begründungen, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Frage:

Es sind untergeordnete Nebengebäude für Lager, Technik, Verwaltung und Betreiberwohnung und 4 Hotel-Appartements mit jeweils 2 Vollgeschossen geplant.

Fragestellung: Kann für die Unterschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von mindestens 3 auf geplant 2 Vollgeschosse lt. Punkt 2.2.2.1 der Satzung bei untergeordneten Bauteilen eine Befreiung erteilt werden?

Begründung des Antrags:

Das geplante Objekt besteht aus einem im Vordergrund situierten Hauptbaukörper (Hotelgebäude) und untergeordneten Nebengebäuden im dahinter liegenden Innenhofbereich der Anlage. Die städtebaulichen Grundzüge und die Höhenentwicklung an der Straßenfront bleiben gewahrt. Der Hotelbaukörper umfasst die Hauptbaumasse der Anlage, die im Hintergrund verorteten Nebenbaukörper treten nicht in Erscheinung.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Unterschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ist dem betrieblichen Ablauf geschuldet. Das Vorhaben liegt auch am Rand der Bebauung.

2. Frage:

Der Hauptbaukörper wird von der Straße abgerückt, um einen Vorplatz mit Vorfahrt einrichten zu können. Dadurch kann der Hauptbaukörper die vorgesehene Baulinie nicht mehr einhalten.

Fragestellung: Wird für das Abrücken von der Baulinie eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt?

Begründung des Antrags:

Für das Konzept des Businesshotels und einem kundenorientierten Betriebsablauf ist ein großzügiger Vorplatz mit Vorfahrt und Parkmöglichkeiten erforderlich.

Die städtebauliche Konzeption hat sich durch die Modifizierung auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Zuge der Planung einer Schule geändert. Die traufständige Anordnung wurde

beibehalten. Die vorliegende Planung fügt sich somit in die modifizierte städtebauliche Konzeption ein.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Eine Befreiung für das Abrücken von der Baulinie kann in Aussicht gestellt werden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, insbesondere weil die straßenbelgeitende Baulinie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der geplanten Realschule aufgegeben wurde.

3. Frage:

Wird für die Abweichung von der in Punkt 2.2.2.1 (Seite 3) der Satzung festgesetzten Dachform „Flachdach oder Pultdach“ eine Befreiung erteilt?

Begründung des Antrags:

Die geplante Hotelanlage soll sich im Erscheinungsbild von den umliegenden Industrie- und Gewerbebauten unterscheiden. Im Planentwurf wurde sich für konservative Dachformen entschieden, weil das Flachdach zu industriell und ein Pultdach zu aggressiv erscheinen. Angestrebt wird eine wohnliche, entspannte Atmosphäre. Das Ensemble soll einen weichen Übergang am Siedlungsrand zum Grünraum erzeugen. Zur Erfüllung der Vorgaben aus dem EEWärmeG ist die Installation von großflächigen PV Anlagen auf den Dächern geplant. Um auch bei der Installation der Solaranlagen den industriellen Charakter zu vermeiden, werden diese als „Solardächer“ in die geeigneten Dachflächen integriert.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Für die geplanten Satteldächer kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da durch die gewählte Satteldachform mit integrierter Solaranlage ein optisch ruhiges Erscheinungsbild gewahrt wird.

4. Frage:

Ist für die Ausführung der Schutzdächer eine Befreiung vom Punkt 3.3.3 (Seite 5) der Satzung zum Bebauungsplan zu beantragen?

Begründung des Antrags:

Nutzungsbedingt sind an den Eingangsfronten eigenständige Schutzdächer im Eingangsbereich und bei den Terrassen geplant.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Für die geplanten Schutzdächer sind keine Befreiungen erforderlich.

5. Frage:

Der Bebauungsplan sieht am nördlichen Rand einen 10 Meter breiten nicht bebaubaren Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft / Weiherbachaue vor.

Fragestellung: Wird bei entsprechender Kompensation eine Befreiung zur ausnahmsweisen Bebauung des Grünstreifens mit untergeordneten, eingeschossigen Nebenanlagen erteilt?

Begründung des Antrags:

Im vorliegenden Entwurf ist angrenzend zum verordneten Grünstreifen (10 m breiter Siedlungsrandstreifen) im Erdgeschoss eine kleine Wellnessanlage geplant. Der Naturraum ist Bestandteil des Wellnessangebotes. Die Planung sieht einen fließenden Übergang des 4-geschossigen Hotelbaukörpers in den Grünbereich vor. Ein Nebengebäude für eine Außensauna und ein eingeschossiger, wintergartenähnlicher Baukörper ragen in den Grünstreifen über die Baugrenze hinaus. Die Baukörper sollen mit entsprechender Fassadenbegrünung in den Grünstreifen „einwachsen“.

In den Punkte 11.ff der Satzung ist der Mindestanteil an Grünflächen im Verhältnis zur bebaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen mit 10 % Mindestflächenanteil gefordert, wobei vorliegend die Hälfte des 10 m breiten Siedlungsrandstreifens eingerechnet werden darf. Der vorliegende Bauentwurf sieht unter Einbeziehung des angesprochenen Hälfteanteils einen

Grünflächenanteil am Baufeld von 30,6 % vor. Als weitere Kompensation für die beantragte Ausnahme sehen wir die üppig geplante Bepflanzung des gesamten Grundstücks und der Fassade.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Die Orientierung der Außensauna mit eingeschossigem Wintergarten und Terrasse, ist vom Entwurfsansatz nachvollziehbar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen sind aber von jeglicher Bebauung freizuhalten, auch im Hinblick auf negative Folgewirkungen in ähnlichen Fällen. Eine Befreiung kann somit nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für die in den Fragen 1, 2 und 3 dargestellten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können Befreiungen in Aussicht gestellt werden.
3. Für die in Frage 5 dargestellte Abweichung kann keine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine Umplanung ist angezeigt.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan Businesshotel

Anlage 2 – Lageplan Standorte