

Bauvoranfrage V-2020-17 zur Errichtung einer Indoor Spielhalle: Kinderspielhalle in der Ludwig-Erhard-Straße auf Fl.Nr. 2500/26

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	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 einer Indoor Spielhalle: Kinderspielhalle 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“.

Die Antragstellerin möchte mit der Voranfrage klären, ob vier Befreiungen, die sich im Planungsfortgang ergeben haben, in Aussicht gestellt werden können.

1. Frage:

Der Baukörper ist entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten von Stellplätzen von der Straße abgerückt. Dieses Prinzip findet sich bei der angrenzenden Hotelanlage wieder, so dass sich im Straßenzug doch ein einheitliches Bild ergibt.

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

Begründung des Antrags:

Für das Konzept der Indoorspielhalle 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 straßenbegleitende Baulinie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich der geplanten Realschule aufgegeben wurde.

2. Frage:

Die Parkebene liegt ca. 2,30 unter der durchschnittlich aufgeschütteten Geländehöhe. Wird für die Ausführung der geplanten Parkebene eine Befreiung von den im Punkt 4.2.1.3. und Punkt 7.2. beschriebenen Festsetzungen bewilligt?

Begründung des Antrags:

Der Betrieb der Indoorspielhalle mit hoher Besucherfrequenz bedingt eine entsprechende Anzahl an PKW Stellplätzen. Das Angebot zur Nutzung der Stellplätze im öffentlichen Raum und der Stellplätze an der Oberfläche des Baugrundstücks, deckt den erforderlichen Bedarf nicht. Für den langfristig, wirtschaftlichen Betrieb der Indoor Spielhalle ist ein zusätzliches Parkdeck zwingend erforderlich. Gleichzeitig kann das Erdgeschossniveau nur unwesentlich

über das angrenzende Gelände angehoben werden. Zum Nachweis der Machbarkeit des abgesenkten Parkdecks werden entsprechende hydrogeologische Gutachten der Firma Geoplan sowie entsprechende statische Nachweise zu Auftriebssicherung erstellt und mit dem Bauantrag vorgelegt.

Durch den Bau des beschriebenen Parkdecks sind keine Veränderungen für Anrainer und keine Veränderung der hydrologischen Verhältnisse zu erwarten. Eine dahingehende Untersuchung und Aussage ist im hydrogeologischen Gutachten enthalten.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme etc. zu erwarten ist.

3. Frage:

Bei dem Vorhaben ist ein Satteldach vorgesehen.

Fragestellung: 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:

Um den Anforderungen des nachhaltigen Bauens gerecht zu werden, wird in der Planung dieser Halle ein besonderes Augenmerk auf den Einsatz von Holzbaustoffen gelegt. Für die Überspannung der großen erforderlichen Spannweiten werden gebogene Satteldachbinder in BSH Vollholzbauweise eingesetzt.

Die daraus resultierende Satteldachform eignet sich in besonderer Weise für die Ausgestaltung der Dachfläche als Solardach. Es ist geplant, auf beiden Dachseiten große Teile der Dachflächen mit Solarpaneelen auszugestalten. Den Vorgaben des EEWärmeG sowie den Projektanforderungen einer hohen Stromautarkie wird hier in besonderer Weise Rechnung getragen.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Für das geplante Satteldach 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 der Eingangsfront eigenständige Schutzdächer geplant.

Antwortvorschlag der Verwaltung:

Für die geplanten Schutzdächer sind keine Befreiungen erforderlich.

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 Bebauungsplanes können Befreiungen in Aussicht gestellt werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan Indoor Spielhalle

Anlage 2 – Lageplan Standorte

