

**Bauantrag B-2020-89, Neubau eines Boardinghauses mit 344 Appartements in der Ludwig-Erhard-Straße;  
Sachstandsbericht nach Vorliegen der Ergebnisse der Fachstellenbeteiligung**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>10</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>23.07.2020</b>	Stadt Landshut, den	07.07.2020
Sitzungsnummer:	4	Ersteller:	Meier, Christian

**Vormerkung:**

**1. Sachstand/Stand Fachstellenbeteiligung**

Mit Datum vom 30.04.2020 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für ein Boardinghaus mit 344 Appartements an der Ludwig-Erhard-Straße gestellt. Die Anlage soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – Westlich Fuggerstraße“. Der Gebäudekomplex besteht aus drei 5-geschossigen zeilenförmig angeordneten Baukörpern, die an der Ostseite durch 4-geschossige Bauteile verbunden sind. Die nach Westen offenen Innenhöfe sind im Erdgeschoss mit 1-geschossigen Parkdecks überstellt. Deren Dachflächen sollen dabei intensiv (Stärken von 0,5 bis ca. 1,3 m) begrünt werden.

Folgende Fachstellen wurden bereits beteiligt:  
Amt für öfftl. Ordnung und Umwelt – FB Umweltschutz  
Amt für öfftl. Ordnung und Umwelt – FB Naturschutz

Das Bauvorhaben ist in der vorgelegten Form grundsätzlich zulässig. Folgende Punkte bedürfen zusätzlicher Nachweise:

**Art der baulichen Nutzung**

Boardinghäuser stellen hinsichtlich der Art der Nutzung einen Grenzfall dar. Für deren planungsrechtliche Einstufung ist allein die Bezeichnung als „Boardinghaus“ nicht maßgeblich. Je nach Dauer des Aufenthalts, der Ausstattung der Apartments, der Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung und dem Umfang ergänzender hotelähnlicher Dienstleistungen handelt es sich entweder um eine Wohnnutzung oder um einen Beherbergungsbetrieb. Derzeit kann aufgrund der Antragsunterlagen noch keine klare Abgrenzung erfolgen. Vom Betreiber ist eine noch Betriebsbeschreibung zu erstellen, damit die zweifelsfreie Einstufung als Gewerbebetrieb vorgenommen werden kann. Eine Wohnnutzung wäre im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Über die künftigen Belegungsstrukturen ist den Antragsunterlagen nichts zu entnehmen. Der Verwaltung liegen dazu auch keine näheren Erkenntnisse vor.

**Schallschutz**

Die Einhaltung der Lärmwerte ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

**2. Befreiungen von den Festsetzung des Bebauungsplans**

**Maß der baulichen Nutzung**

## Grundflächenzahl GRZ (Pkt 2.2 der Satzung)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-105/1 bauzonenbezogen festgesetzt, d. h. die Grundflächenzahl ist bezogen auf die Fläche der Bauzonen zu ermitteln. Das maximal zulässige Maß kann laut BauNVO durch die Stellplätze mit Zufahrten/Zuwegen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für die Bauzone 1 (BZ1), die sich aus 2 Teilflächen zusammensetzt, wurde bezogen auf die Fläche eine GRZ von 0,78 ermittelt (Hauptbaukörper inkl. Parkdecks 0,66).

Für die Bauzone 2 (BZ2) wurde bezogen auf die Fläche eine GRZ von 0,89 ermittelt (Hauptbaukörper inkl. Parkdecks 0,68).

Da sowohl für die BZ1 wie auch für die BZ2 eine GRZ von 0,7 festgesetzt ist, kann eine Gesamtbetrachtung der beiden Bauzonen erfolgen. Dafür ergibt sich derzeit ein Wert von 0,83 (Hauptbaukörper inkl. Parkdecks 0,64).

Bezogen auf die Gesamtfläche der Bauzonen ist eine durchschnittliche GRZ von 0,8 einzuhalten!

Eine Befreiung zur Überschreitung der maximal zulässigen GRZ kann nicht erteilt werden.

Die Planung ist dahingehend zu modifizieren, dass eine GRZ von 0,8 bezogen auf die Fläche der Bauzone I plus der Bauzone II eingehalten wird.

## Auffüllung (Pkt. 8 der Satzung)

Die privaten Grundstücksflächen sind laut Bebauungsplan auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßentrasse(n) abzüglich 0,30 m aufzufüllen. Die Höhendifferenz zum öffentlichen Straßenraum hin ist auf einer Länge von mindestens 5,00 m mit einer Neigung von maximal 6% anzuböschern. Die Auffüllhöhen der Nachbargrundstücke zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hin sind einander anzugleichen. Die Auffüllhöhe OK-Straße abzügl. 0,30 m darf sich nur auf unbebaute Grundstücksflächen beziehen.

Die beantragte Planung sieht vor, dass gesamte Grundstück auf Straßenniveau zu verfüllen. Für die Zufahrten/Zuwege und Stellplätze kann eine Befreiung von der Höhenlage in Aussicht gestellt werden. Damit wird eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes sichergestellt.

Zu den Nachbargrundstücken hin ist das Niveau einander anzugleichen bzw bebauungsplan-konform auszuführen. Die Planung ist dahingehend zu modifizieren.

## Grünflächen

Entsprechend der Stellungnahme des FB Naturschutz wurden zur Ausbildung der Siedlungsränder (auch zur Staatsstraße) im Bebauungsplan 10 m breite Grünstreifen festgesetzt, diese sind von dauerhaft versiegelten Flächen oder Einbauten freizuhalten. Laut der vorgelegten Planung soll auf der Grünfläche ein Erschließungsweg errichtet werden. Weiterhin ist ein Vordach geplant, dass in diese Grünfläche eingreift.

Für den Erschließungsweg und das Vordach im Bereich der festgesetzten Grünfläche kann keine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Die Planung ist dahingehend zu modifizieren.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag des Referenten über den aktuellen Sachstand wird Kenntnis genommen.
2. Eine Befreiung von Punkt 8. der Satzung (Auffüllung) für die Verfüllung der Zufahrten/Zuwege und Stellplätze auf Straßenniveau kann in Aussicht gestellt werden.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Ansichten

Anlage 2 – Grundriss EG

Anlage 3 – Grundriss OG

Anlage 4 – Lageplan Standorte