

Neubau eines Wohngebäudes mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen in der Reichenberger Straße 8, B-2020-169

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	16.10.2020	Stadt Landshut, den	29.09.2020
Sitzungsnummer:	7	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Antragsgegenstand:

Auf dem Grundstück Reichenberger Straße 8, Fl.Nr. 897/, Gemarkung Landshut, soll durch die HL Projektentwicklung GmbH ein Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten errichtet werden. Aufgrund Ziffer 3 des Bausenatsbeschlusses Nr. 12 vom 18.06.2010 ist das Vorhaben dem Bausenat vorzulegen. Damals wurde anlässlich des Bauvorhabens Kattowitzer Straße 7 beschlossen, dass Bauvorhaben mit mehr als drei Wohneinheiten im Bereich Mitterwöhr nördlich der Breslauer Straße dem Bausenat vorzulegen sind, um über die städtebauliche Erfordernis einer Bauleitplanung im betroffenen Bereich zu entscheiden.

Bei der Bebauung des Grundstücks Reichenberger Straße 8 ist eine Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Die Grundstücksfläche beträgt 727 m² und die Grundfläche beträgt 517 m². Die Wohnfläche ist mit 608 m² geplant. Der Bruttorauminhalt beträgt 4056 m³.

Für das Vorhaben sind 14 Pkw-Stellplätze und 18 Fahrrad-Abstellplätze nachzuweisen. 13 Pkw-Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Ein Stellplatz ist oberirdisch vorgesehen.

Die Abstandsflächen sind eingehalten.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das geplante Vorhaben anliegend an die Reichenberger Straße soll in einem Bereich der Stadt Landshut zur Ausführung kommen, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Das Baugrundstück liegt auch nicht im sogenannten Außenbereich, sondern ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen (§ 34 BauGB). Hier gilt gem. § 34 Abs. 1 BauGB Folgendes: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die Gebietskategorie vor Ort ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) einzustufen.

Die zur planungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehende nähere Umgebung bestimmt sich durch die bestehende Bebauung des Gevierts „Reichenberger Straße - Breslauer Straße - Danziger Straße und Marienburger Straße“.

Die heterogene Baustruktur der Umgebung ist geprägt von Gebäuden mit einer Höhenentwicklung II + DG auf unterschiedlich großen Grundstücken.

Für die nordwestlich angrenzende Wohnanlage existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 05-36). Die Wohnanlage hat eine Länge von >50 m und stellt somit eine geschlossene Bauweise dar (dieses Gebäude nimmt eine städtebauliche Sonderstellung ein und ist bei der Betrachtung des Einfügens nicht heranzuziehen. Man kann an dieser Stelle von einer städtebaulichen Zäsur ausgehen).

Das beantragte Wohnen fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundsätzlich durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, gegebenenfalls auch die Baumassenzahl bzw. die Baumassen und durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Aufgrund der unterschiedlichen Baudichten auf unterschiedlich großen Grundstücken ist das Einfügen nach den GRZ-/GFZ-Werten nicht zielführend.

Zur Beurteilung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind somit die Höhenentwicklung und die Baumasse des Baubestandes in der näheren Umgebung heranzuziehen. Diese stellt den Rahmen für das Einfügen dar.

Diese Einfügekriterien werden bei dem beantragten Gebäude an der Reichenberger Straße 8 erfüllt. Es fügt sich nach Baumassen und Größe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Maßstäblichkeit ist gewahrt.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird nicht als erforderlich erachtet.

Entsprechend der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes besteht mit der Planung grundsätzlich Einverständnis.

Am 01.10. fand nochmals ein abschließendes Abstimmungsgespräch mit dem Fachbereich Naturschutz statt. Dem nun vorliegenden Freiflächengestaltungsplan wird zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben B-2020-169 auf dem Grundstück Reichenberger Straße 8, Fl.Nr. 897/7, Gemarkung Landshut, wird zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1 – Beschluss BS vom 18.06.2010

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Freiflächenplan