

Überarbeitete Planung zum Neubau eines Wohngebäudes mit nun 7 Wohneinheiten in der Reichenberger Straße 8, B-2020-169

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	15	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	18.12.2020	Stadt Landshut, den	03.12.2020
Sitzungsnummer:	10	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Die HL Projektentwicklung GmbH plante auf dem Grundstück Reichenberger Straße 8, Fl.Nr. 897/7 Gemarkung Landshut ein Wohngebäude mit 9 Wohneinheiten zu errichten. Das Vorhaben (B-2020-169) wurde im Bausenat vom 16.10.2020 behandelt. Der Erteilung der beantragten Baugenehmigung wurde nicht zugestimmt. Die Verwaltung wurde mit Beschluss Nr. 3 beauftragt dem Bausenat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit einem nachvollziehbaren Bebauungsplanumgriff vorzulegen.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich den Bauantrag B-2020-169 zurückgezogen. Er hat im Weiteren von einem neuen Planungsbüro eine reduzierte und konzeptionell geänderte Planung erarbeiten lassen und die Planung mit der Bitte um Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit der Stadt Landshut vorgelegt.

Folgende Punkte wurden gegenüber der ursprünglichen Planung verändert:

1. Entfall der Tiefgarage: 6 PKW Stellplätze wurden oberirdisch, überdacht im Gebäude untergebracht, die restlichen Stellplätze kommen mit begrünten, versickerungs-fähigen Rasengittersteinen auf dem Grundstück zu liegen. Alle Fahrradstellplätze werden ebenerdig und überdacht angelegt.
2. Die Anzahl der Wohnungen wurde von 9 auf 7 reduziert.
3. Die Dachgauben sind weitgehend entfallen. Die Dachlandschaft konnte so sehr ruhig gestaltet werden.
4. Das Gebäude wurde gespiegelt, der Gartenbereich orientiert sich so zu den benachbarten Einfamilienhausgrundstücken, die Erschließung liegt auf der Seite des mehrgeschossigen Wohnungsbaus.
5. Die Durchgrünung wurde deutlich erhöht. Durch den Entfall der Tiefgarage entfällt die fast vollständige Unterbauung des Grundstücks. Dadurch sind zusätzliche Baumstandorte auf dem Grundstück möglich. Lage, Anzahl und Pflanzqualität würden mit der Stadt Landshut abgestimmt und durch einen Freiflächengestaltungsplan fixiert.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen (§ 34 BauGB). 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. Die heterogene Baustruktur der Umgebung ist geprägt von Gebäuden mit einer Höhenentwicklung II + DG, auf unterschiedlich großen Grundstücken. Das Vorhaben kann hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Vollgeschosshöhe die für das Einfügen relevanten Maße des Umfelds zuverlässig einhalten. Lediglich bezüglich der überbauten Grundstücksflächen bedarf es einer näheren Betrachtung, ob sich das Vorhaben einfügt. Bei den direkt angrenzenden Grundstücken (ausgenommen der nördlich angrenzende Geschosswohnungsbau) liegt das Verhältnis von überbauter Grundstücksfläche zur Gesamtgrundstücksfläche niedriger, als bei der aktuell vorgelegten

Planung. Im weiteren Umgriff finden sich aber regelmäßig Objekte, bei denen eine Nachverdichtung erfolgt ist und bei denen die überbaute Grundstücksfläche im Bereich der gegenständlichen Planung liegt. Weiterhin hat sich bei der nun vorgelegten Planung das Verhältnis der Freiflächen zur überbauten Fläche verbessert und entspricht der im weiteren Umfeld vorzufindenden Situation.

Zusammenfassend wird seitens der Verwaltung die Auffassung vertreten, dass sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt und bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig ist.

Nachdem sich wegen der weggefallenen Tiefgarage die Möglichkeiten zur Eingrünung deutlich verbessert haben, wird die Umplanung durch den Fachbereich Naturschutz begrüßt. Ein eigener Freiflächengestaltungsplan wäre im weiteren Verfahren noch vorzulegen.

Sofern der Bausenat der vorgelegten Planung zustimmen würde, könnte gegebenenfalls von der Durchführung des beschlossenen Bebauungsplanverfahrens abgesehen werden, weil der Hauptgrund für das Bebauungsplanverfahren weggefallen wäre.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Reichenberger Straße 8, Fl.Nr. 897/7, Gemarkung Landshut wird in der nun vorgelegten Fassung, mit 7 Wohneinheiten und unter Verzicht auf eine Tiefgarage, aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt.
3. Von der mit Beschluss Nr. 3 des Bausenats vom 16.10.2020 beschlossenen Vorlage eines Aufstellungsbeschlusses mit einem nachvollziehbaren Bebauungsplanumgriff kann abgesehen werden.

Anlagen:

Anlage 1 - Plan Grundrisse

Anlage 2 - Plan Ansichten

Anlage 3 - Beschluss Nr. 3 des Bausenats vom 16.10.2020

Anlage 4 - Beschluss Nr. N12 des Bausenats vom 18.06.2010