

**Bauantrag B-2020-255; Erweiterung der Geschäftsstelle der Lebenshilfe Landshut e.V., Spiegelgasse 206, Fl.Nr. 487 Teilfläche, Gem. Landshut**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>05.03.2021</b>	Stadt Landshut, den	09.02.2021
Sitzungsnummer:	13	Ersteller:	Jahn, Stefan Gallecker, Manfred

**Vormerkung:**

**Antragsgegenstand:**

Auf dem Grundstück Spiegelgasse 206, Fl.Nr. 487 Teilfläche, Gemarkung Landshut, soll die bestehende Turnhalle abgebrochen werden und die Geschäftsstelle der Lebenshilfe e.V. Spiegelgasse 207, Fl Nr. 491 Gemarkung Landshut erweitert werden.

Es ist eine Höhenentwicklung mit II + DG geplant. Die Neuplanung nimmt die Höhe des Firstes und der Traufe des bestehenden Gebäudes Spiegelgasse 207 auf.

Die Grundstücksfläche, welche für die Lebenshilfe herausgemessen wird, beträgt 530 m<sup>2</sup>

Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt 248,67 m<sup>2</sup>, die Pflasterfläche 164 m<sup>2</sup> und die Freifläche 117 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche beträgt 746 m<sup>2</sup>.

**Bauordnungsrechtliche Beurteilung:**

Für das Vorhaben sind 12 Pkw-Stellplätze und 12 Fahrrad-Abstellplätze nachzuweisen.

9 Pkw-Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. 3 Pkw-Stellplätze sollen abgelöst werden. Die Fahrrad-Abstellplätze sind im Freien nachgewiesen.

Die Abstandsflächen sind eingehalten. (Berechnung nach neuer Bayerischer Bauordnung)

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

Für den betroffenen Bereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Baugrundstück liegt im beplanten Innenbereich, und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen

Die Gebietskategorie vor Ort ist als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) einzustufen.

Die zur planungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehende nähere Umgebung bestimmt sich durch die bestehende Bebauung der Spiegelgasse 207, an die deckungsgleich angebaut werden soll.

Zur Beurteilung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die Höhenentwicklung und die Baumasse des Baubestandes, der direkt angrenzt, heranzuziehen. Diese stellt den Rahmen für das Einfügen dar.

Diese Einfügekriterien werden bei dem beantragten Gebäude in der Spiegelgasse 206 erfüllt. Es fügt sich nach Baumassen und Größe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Maßstäblichkeit ist gewahrt.

**Denkmalschutzrechtliche Beurteilung:**

Das geplante Gebäude liegt im Ensemble der Stadt Landshut. Gegen die Planung bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken. Folgende Auflagen wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege festgelegt und sind in die Planung einzuarbeiten und umzusetzen:

1. Die Dacheindeckung ist mit naturroten, nicht engobierten Biberschwanzziegeln auszuführen, Ziegel entlang dem Ortgang sind anzuschneiden und aufzumörteln, auf

eine Ortgangverblechung oder die Verwendung spezieller Ortgangziegel ist zu verzichten.

2. Die Ausführung der Gauben ist über Skizzen mit den Denkmalbehörden abzustimmen, auf eigene Fallrohre ist zu verzichten.
3. Fassaden sind glatt zu verputzen, der Fassadenanstrich ist über Musterflächen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
4. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit der Brüstungshöhe dem bestehenden Gebäude anzupassen.
5. Fenster sind zweiflügelig und in Holz zu arbeiten, Detailzeichnungen 1 : 10 und 1 : 1 für die Profile sind vorab mit den Denkmalbehörden abzustimmen.
6. Fensterbleche sind handwerklich in Kupfer auszuführen.

Die Auflagen wurden dem Planer bereits mitgeteilt. Es besteht Einverständnis mit den Auflagen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben auf dem Grundstück Spiegelgasse 206, Fl.-Nr. 487 Teilfläche, Gemarkung Landshut, wird zugestimmt. Die Auflagen des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege sind in den Genehmigungsbescheid zu übernehmen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Genehmigungsplanung

Anlage 2 – Abstandsflächen