

Bauantrag B-2019-256; Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit Tiefgarage, Bauabschnitt II im Anschluss an das Gebäude Papiererstraße 34b durch die Oberhauser GmbH, Holz- und Wohnbau

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	05.03.2021	Stadt Landshut, den	09.02.2021
Sitzungsnummer:	13	Ersteller:	Jahn, Stefan Pausinger, Ralf

Vormerkung:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1483/6, Gemarkung Landshut, im Anschluss zum Gebäude Papiererstraße 34b soll ein 5 bis 7-geschossiges Wohngebäude errichtet werden (Bauabschnitt II). Es soll grenzständig an das bereits errichtete 6-geschossige Wohngebäude auf dem Grundstück Papiererstraße 34 b, Fl.Nr. 1476/1 angebaut werden.
Es sind 13 Wohneinheiten mit 20 Pkw-Stellplätzen und 27 Fahrradabstellplätzen geplant. Die Bruttogrundfläche beträgt 1474 m², die Wohnfläche 1090 m². Als Dachform ist ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.

Stellungnahme der Sanierungsstelle:

Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet. Der Bauabschnitt II war bereits Gegenstand der Voranfrage V-2018-38. Die Fragestellung des Bauherrn zu planungsrechtlicher Zulässigkeit und Abstandflächenrecht von BA I und BA II wurde in der Sitzung des Bausenats vom 27.09.2018 behandelt. Es erging folgende

Beschlussfassung:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Das geplante Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Die beantragte Abweichung zur denkmalgeschützten Villa kann in Aussicht gestellt werden.
4. Sonstige Abweichungen können aufgrund der Betroffenheiten Dritter nicht erteilt werden und sind durch entsprechende Abstandsflächenübernahmen bzw. Baukörperreduzierungen zu regeln.

Der Vorbescheid wurde auf dieser Basis erteilt und ist rechtskräftig. Der 1. Bauabschnitt ist mittlerweile realisiert mit verkürzten Abstandsflächen zur Villa gemäß Beschluss und zur Berufsschule im Einvernehmen mit dem Zweckverband berufliche Schulen.

Durch die Novellierung der BayBO und der damit verbundenen neuen Abstandsflächenregelung (0,4 H) können die Abstandsflächen durch das Bauvorhaben eingehalten werden, so dass nun auch die bauordnungsrechtliche Komponente des Vorhabens erfüllt ist.

Sanierungsrechtlich bestehen keine Einwendungen; das Grundstück von BA II ist im Neuordnungskonzept dargestellt als "mögliche Verdichtungsfläche". Es wurde mit Kaufvertrag vom 30.09.2019 von der Stadt zum Zweck der Bebauung veräußert.

Stellungnahme FB Naturschutz:

Für das Vorhaben liegt eine Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz vor. Dem Vorhaben wird unter Auflagen zugestimmt.

Nachbareinwendungen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden die Nachbarn beteiligt. Dabei haben sich mehrere Miteigentümer des 7 geschossigen Gebäudes Papiererstraße 36a gegen das Vorhaben ausgesprochen und sich rechtliche Schritte vorbehalten. Bei dem von 13 Personen

unterschiedenen Haupteinwendungsschreiben vom 20.02.2020 wird ein Lichtverlust, Enge und Einsehbarkeit beanstandet. Sind die Abstandsflächen eingehalten, darf nach der Rechtsprechung aber davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigung besteht. Rechtliche Schritte im Fall einer Baugenehmigung wurden angekündigt.

Bebauungsplanverfahren

Für den Bereich, in dem sich das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet, wurde am 12.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-42/7, „Nördlich Berufsschule, zwischen Papiererstraße und Luitpoldstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wurde nicht beschlossen.

Gemäß § 15 Abs. 1 BauGB kann im Fall eines anhängigen Bebauungsplanverfahrens die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Antrages für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten aussetzen. Nachdem es einen positiven Bauvorbescheid gibt und das beantragte Vorhaben mit der Novellierung der BayBO die Abstandsflächen auch einhält, wird eine Zurückstellung nicht für angezeigt erachtet.

Das Bauvorhaben ist somit bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben B-2019-256 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1483/6 Gemarkung Landshut im Anschluss an das Gebäude Papiererstraße 34b wird zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1 - Ansicht Bauabschnitt I und II

Anlage 2 - Abstandsflächenplan BA II

Anlage 3 - Freiflächengestaltungsplan

Anlage 4 - Bebauungsplanumgriff