

**Bauantrag B-2020-150; Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Ruselstraße 35, Fl.Nr. 1693/1, Gem. Landshut  
Antrag von Stadtrat Hans-Peter Summer, CSU/LM/JL/BfL, Nr. 108 vom 05.10.2020**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>2</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>05.03.2021</b>	Stadt Landshut, den	09.02.2021
Sitzungsnummer:	13	Ersteller:	Jahn, Stefan Pausinger, Ralf

**Vormerkung:**

Am 27.07.2020 wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und zugehörigen Stellplätzen auf dem Grundstück Ruselstraße 35, Fl.Nr. 1693/1, Gem. Landshut beantragt. Die Grundstücksfläche beträgt 723 m<sup>2</sup>.

Die Planung mit 8 Wohneinheiten sah eine Grundfläche von 288 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von 602 m<sup>2</sup> vor. Für das Vorhaben wären 12 PKW-Stellplätze und 16 Fahrradabstellplätze nachzuweisen gewesen. Die Höhenentwicklung betrug II+DG. Als Dachform war ein Satteldach mit Gauben vorgesehen. Die betroffenen Nachbarn wurden vom Bauherrn beteiligt. Das Einverständnis mit dem Bauvorhaben liegt nicht vor. Es wurden Einwendungen v.a. hinsichtlich des Maßes der Nachverdichtung vorgebracht.

Das Amt für Bauaufsicht hat dem Bauherrn nahegelegt das Vorhaben etwas zu reduzieren, damit es sich in die nähere Umgebung einfügt.

Am 22.01.2021 wurde schließlich eine überarbeitete Planung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit nun sechs Wohneinheiten vorgelegt.

**Antragsgegenstand**

Die Grundfläche beträgt 265 m<sup>2</sup>. Es ist eine Wohnfläche von 526 m<sup>2</sup> geplant. Für das Vorhaben sind 9 PKW-Stellplätze und 12 Fahrradabstellplätze geplant.

Die Höhenentwicklung beträgt II+DG. Als Dachform ist ein Satteldach mit Dacheinschnitten und reduzierten Gauben vorgesehen. Die Balkone wurden in ihrer Größe ebenfalls zurückgenommen.

Die zur planungsrechtlichen Beurteilung heranzuziehende nähere Umgebung bestimmt sich durch die bestehende Bebauung, begrenzt durch die Kötztlinger Straße im Norden, die Ruselstraße im Osten und die Osserstraße im Süden.

Die heterogene Baustruktur der Umgebung ist geprägt von Gebäuden mit Höhenentwicklung von zwei Geschossen (I+DG, II+DG). Die Anzahl der Wohneinheiten stellt kein Einfügekriterium dar. Es gibt im Umfeld aber auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten. Das beantragte Wohnen fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zur Beurteilung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist 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 Ruselstraße erfüllt. Es fügt sich nach Baumasse und Größe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Maßstäblichkeit ist gewahrt.

**Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen des Bauvorhabens sind eingehalten.

### **Fachstellenbeteiligung**

Am Verfahren wurde das Straßenverkehrsamt und der Fachbereich Naturschutz beteiligt. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der aktuellen Planung. Auch seitens des FB Naturschutz besteht Einverständnis. Eine Befreiung von der Baumschutzverordnung wurde für eine Eibe und einen Ginko erteilt. Die Freianlagen und Ersatzpflanzungen sind nach dem Freiflächenplan vom 04.02.2021 anzulegen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben B-2020-150 auf dem Grundstück zum Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Ruselstraße 35, Fl.Nr. 1693/1 Gem. Landshut wird zugestimmt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Genehmigungsplanung erste Fassung
- Anlage 2 – Genehmigungsplanung aktuelle Fassung
- Anlage 3 – Freiflächengestaltungsplan
- Anlage 4 – Antrag Nr. 108