

## Bebauung am Kupfereck

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>1</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>18.06.2021</b>	Stadt Landshut, den	28.05.2021
Sitzungsnummer:	18	Ersteller:	Geiner, Sonja

### Vormerkung:

Für die Fl.Nrn. 1263, 1263/1, 1266 und 1267 der Gemarkung Landshut (ehemaliges Axthaler-Gelände) plant ein Immobilienentwicklungsunternehmen zusammen mit einem Betreiber von Altenpflegeeinrichtungen die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit ambulantem und stationärem Bereich sowie Tagespflege zu begleitenden gewerblichen Einrichtungen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 09-49/1 „Zwischen Innerer Münchener Straße – Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich West“. Der Bebauungsplan setzt zwei Bauzonen fest. In der Bauzone 1, angrenzend an die Innere Münchener Straße, ist nur eine geschlossene Bauweise zulässig. In der südlich daran angrenzenden Bauzone 2 sind nur max. 12m breite Gebäude bei einseitiger Grenzbebauung und einem Abstand von 1/2H zulässig. Außerhalb der Bauzonen ist eine Bebauung, auch mit Terrassen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Isar-Hangleiten Annaberg“ an, das im Bereich des Bauvorhabens teilweise bis in die Bauzone 2 hineinragt.

Das geplante Vorhaben stellt eine fünfgeschossige straßenbegleitende Bebauung (mit zusätzlichem Terrassengeschoss im mittleren Gebäudeteil) entlang der Baulinie des Bebauungsplans dar, die sich zu den benachbarten Bestandsgebäuden in den Randbereichen dreigeschossig abstaffelt und die bestehende Lücke in der Bebauung schließt. In der architektonischen Grundkonzeption soll die „Kleinteiligkeit der mittelalterlichen Stadt“ am Stadteingang Landshuts in der neuen Bebauung gestaltbildend sein. Als Mehrwert der Konzeption wird eine gewünschte „Grünvernetzung“ mit grünen Dächern, Patios und die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet thematisiert.

Das Vorhaben entspricht in Teilen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der sechsgeschossige Teil des Gebäudes überschreitet auf einer Breite von deutlich mehr als den in der Bauzone 2 zulässigen 12m die rückwärtige Baugrenze der Bauzone 1, allerdings nur in geringem Ausmaß.

Das Projekt wurde am 29.04.2021 dem Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorgelegt. Dieser begrüßte grundsätzlich die anspruchsvolle und ambitionierte Haltung der Planer und des Entwicklers zur Integration des Projekts in die für das Stadtbild wichtige Stadteingangssituation und die Thematisierung der ökologischen und freiräumlichen Aspekte. Die Wirkung der fünfgeschossigen Häuserfront zur benachbarten Bebauung erschien dem Beirat aber zu massiv. Es sollte daher geprüft werden, ob das Vorhaben in einer z.T. größeren Gebäudetiefe zu realisieren wäre.

Durch den Entfall des Staffelgeschoßes etwa könnte eine durchgehende Dachfläche entstehen, die dann von den Bewohnern genutzt wird; es würden so besonnte Außenbereiche ermöglicht. Dadurch würde das von Entwickler und Planer propagierte „große Thema der Ökologie“ den gewünschten Mehrwert tatsächlich erzeugen und die Freiflächenbilanz des Gesamtprojektes essentiell verbessern.

Kritisch wurden vom Gestaltungsbeirat auch die Kleinteiligkeit der Fassaden in den Obergeschossen und die fast vollständig aufgelaste Erdgeschosszone gesehen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Abklärungen mit dem Antragsteller zu tätigen, insbesondere im Hinblick auf eine Höhenreduktion zur Inneren Münchener Straße.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Präsentation Altenwohnen
- Anlage 2 – Modellfotos Altenwohnen
- Anlage 3 – Empfehlung Gestaltungsbeirat