

Bauvoranfrage V-2021-25 zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit 70 WE, 6 Reihenhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück Breslauer Straße 64-66, Fl.Nr. 2591/58, 2892 Gem. Landshut

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	16.07.2021	Stadt Landshut, den	23.06.2021
Sitzungsnummer:	20	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Der Stadt Landshut wurde am 21.06.2021 eine Bauvoranfrage für die Bebauung des noch unbebauten Eckgrundstücks Konrad-Adenauer-Straße / Breslauer Straße vorgelegt. Der Eigentümer plant die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit 70 WE sowie von 6 Reihenhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück Breslauer Straße 64-66, 84028 Landshut, Flur-Nr.: 2591/58, 2892 Gem. Landshut. Für das Grundstück existiert der Bebauungsplan 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ aus dem Jahr 1997. Der Bebauungsplan trifft sehr detaillierte Festsetzungen für die Lage, Größe und Maße der Baukörper. Nach rund 25 Jahren ergeben sich teilweise andere Sichtweisen und Schwerpunkte, so dass für die nun geplante Bebauung ein Deckblatt zum Bebauungsplan oder ein Baugenehmigungsverfahren mit Befreiungen erforderlich wird. Hervorzuheben ist, dass die Baugesetzbuchnovelle durch das Baulandmobilisierungsgesetz am 23.06.2021 in Kraft getreten ist und in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Definition des Geltungsbereichs durch die Landesgesetzgebung steht noch aus) Befreiungen (§ 31 BauGB) zugunsten einer Beschleunigung von Wohnbauvorhaben erleichtert werden. Von einer Anwendbarkeit für die Stadt Landshut ist auszugehen. Insofern wird es seitens der Verwaltung grundsätzlich als möglich erachtet, hier von einem Bebauungsplandeckblatt abzusehen und entsprechend dem Wunsch des Bauherrn den Weg über Befreiungen zu gehen.

Fragen des Vorbescheids

1. Bauraum

Kann eine entsprechende Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich des Bauraums und der Geschossigkeit gemäß der dargestellten Planung erteilt werden?

2. Dachform

Kann eine entsprechende Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Dachform erteilt werden?

3. Gewerbeflächen

Kann eine entsprechende Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Ausbildung der Gewerbeflächen erteilt werden?

4. Tiefgarage - Variante A

Kann eine entsprechende Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Ausbildung der Tiefgarage erteilt werden, sofern die weitergehenden Untersuchungen beauftragt und auch zum Ergebnis kommen, dass mit keiner Auswirkung auf die umgebende Bebauung zu rechnen ist?

5. Tiefgarage - Variante B

- Sieht die Stadt Landshut den Stellplatznachweis mit der dargestellten Planung in Kombination mit dem vorgeschlagenen Mobilitätskonzept als erbracht an?

- Falls das Mobilitätskonzept nicht akzeptiert wird, wie viele Stellplätze müssen für die dargestellte Planung mit Wohnungen, Reihenhäusern und Gewerbeflächen erbracht werden?

zu 1. Bauraum

Der Bebauungsplan sieht v.a. im Kreuzungsbereich des Grundstücks 2591/58 sehr ungewöhnliche, teilweise spitz zulaufende Baulinien vor, die auch im Sinne einer Schaffung von

qualitätsvollem Wohnraum zu hinterfragen sind. Weiterhin sieht der Bebauungsplan an der Breslauer Straße zwischen der 5-geschossigen Bebauung direkt an der Kreuzung und nachfolgenden dreistöckigen Bebauung einen Bruch mit nur zwei Stockwerken vor. Dies ist auch aus Gründen des Schallschutzes zu Konrad-Adenauer Str. hin als ungünstig anzusehen. Nicht zu übersehen ist allerdings auch, dass die jetzige Planung generell eine Baumassenerhöhung vorsieht. Während z.B. der Bebauungsplan nur in einem kleinen Teil eine 5-geschossige Bebauung vorsieht, weitet die Planung die 5-geschossige Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße deutlich aus. Unter Berücksichtigung der im Umfeld der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Breslauer Straße vorzufindenden sonstigen Bebauung kann die nun vorgelegte Planung aber städtebaulich durchaus überzeugen. Insofern wird seitens der Verwaltung empfohlen hier als nächstes die Expertise des Gestaltungsbeirats einzuholen, um Höhenentwicklung und Bebauungsdichte zu hinterfragen.

zu 2. Dachform

Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer 4.3 der Satzung im Wesentlichen als Dachform blechgedeckte Pultdächer fest. Die vorliegende Planung sieht begrünte Flachdächer vor. Auch wegen der Stadtklimawirksamkeit von großflächig begrünten Flachdächern wird eine Befreiung seitens der Verwaltung befürwortet.

zu 3. Anordnung von Gewerbeflächen

Im Rahmen der Voranfrage wird abgefragt, ob bei der Mischgebietsbebauung die laut Bebauungsplan vorgesehenen Gewerbeflächen innerhalb der Gebäude umverlagert werden dürfen. Aus Sicht der Verwaltung steht dem dann nichts entgegen, wenn zum einen weiterhin genügend Gewerbeflächen eingeplant werden, damit der Gebietscharakter eines Mischgebiets erhalten bleibt und zum anderen die Flächen so positioniert werden, dass die immissionschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können. Hier hat eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zu erfolgen.

zu 4. zweistöckige Tiefgarage Variante A

Wie oben dargestellt plant der Bauherr eine größere Baumasse. Dies führt in der Folge auch zu einem erhöhten Stellplatzbedarf. Wesentlichen Einfluss auf die Stellplatzthematik nimmt auch die Festsetzung unter Ziffer 4.11 der Bebauungsplansatzung, demnach die Stellflächen nach den jeweils geltenden Bestimmungen zu errichten sind. Gegenüber dem Jahr 1997 haben sich die Stellplatzanforderungen erhöht. Während im Jahr 1997 ein Stellplatz für eine Wohneinheit vorzuhalten war, sind dies jetzt 1,5 für eine mittelgroße Wohneinheit. Die Wohnungsgrößen weisen die heute üblichen Größen auf. D.h. es sind im Verhältnis sehr viele kleinere und mittlere Wohnungen vorgesehen, was insgesamt die Zahl der Wohnungen im Gebäude und somit auch die Stellplatzanforderungen erhöht.

In Summe führt dies dazu, dass der Stellplatznachweis auf einer Tiefgaragenebene nicht erbracht werden kann und bei der Planungsvariante A unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zweite Tiefgaragenebene gebaut werden müsste. Im grundwasser-sensiblen Bereich Mitterwöhr ist dies generell abzulehnen. Auch wenn der Bauherr ein erstes positiv lautendes hydrogeologisches Gutachten vorgelegt hat, ist davon auszugehen, dass die Wasserwirtschaftsbehörden dem nicht ohne weiteres folgen werden.

Eine derart weitreichende Befreiung sollte nach Auffassung der Verwaltung generell nicht in Aussicht gestellt werden.

zu 5. Einstöckige Tiefgarage mit Mobilitätskonzept

- a. Festzustellen ist, dass die gültige Bebauungsplansatzung unter Ziffer 1 (Lärmschutzbebauung) auch Darstellungen zu Lage einer Tiefgarage trifft. Die Tiefgarage ist demnach nicht als Untergeschoss dargestellt, sondern als nur leicht in den Untergrund eintauchendes Geschoss mit einer Tiefgaragenunterkante im Bereich von 386 - 387 müNN. Die Bauvoranfrage sieht unter Variante B eine eingeschossige Tiefgarage mit Duplexparkern vor, wobei die Tiefgaragensohle im Bereich von 382 müNN liegt. Die Tiefgaragensohle läge somit gegenüber den Darstellungen des Bebauungsplans um 4-5 Meter tiefer. Somit bedarf auch die Beschränkung auf eine Tiefgaragenebene einer Befreiung, weil die Tiefgarage deutlich tiefer als im Bebauungsplan vorgesehen, zum liegen kommt. Eine Befreiung sollte nur im Falle einer zustimmenden Stellungnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut ermöglicht werden.
- b. Um eine Reduzierung auf eine Tiefgaragenebene zu erreichen, hat der Planer ein

Mobilitätskonzept vorgelegt. Das vorgelegte Mobilitätskonzept könnte aus Sicht der Verwaltung durchaus weiterverfolgt werden. Nicht überzeugen kann die Tatsache, dass trotz Mobilitätskonzept alle verbleibenden Stellplätze als Duplexparker ausgeführt werden müssten. Dies ist ein Indiz, dass das Vorhaben wohl in Teilen noch zu reduzieren ist, insbesondere wenn im Wege von Befreiungen eine Baugenehmigung erteilt werden soll.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen zunächst den Gestaltungsbeirat beizuziehen.

Sofern ein Mobilitätskonzept generell nicht weiterverfolgt werden soll, wären die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen. Dies erfordert dann eine Umplanung/Reduzierung des Vorhabens.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Hinsichtlich der beantragten Befreiungen für die Überschreitung des Bauraums und der Geschossigkeit wird das Projekt zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit 70 WE, 6 Reihenhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück Breslauer Straße 64-66, 84028 Landshut, Flur-Nr.: 2591/58, 2892 Gem. Landshut, in den Gestaltungsbeirat verwiesen.
3. Eine Befreiung hinsichtlich der Dachform kann vorbehaltlich der Ergebnisse des Gestaltungsbeirats in Aussicht gestellt werden.
4. Eine Befreiung hinsichtlich der Abbildung der Gewerbeflächen kann in Aussicht gestellt werden, sofern sich das vorgesehene Flächenverhältnis von Wohn- zu Gewerbenutzung nicht verändert und die Vorgaben des Immissionsschutzes gewahrt bleiben.
5. Eine Befreiung für eine zweigeschossige Tiefgarage, die mit der Tiefgaragensohle deutlich tiefer als im Bebauungsplan vorgegeben in den Untergrund einbindet, kann nicht in Aussicht gestellt werden.
6. Bevor über die Anerkennung eines Mobilitätskonzepts durch den Bausenat entsprechend § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung entschieden wird, ist die Fachmeinung des Gestaltungsbeirats zu diesem Projekt einzuholen.

Anlage: Präsentation zum Vorbescheid