

Bauvoranfrage zur Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit 21 WE, bestehend aus drei Baukörpern und 33 Kfz-Stellplätzen in Tiefgarage auf dem Grundstück Veldener Straße 71 - 73, 84036 Landshut

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	17	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	24.09.2021	Stadt Landshut, den	13.09.2021
Sitzungsnummer:	22	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Die ...Wohn- und Projektentwicklungs GmbH hat mit Baubescheid B-2018-73 vom 09.07.2018 die Baugenehmigung zur Neubebauung ihres Hanggrundstücks Veldener Str. 73, 84036 Landshut, mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten und Tiefgarage erhalten. Der Baubeginn wurde zum 10.04.2019 angezeigt. Der Bauherr hat daraufhin mit der Herstellung der Baugrube begonnen. Aufgrund von Anwohnerbeschwerden zur Durchführung der Bauarbeiten wurde zusammen mit der Berufsgenossenschaft Bau (BauBG) eine Ortseinsicht durchgeführt. Wegen nicht eingehaltenen Böschungswinkeln wurde die Baustelle durch die BauBerufsgenossenschaft eingestellt. Seitdem ist kein Baufortschritt mehr erfolgt. In der Folgezeit hat die ...Wohn- und Projektentwicklungs GmbH das Nachbargrundstück Veldener Straße 71 aufgekauft und angekündigt, es werde eine geänderte Planung vorgelegt, die die Veldener Str. 71 und 73 umfasst. Dies ist nicht erfolgt. Allerdings wurde in der Zwischenzeit das Bestandsgebäude Nr. 71 incl. Keller verfahrensfrei abgebrochen. Der Aushub des Kellers wurde dabei sehr großzügig durchgeführt.

Nachdem kein Baufortschritt zu erkennen war und auch kein neuer Bauantrag eingereicht wurde, wurde der Eigentümer im Jahr 2020 durch die Bauaufsicht aufgefordert, einen Nachweis für die Standsicherheit des abgegrabenen Hangs beizubringen. Der Eigentümer hat daraufhin davon Abstand genommen das Grundstück selbst zu bebauen und hat das Grundstück zum Verkauf angeboten.

Ein zwischenzeitlicher Kaufinteressent hat im Jahr eine Bauvoranfrage zur Beratung im Bausenat vorgelegt. Der Interessent ist wieder abgesprungen. Zu einer Beratung im Bausenat kam es nach mehreren Verschiebungen des Tagesordnungspunkts nicht mehr. Zwischenzeitlich hat ein anderer Investor das Gesamtareal erworben. Er möchte nun die Bebauung entsprechend der Planung des vorherigen Interessenten umsetzen.

Aufgrund der nicht unproblematischen Hangsituation wäre es aus Sicht der Verwaltung wünschenswert, wenn zeitnah eine Baumaßnahme umgesetzt werden könnte. Bei den Unwettern im Juni 2021 wurde zwar auch Geröll auf die Veldener Straße gespült. Dies blieb jedoch in einem überschaubaren Rahmen. Möglicherweise hat sich positiv ausgewirkt, dass die Baugrube schon wieder zuzuwachsen beginnt.

Das Grundstück Veldener Straße 71-73 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

- a. Das Vorhaben fügt sich nach der Art (Wohnbebauung) der baulichen Nutzung (Wohnbebauung) in die nähere Umgebung ein. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist im unmittelbaren Umfeld eine zweigeschossige Bebauung, ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach), prägend. Die auf dem Grundstück Veldener Str. 73 schon genehmigte Bebauung steht zur Veldener Straße mit zwei sichtbaren Geschossen und einem ausgebauten Satteldach. Die nun

vorgelegte Planung sieht in den Bauteilen A und B (Reihenfolge stadtauswärts) eine Bebauung mit drei Geschossen sowie im Bauteil C eine Bebauung mit vier Geschossen vor. Dies geht grundsätzlich über die Maße der umliegenden Bebauung hinaus.

Auch die überbaute Grundstücksfläche, insbesondere bei Betrachtung der durchgehenden untersten Geschossebene, geht über die umliegende Bebauung hinaus.

- b. Bei der Prüfung des Einfügegebots ist aber auch festzustellen, dass
- sich in 50 Meter Entfernung vom Grundstück Veldener Straße 71 - 73 das Gebäude Am Steinlech 2 als Ausreißer befindet. Es wurde 2011 genehmigt und tritt zur Veldener Straße hin dreigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss in Erscheinung. Auch die Grundfläche des Gebäudes mit 18,80 x 11,00 Meter sprengt den Rahmen der direkt umliegenden Gebäude.
 - oberhalb des Grundstücks Veldener Straße 71 - 73 der Bebauungsplan 09-15/5 „Zwischen Am Hiendl und Am Steinlech“ angrenzt und sich komplett über ein Hangareal erstreckt. Talseitig treten die dortigen Wohngebäude regelmäßig auch dreigeschossig in Erscheinung.
 - bei der aktuellen Planung die Firshöhen niedriger (Bauteil C) bzw. deutlich niedriger (Bauteil B) liegen als bei der genehmigten Planung mit ausgebautem Dachgeschoss. Durch die vorgelegte Planung wird den darüberliegenden Nachbarn keine Aussicht genommen, es tritt eine Verbesserung gegenüber der genehmigten Planung ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt, wenn man die Grenzen der näheren Umgebung eng zieht. Legt man einen weiteren Radius an, so finden sich hinsichtlich der Baudichte und wirksamen Höhe auch vergleichbare Situationen. Aus Sicht der Verwaltung wäre das Projekt an dieser Stelle durchaus vorstellbar, weil es die erforderlichen Abstandsflächen einhält und wegen der besonderen Hangsituation die Höhenentwicklung weder für die Oberlieger noch für die Unterlieger Beeinträchtigungen mit sich bringt. Die Einholung der Nachbarunterschriften läuft noch. Die neue Planung berücksichtigt auch die Hangsituation viel besser wie die schon genehmigte Planung, weil es dem Hangverlauf folgt.

Ein denkbarer Ausweg wäre ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dafür sind aber die beiden Grundstücke, mit einer Gesamtfläche von rund 2.000 m², relativ klein. Zudem wäre, insbesondere bei Einbeziehung weiterer Grundstücke, mit einer längeren Verfahrensdauer zu rechnen, was im Hinblick auf die Hangsituation vermieden werden sollte.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- a. Es ist durch einen Prüfsachverständigen bescheinigen zu lassen, dass sowohl die Standsicherheit der Baugrube während der Bauphase, als auch die dauerhafte Standsicherheit des Hangs nach Verwirklichung des Vorhabens gewährleistet ist.
- b. Ein Baubeginn der Hangsicherungsmaßnahmen hat spätestens bis Mitte des Jahres 2022 zu erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- a. Es ist durch einen Prüfsachverständigen bescheinigen zu lassen, dass sowohl die Standsicherheit der Baugrube während der Bauphase, als auch die dauerhafte Standsicherheit des Hangs nach Verwirklichung des Vorhabens gewährleistet ist.
- b. Ein Baubeginn der Hangsicherungsmaßnahmen hat spätestens bis Mitte des Jahres 2022 zu erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Grundriss, Ansichten

Anlage 2 – 3D-Modell

Anlage 3 – Freiflächengestaltungsplan