

**Projekt zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 2076 zwischen Rennweg und Josef-Götz-Straße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 02-11/4, Deckblatt 2**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>20</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>24.09.2021</b>	Stadt Landshut, den	13.09.2021
Sitzungsnummer:	22	Ersteller:	Jahn, Stefan

**Vormerkung:**

Ein in Landshut von anderen Großprojekten bereits bekanntes Projektentwicklungsunternehmen plant, das noch freie Grundstück Fl.Nr. 2076 zwischen Rennweg und Josef-Götz-Straße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 02-11/4 Deckblatt 2 zu bebauen. Entstehen sollen rund 160 Wohnungen.

a. abgeänderte Bebauung in Richtung Rennweg

Der Bebauungsplan sieht am Rennweg keine durchgehende Bebauungslinie vor. Der Einsprung ist laut Bebauungsplan v.a. für oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Der Projektträger plant nun eine durchgehende Bebauungslinie. Städtebaulich ist die ange-dachte klare Linie zu begrüßen. Insofern könnte aus Sicht der Verwaltung die entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Die Bauvoranfrage unterscheidet in diesem Zusammenhang weiterhin zwei Varianten.

Variante 1 sieht eine durchgängige Bebauung auf der im westlichen Grundstücksbereich festgesetzten Baulinie vor. Dabei kommt es nicht nur zur Baugrenzenüberschreitung im Bereich des Rücksprungs, sondern auch zur Überschreitung der Baulinie im östlichen Grundstücksbereich. Die Baukörpertiefen von 14,70 m respektive 16,48 m führen zu großen unbelichteten Kernzonen und damit zu Belichtungsproblemen. Es entstünde eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von 1.055 m<sup>2</sup>. Variante 1 wird daher seitens der Verwaltung abgelehnt.

Variante 2 sieht eine durchgängige Bebauung auf der im östlichen Grundstücksbereich festgesetzten Baulinie vor. Neben der geringeren Überschreitung im Bereich des Rücksprungs bleibt diese Variante auch ca. 1,30 m hinter der im westlichen Grundstücksbereich festgesetzten Baulinie zurück. Damit wird ein Teil der Baugrenzenüberschreitung im Bereich des Rücksprungs ausgeglichen. Die Baukörpertiefen von 13,42 m bzw. 15,20 m sind belichtungsmäßig gerade noch zu beherrschen. Es entstünde eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von 865 m<sup>2</sup>. Die Bebauung entlang des Rennwegs ist in diesem Bereich einheitlich durch eine abweichende Bebauung geprägt, auch die gegenüberliegenden Gebäude überschreiten mit ihren Abstandsflächen die Straßenmitte. Weiterhin liegt das geplante Gebäude auf der Nordseite der bestehenden Bebauung, so dass es zu keinerlei Verschattungen kommt. Der geringfügigen Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsfläche nach Süden kann bei Variante 2 zugestimmt werden.

Die vorgelegte Planung kann bei Anwendung des aktuellen Abstandsflächenrechts (0,4 h) die Abstandsflächen einhalten.

b. Tiefgaragenzufahrt Luitpoldstraße

Wegen nicht verfügbarer Grundstücke ist die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgaragenzufahrt von der Josef-Götz-Straße nicht darstellbar. Um nicht die ganze Erschließung über den Rennweg abwickeln zu müssen, ist vorgesehen auch eine Tiefgaragenzufahrt in Richtung Luitpoldstraße zu errichten. Direkt angrenzend befindet sich auch die Tiefgaragenzufahrt zum Gebäude Luitpoldstraß 47. Eine zustimmende Stellungnahme

des Straßenverkehrsamtes liegt vor.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom geplanten Vorhaben auf der Fl.Nr. 2076, Gem. Landshut wird Kenntnis genommen.
2. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich eines Wegfalls des Gebäuderücksprungs zwischen den Gebäuden 1 und 3 am Rennweg wird in Aussicht gestellt, sofern der Stellplatznachweis insgesamt erbracht werden kann und ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt wird, dem vom Fachbereich Naturschutz zugestimmt wird. Die Tiefe der geänderten Bebauung ist dabei nach Planungsvariante 2 zu beantragen.
3. Einer Tiefgaragenzufahrt in Richtung Luitpoldstraße wird grundsätzlich zugestimmt. Die Ergebnisse der Fachstellenbeteiligung sind zu berücksichtigen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Fragen zum Vorbescheid
- Anlage 2 – Vorbescheid Lageplan V 1
- Anlage 3 – Vorbescheid Lageplan V 2
- Anlage 4 – Perspektive Vorbescheid aus 2020
- Anlage 5 – Perspektive aktueller Antrag
- Anlage 6 – Bebauungsplan