

BV Neubau einer Wohnbebauung
Rennweg 24, Landshut
Flur-Nr. 2075/10, 2076, 2077/48
Vorbescheidsantrag

16.08.2021

Fragen zum Antrag auf Vorbescheid

Vorbemerkung:

Die vorgelegte Planung basiert auf dem Bebauungskonzept, welches bereits im Vorbescheid vom 31.08.2020 mit dem Aktenzeichen V-2019-39 genehmigt wurde. Die bereits genehmigte Planung auf Grundlage des Bebauungsplans Nr.02-11/4 „Luitpold-Rennweg-Hofangerweg“ soll nun im südlichen Grundstücksbereich entlang des Rennwegs erweitert werden. Dazu ist eine Schließung des ursprünglichen Gebäuderücksprungs zwischen Haus 1 und Haus 3 mit einem viergeschossigen Baukörper vorgesehen.

Mit der Gebäudeerweiterung soll das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich Rennweg, welches derzeit von unruhigen Bebauungsstrukturen geprägt ist, aufgewertet werden.

Diese Erweiterung des ursprünglichen Bebauungskonzepts soll im vorliegenden Vorbescheid abgefragt werden.

Die Gebäude 2, 4 und 5 bleiben dabei im Vergleich zum genehmigten Vorbescheid vom 31.08.2020 unverändert.

Eine diesbezügliche Beratung im Bauamt hat bereits stattgefunden.

Im Zuge des hier vorgelegten Antrags auf Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

Fragen zu Variante 1:

1. Ist eine Erweiterung des bereits genehmigten Bebauungskonzept aus dem Vorbescheid vom 31.08.2020, Aktenzeichen V-2019-39 gemäß beiliegender Planunterlagen im Bereich der Gebäude 1 und 3 planungsrechtlich zulässig?
2. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans für die Überschreitung der Baugrenze für Gebäude 1 und 3 an der Südost Seite um ca. 8,90 m und gleichzeitig eine Befreiung für eine Überschreitung der Baulinie an der Südost – Seite von Haus 3 um ca. 1,30 m erteilt werden?

Begründung zu Frage 2:

Um städtebaulich den Rennweg nicht weiter zu beunruhigen und um eine „ruhige“ und zeitgemäße Fassade zu erzeugen, ist an dieser Stelle eine Überschreitung der Baugrenze sowie der Baulinie sinnvoll.

Auf den Nachbargrundstücken ist durch die Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie keine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu erwarten, da sich das Erscheinungsbild zu den Nachbargrenzen dadurch nicht ändert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie von Gebäude 1 wird lediglich in ihrer bisherigen Flucht verlängert.

3. Kann für Gebäude 1 und 3, Südost-Seite, eine Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBo wegen Überschreitung der Abstandsfläche bis zu einem Maß von 3,25 m am Rennweg ab Straßenmitte erteilt werden?

Begründung zu Frage 3:

Durch die geplante Gebäudeerweiterung sind weder Beeinträchtigungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche noch auf den Nachbargrundstücken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung zu erwarten, da die Abstandsflächen auf öffentlichen Grund fallen. Ferner würde bei einer Beurteilung der Abstandsflächen auf Grundlage der aktuellen Fassung der BayBo mit 0,4 H ohnehin keine Überschreitung der Straßenmitte vorliegen.

Fragen zu Variante 2:

4. Ist eine Erweiterung des bereits genehmigten Baukonzept aus dem Vorbescheid vom 31.08.2020, Aktenzeichen V-2019-39 gemäß beiliegender Planunterlagen im Bereich der Gebäude 1 und 3 planungsrechtlich zulässig?
5. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans für die Überschreitung der Baugrenze für Gebäude 1 und 3 an der Südost Seite um ca. 7,65 m und gleichzeitig eine Befreiung für eine Unterschreitung der Baulinie an der Südost Seite von Haus 1 um ca. 1,30 m erteilt werden?

Begründung zu Frage 5:

Um städtebaulich den Rennweg nicht weiter zu beunruhigen und um eine „ruhige“ und zeitgemäße Fassade zu erzeugen, ist an dieser Stelle eine Überschreitung der Baugrenze und eine Unterschreitung der Baulinie sinnvoll.

Auf den Nachbargrundstücken ist durch die Überschreitung der Baugrenze und der Unterschreitung der Baulinie keine Beeinträchtigung hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu erwarten, da sich das Erscheinungsbild zu den Nachbargrenzen dadurch nicht ändert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie von Gebäude 3 wird lediglich in ihrer bisherigen Flucht verlängert.

6. Kann für Gebäude 1 und 3, Südost-Seite, eine Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBo wegen Überschreitung der Abstandsfläche bis zu einem Maß von 2,00 m am Rennweg ab Straßenmitte erteilt werden?

Begründung zu Frage 6:

Durch die geplante Gebäudeerweiterung sind weder Beeinträchtigungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche noch auf den Nachbargrundstücken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung zu erwarten, da die Abstandsflächen auf öffentlichen Grund fallen. Ferner würde bei einer Beurteilung der Abstandsflächen auf Grundlage der aktuellen Fassung der BayBo mit 0,4 H ohnehin keine Überschreitung der Straßenmitte vorliegen.

Fragen Allgemein:

7. Ist die Zufahrt zur Tiefgarage für die ca. 60 Wohneinheiten der Gebäude 4 und 5 von der Luitpoldstraße über das Flurstück 2075/10 gemäß beiliegender Planung zulässig?

Begründung zu Frage 4:

Die im Bebauungsplan „Luitpold-Rennweg-Hofangerweg“ festgelegten Tiefgaragenzufahrten sind im vorliegenden Baukonzept nicht anwendbar. Die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt am Rennweg soll ausschließlich für Gebäude 1 bis 3 genutzt werden, um eine hohe Belastung des Knotenpunkts der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage am Rennweg (PKW-Verkehr für 160 Wohneinheiten) zu vermeiden (Verkehrssicherheit). Es ist eine Realteilung des Grundstücks mit verschiedenen Eigentümern und 2 getrennten Tiefgaragen vorgesehen. Die zweite im Bebauungsplan dargestellte Zufahrt über die Josef-Götz-Straße führt über Flurstücke, die sich in fremdem Eigentum befinden und für die kein Ankaufsrecht besteht (Flur Nr. 2077/53) und kann daher ebenfalls nicht zur Erschließung der Gebäude 4 und 5 genutzt werden.

8. Kann gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO eine Abweichung der im B-Plan festgelegten Abstandsregelung auf generell 0,4 H erteilt werden?

Begründung zu Frage 8:

Für Bayern gilt inzwischen 0,4 H als generelle Abstandsregel. Für die Stadt Landshut besteht keine eigene Abstandsflächensatzung. Insofern bestehen nachbarrechtlich keine Beeinträchtigungen, die über das inzwischen gesetzliche Maß (0,4 H) hinausgehen.

9. Ist das Bauvorhaben über die gestellten Fragen 1 bis 4 hinaus und wie in den Planunterlagen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?