

Bauantrag B-2021-116 zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Rennweg 117e, Fl.Nr. 2196/4 Gem Landshut

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	08.10.2021	Stadt Landshut, den	15.09.2021
Sitzungsnummer:	23	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2196/4, Gem. Landshut, soll ein viergeschossiges Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten, 8 oberirdischen Pkw-Stellplätzen und 10 Fahrrad-Stellplätzen errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im sogenannten Außenbereich, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach Art. 4 Abs. 1 BayBO muss das Grundstück nach Lage Form und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein. Die Erschließung muss gesichert sein.

Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des Art. 4 BayBO ist eine sichere Zufahrt. Es dürfen keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen.

In diesem Zusammenhang sind auch sonstige öffentlich-rechtliche Belange zu prüfen.

Die Fachstellenbeteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergab folgende Ergebnisse:

- Tiefbauamt (Verkehrsplanung):

Obwohl der Weg zwischen dem Rennweg und der Mozartstraße nur rund 2,3 Meter breit ist, ist er auf Grund mangelnder alternativer Routen (fehlender Lückenschluss bahnparalleler Weg zwischen Rennweg und Kutschenreuterweg) ein sehr wichtiger und hoch frequentierter Fuß-, Schul- und Fahrradweg.

Gleichzeitig dient der Weg der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung und Gewerbenutzung. Insbesondere auf Grund der engen Durchfahrt am nördlichen Ende zwischen den Hausnummern 115 und 119 vor der Einmündung zum Rennweg, ist die Erschließungssituation nicht optimal.

Da die beantragte Wohnanlage mit nur noch 5 Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert ist, sind die Mehrverkehre verträglich. Die Stellplätze vor der Wohnanlage sind rund 3 Meter vom Weg abgesetzt.

Bei einer zukünftigen Neustrukturierung des Areals am nördlichen Ende des Weges wird die Beseitigung der Engstelle angestrebt.

Aus diesen Gründen kann der reduzierten Planung des Neubaus zugestimmt werden.

- Brandschutzdienststelle / Feuerwehr:

Laut Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ sind eine Mindestbreite von Zu- / Durchfahrten von 3,00 m Vorschrift. Nach Rücksprache mit unserem Stadtbrandrat, Herrn Nemela, und einer Ortsbesichtigung kann einer Ausnahme zugestimmt werden. Die vorhandene Fahrbahnbreite (teilweise 2,50 m) ist zum jetzigen Zeitpunkt an der Grenze des machbaren. Es sind bereits mehrere Objekte in diesem Straßenzug vorhanden, zu denen die Feuerwehr anfahren muss (z.B. Anwesen Rennweg 115 a). Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Fahrbahnbreite in keinem, Fall nochmals verkleinert bzw. verengt werden darf. Es ist somit aus Sicht der Feuerwehr eine Zufahrt gewährleistet.

- SG Geoinformationssystem / Vermessung:

Grundsätzlich ist die Erschließung gesichert. Die Zufahrt erfolgt über einen beschränkt öffentlichen Weg (Fuß- und Radweg). Anlieger vom Rennweg her kommend frei. Laut Kataster weist der Weg eine Breite von maximal 2,5 m (teilweise schmaler).

- Straßenverkehrsamt:

Die beantragte Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten soll über den dortigen gemeinsamen Geh- und Radweg erschlossen werden. Der Geh- und Radweg stellt eine wichtige Querverbindung aus dem Landshuter Westen in Richtung Carl-Orff-Schule und die Innenstadt dar und ist daher mit Geh- und Radverkehrs hoch frequentiert. Der Geh- und Radweg weist nur eine Breite zwischen 2,60 und 3,20 m auf. Selbst bei einer angedachten Verbreiterung des Weges verbleibt eine Engstelle zwischen den Anwesen Rennweg 115 und 119. Dieses Nadelöhr müssen sich Fußgänger, Radfahrer und Pkw und teilweise landwirtschaftliche Fahrzeuge teilen. Schon die derzeitige Situation mit den bisherigen Hinterliegern kann nicht als glücklich bezeichnet werden.

Der geplante Neubau mit 5 WE und damit verbundenen 8 Fahrzeugen würde einen nochmaligen deutlichen Anstieg an Kraftfahrzeugverkehr bedeuten, der aus Sicht des Straßenverkehrsamtes nicht mehr tragbar wäre. Nach unserer Auffassung ist eine ordnungsgemäße Erschließung nicht gewährleistet und nicht gesichert.

Ein Parken oder Abstellen von Fahrzeugen auf dem Geh- und Radweg ist ohnehin ausgeschlossen.

Es erscheint aus unserer Sicht fragwürdig, an dieser Stelle (Breite des Geh- und Radweges, Erschließung nur über einen Geh- und Radweg) mit einer schwierigen, da sehr engen Situation, eine zusätzliche Wohnanlage in dieser Größenordnung zu genehmigen, ohne die straßenverkehrliche Erschließung durch eine durchgehende Anpassung der Wegbreite und einer Umgestaltung der Ein- und Ausfahrt auf den Rennweg deutlich zu verbessern.

Aus den oben genannten Gründen wird die bauliche Maßnahme nicht befürwortet.

- Straßenverkehrsamt / Schulwegbeauftragter:

Die beantragte Wohnanlage soll über den dortigen gemeinsamen Geh- und Radweg erschlossen werden.

Der Geh- und Radweg stellt eine wichtige Querverbindung aus dem Landshuter Westen in Richtung folgender Schulen und Kindergärten dar:

- Hans-Leinberger-Gymnasium
- Grundschule Carl-Orff
- Pestalozzi-Schule
- Kindergarten St. Pius
- Kindergarten am Brauneckweg.

Somit ist diese Verbindung ein Hauptschulweg, der zu Hauptverkehrszeiten am Morgen und Mittag von rund 150 - 200 Kindern und vielen weiteren Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

Aufgrund der Geh- und Radwegbreite zwischen 2,60 und 3,20 m sind weitere Kraftfahrzeuge in diesem Bereich für Fußgänger und Radfahrer aus Sicht der allgemeinen Sicherheit und insbesondere der Schulwegsicherheit nicht mehr zumutbar.

Aus diesem Grund wird dieses Bauvorhaben, wie vorgelegt, nicht befürwortet.

- SG Naturschutz:

Dem Bauvorhaben wird unter Auflagen zugestimmt.

Der Antragsteller hat aufgrund der vorgesehenen Behandlung im Bausenat eine Stellungnahme mit seiner Sichtweise abgegeben:

Die öffentliche Straße erschließt aktuell neun Wohnungen, vier Doppelhaushälften, ein Einfamilienhaus und eine Autowerkstatt. Das Baugrundstück ist mit den Sparten Abwasser, Wasser und Strom erschlossen.

Kurze Erläuterung zum Planungsablauf:

Der ursprüngliche Vorbescheid mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage beinhaltete eine Vereinbarung mit allen Nachbarn, einen 1,50 m breiten Streifen für eine breitere Fahrmöglichkeit abzutreten. Somit würde lediglich die Engstelle im Zufahrtbereich bei den Bestandsgebäuden bestehen bleiben.

Der geänderte Bauantrag beinhaltet nur noch 5 Wohneinheiten mit oberirdischen Stellplätzen und Carports. Durch diese Situation wurde die Stückzahl und Frequenz der anliegenden Autos deutlich reduziert. Auch diese Planung berücksichtigt die bestehende Verkehrssituation und schafft durch die Verbreiterung des Straßenraumes und der damit gebotenen Ausweichmöglichkeit (wird durch das Einrücken der Stellplätze um ca. 3 Meter erreicht) eine deutlich verbesserte Gesamtsituation. Die Bauabwicklung wird größtenteils über eigene Flächen gewährleistet und eine Begleitperson für Lkw wurde bereits bei den Angeboten und Vorverhandlungen mit den Firmen berücksichtigt, um deutlich mehr Sicherheit für den Zeitraum des Bauablaufes zu schaffen!

Diese Verkehrs- und Stellplatzsituation wurde im Vorfeld mit dem Verkehrsplaner der Stadt Landshut abgesprochen.

Zusammenfassung:

Über die bestehende, enge Zufahrt werden derzeit schon Grundstücke mit Wohnbebauung erschlossen. Davon kann aber nicht abgeleitet werden, dass jedes neue Einzelvorhaben somit zulässig ist. Auch die erfolgte Reduzierung des Vorhabens ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, kann aber nicht als Rechtfertigung für die Zulässigkeit herangezogen werden.

Die Beteiligung der Fachstellen ergab, dass im Wesentlichen nicht unerhebliche Bedenken zur Zufahrt und Erschließung des Grundstücks vorgebracht werden.

Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des Art. 4 BayBO ist eine sichere Zufahrt. Es dürfen keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen. Nach Abschluss der Fachstellenbeteiligung ist nach Ansicht der Verwaltung festzustellen, dass diese Voraussetzung bei der gegenwärtigen Zufahrtssituation nicht gegeben ist. Das Vorhaben wäre daher abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bauantrag B-2021-116 zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Rennweg 117e, 84034 Landshut, Fl.Nr. 2196/4 der Gemarkung Landshut wird abgelehnt.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Grundriss

Anlage 3 - Ansichten

Anlage 4 - Stellungnahmen Fachstellen (nicht-öffentlich)

Anlage 5 - Stellungnahme des Bauherrn zum Bauantrag (nicht-öffentlich)