

Bauvoranfrage V-2021-37 zur Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 42 WE, 6 Reihenhäusern und Stellplätzen in einer erdgeschossigen Parkebene auf dem Grundstück Breslauer Straße 64 - 66, Fl.Nrn. 2591/58 und 2892 Gem. Landshut

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	03.12.2021	Stadt Landshut, den	19.11.2021
Sitzungsnummer:	26	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Der Stadt wurde am 13.09.2021 eine geänderte Bauvoranfrage für die Bebauung des noch unbebauten Eckgrundstücks Konrad-Adenauer-Straße / Breslauer Straße vorgelegt. Der Eigentümer plant die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 42 WE, 6 Reihenhäusern und einer gemeinsamen Parkebene im Erdgeschoss. Hier werden 87 Stellplätze nachgewiesen, 62 davon als Duplex-Parker.

Die Anzahl der WE wurde gegenüber der Bauvoranfrage, V-2021-25, der gemäß Beschlussfassung des Bausenats vom 16.07.2021 nicht zugestimmt wurde, von 70 WE auf 42 WE reduziert.

Der städtebaulichen Konfiguration des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 wird mit der geänderten Bauvoranfrage nun im Wesentlichen Rechnung getragen.

Der Antragsteller plant, wie in den Plänen dargestellt, einen Neubau mit Gewerbeeinheiten, Reihenhäusern und Wohneinheiten.

Das Gebäudevolumen wird Richtung Kreuzung von 3 auf 5 Geschosse gestaffelt. Es werden begrünte Flachdächer und teilweise Dachterrassen geplant.

Die geplanten Gewerbefläche berücksichtigt die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens von Steger & Partner vom 10.05.2021. Die Situierung der Gewerbefläche erfolgt daher vorwiegend im Kreuzungsbereich.

Fragen des Vorbescheids:

1. Bauraum:
 - 1.1. Kann eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Verbreiterung des Nebengebäudes gemäß dem beigefügten Vorbescheidsplan 01 um 2,50 m in Richtung Breslauer Straße erteilt werden?
 - 1.2. Kann eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Verbreiterung des Hauptgebäudes gemäß dem beigefügten Vorbescheidsplan 01 um 2,00 m in Richtung Innenhof erteilt werden?
 - 1.3. Kann eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Erweiterung des Hauptgebäudes gemäß dem beigefügten Vorbescheidsplan 03 um Wohneinheit 1 und 2 im 4. Obergeschoss erteilt werden?
 - 1.4. Kann eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Aufstockung des Nebengebäudes gemäß dem beigefügten Vorbescheidsplan 03 zur Errichtung der Wohneinheit 3 im 5. Obergeschoss 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?

Zu 1. Bauraum:

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 Baugenehmigungsverfahren mit Befreiungen erforderlich wird.

Die geplante Kubatur stellt grundsätzlich eine Mehrung der Baumasse gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes dar, ist aber eine erhebliche Reduzierung im Vergleich zur Bauvoranfrage vom 21.06.2021 (V-2021-25).

Der rechtwinklige Gebäudeabschluss an der Ecke Breslauer Straße / Konrad-Adenauer-Straße stellt eine städtebauliche Verbesserung gegenüber den ungewöhnlich und teilweise spitz zulaufenden Baulinien des Bebauungsplanes dar und trägt auch zur Verbesserung des Schallschutzes bei.

Unter Berücksichtigung der im Umfeld der Kreuzung Konrad-Adenauer-Straße / Breslauer Straße vorzufindenden sonstigen Bebauung kann die nun vorgelegte Planung städtebaulich durchaus überzeugen. Die Befreiungen für die Mehrung der Baumasse ist aus diesem Grund planungsrechtlich vertretbar.

Zusammenfassung: Die beantragten Befreiungen 1.1 bis 1.4 sind überwiegend den sehr detaillierten und teils auch speziellen Vorgaben im Bebauungsplan geschuldet. Die Planung beachtet die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplans. Die Befreiungen führen insbesondere zu keiner unverhältnismäßigen Baumassenmehrung. Insofern können die Befreiungen aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden.

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. Dies war auch bereits im Bausenat vom 16.07.2021 Konsens.

Zu 3. 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 immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können. Hier hat im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz zu erfolgen. Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Aufstockung der Reihenhausbebauung:

Für die Reihenhausbebauung sind im Bebauungsplan 2 Vollgeschosse festgesetzt. In den Vorbescheidsplänen ist diese Reihenhausbebauung mit 3 Vollgeschossen dargestellt. Hinsichtlich der Erhöhung kann eine Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden. Die 3-Geschossigkeit nimmt die Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Reihenhäuser auf und trägt somit zur Raumbildung des östlich gelegenen Innenhofs bei.

Grundwasserbeeinflussung

Im Vergleich zur Vorplanung wurde jetzt auf eine ein bzw. zweigeschossige Tiefgarage als Kellergeschoss verzichtet und die Parkebene entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend in die Erdgeschossenebene gezogen. Die neue Planung hält den Eingriff in den Untergrund möglichst gering und beschränkt sich dabei auf den unmittelbaren Bereich der Duplexparker. Die detaillierte wasserrechtliche Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Auch eine detaillierte Prüfung von Abstandsflächen, Fahrradstellplatznachweis usw. erfolgt noch nicht im Rahmen der Bauvoranfrage, dies bleibt ebenfalls dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Den bei der Bauvoranfrage V-2021-37, Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit 42 WE, 6 Reihenhäusern und einer gemeinsamen Parkebene im Erdgeschoss, auf dem Grundstück Breslauer Straße 64 - 66, 84028 Landshut, Fl.Nrn. 2591/58 und 2892, Gem. Landshut unter Ziffer 1.1 bis 1.4 beantragten Befreiungen für die Überschreitung des Bauraumes und teilweise der Geschossigkeit wird zugestimmt.
3. Eine Befreiung hinsichtlich der Dachform kann in Aussicht gestellt werden.
4. Eine Befreiung hinsichtlich der Abbildung der Gewerbeflächen kann in Aussicht gestellt werden, sofern sich das vorgesehene Flächenverhältnis von Wohn- und Gewerbebenutzung nicht verändert und die Vorgaben des Immissionsschutzes gewahrt bleiben.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Grundriss EG und 1.OG

Anlage 3 - Grundriss 2.und 3. OG

Anlage 4 - Grundriss 4. OG und Dachaufsicht Planung

Anlage 5 - Schnitte

Anlage 6 - Ansichten