

**Bauvoranfrage zum Vorhaben Senioren Wohnen Landshut, Innere Münchener Straße 49 - 53; Fl.Nr. 1263, 1263/1, 1263/2, 1266 und 1267 Gem. Landshut**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>2</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	<b>03.12.2021</b>	Stadt Landshut, den	19.11.2021
Sitzungsnummer:	26	Ersteller:	Jahn, Stefan

**Vormerkung:**

Auf dem Grundstück der ehemaligen Metzgerei Axthaler in der Inneren Münchener Str. 49-53 plant der neue Eigentümer die Errichtung eines Seniorenwohnheims. Das Vorhaben wurde bereits am 21.04.2021 im Gestaltungsbeirat sowie im Bausenat vom 18.06.2021 behandelt. Der Bausenatsbeschluss äußert sich zustimmend zu einer reduzierten Konzeption mit 3-5 Geschossen bei einem weitgehenden Verzicht auf ein 6. Geschoss. Weiterhin ist ein nachbarschaftlicher Konsens in Hinblick auf die Abstandsflächen herzustellen. Die vorgelegte Planung hält die Vorgaben ein. Insbesondere das 6. Geschoss wurde auf einen notwendigen Austritt zum Dachgarten mit Wetterschutz beschränkt. Bezüglich der notwendigen Abweichungen in Bezug auf das Abstandsflächenrecht wurde glaubhaft angekündigt, dass die erforderlichen Nachbarunterschriften beigebracht werden.

Der Bauherr möchte mit der Verwirklichung des Vorhabens im Jahr 2022 beginnen und vor der Landshuter Hochzeit 2023 weitgehend fertigstellen. Aufgrund des engen Zeitplans wird Planungssicherheit benötigt. Im Rahmen der Bauvoranfrage soll daher geklärt werden, ob

- notwendige Befreiungen und Abweichungen für den Bauantrag in Aussicht gestellt werden können
- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Planung bestätigt werden kann.

Fragen 1-8 der Bauvoranfrage:

Der Planer hat detailliert alle notwendigen Befreiungen und Abweichungen ermittelt und sowohl textlich als auch graphisch dargestellt. Die Erforderlichkeit der Befreiungen und Abweichungen wurden jeweils ausführlich begründet. Seitens der Verwaltung kann den Ausführungen gefolgt und zugestimmt werden.

Frage 9 – planungsrechtliche Zulässigkeit: Das Vorhaben setzt selbstverständlich einen merklichen Akzent an dieser prägnanten Stelle am Eingang zur Landshuter Innenstadt, der sich in dieser Form im direkten Umfeld bisher nicht wiederfindet. Allerdings finden sich im Nahbereich Objekte, die hinsichtlich in der Höhenentwicklung und Gebäudemasse als Bezugsfall herangezogen werden können. Nicht zuletzt sind in diesem Zusammenhang auch die in jüngster Zeit verwirklichten Projekte (Innere Münchener Str. 27 –REWE und Kellerstraße 9-11) zu nennen. Von Relevanz bleibt das im Bereich des Dachaustritts vorgesehene 5. Obergeschoss, das sich in dieser Form bisher nicht im Umfeld findet. Allerdings ist es bei der jetzigen Planung im Verhältnis zum Gesamtbaukörper tatsächlich untergeordnet. Eine Verletzung von Rechten Dritter ist nicht zu befürchten. Auch ein Bezugsfall ist nur schwer zu konstruieren, weil sich bei dieser Geschosshöhe nicht unerhebliche Abstandflächen ergeben, die auf den umliegenden kleineren Grundstücken nicht ohne Weiteres einzuhalten sind. In Summe wird seitens der Verwaltung eine planungsrechtliche Zulässigkeit bejaht.

Abschließend ist festzustellen, dass bei der Bauaufsicht und der Stadtplanung schon wiederholt Anfragen von interessierten Bürgern eingegangen sind, die für sich oder Angehörige Wohnheimplätze reservieren lassen wollten. Offenbar besteht durchaus Bedarf für eine derartige Einrichtung.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die beantragten Befreiungen und Abweichungen laut den Fragen Ziffer 1 bis 8 der Bauvoranfrage zum Objekt Senioren Wohnen Landshut, Innere Münchener Straße 49 - 53 84036 Landshut, Fl.Nr. 1263, 1263/1, 1263/2, 1266 und 1267 der Gemarkung Landshut können in Aussicht gestellt werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird bejaht.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 - Fragen der Bauvoranfrage
- Anlage 2 - Planausschnitte zu den Fragen
- Anlage 3 - Bausenatsbeschluss vom 18.06.2021
- Anlage 4 - aktuelle Planung