



**Felix+Jonas**  
Architekten GmbH

Ickstattstraße 11a  
80469 München

03.11.2021

**Neubau Senioren Wohnen Landshut**  
Innere Münchener Straße – Am Kupfereck

---

## **Bauvoranfrage**

### **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 09-49/1a der Stadt Landshut „Zwischen Innerer Münchener Straße – Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg Teilbereich West“ vom 19.07.2013.

Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Bauzonen. In der Bauzone 1, angrenzend an die Innere Münchener Straße, ist nur eine geschlossene Bauweise zulässig. In der südlich daran angrenzenden Bauzone 2 sind nur max. 12m breite Gebäude bei einseitiger Grenzbebauung und einem Abstand von 1/2H zulässig. Außerhalb der Bauzonen ist eine Bebauung, auch mit Terrassen, Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Isar-Hangleiten Annaberg“ an, das im Bereich des Bauvorhabens teilweise bis in die Bauzone 2 hineinragt.

### **Planungsanpassungen seit Vorstellung im Bausenat (18.06.2021)**

Auf das 6. Geschoss wurde weitestgehend verzichtet. Es wird lediglich ein maximal reduziertes Staffelgeschoss, welches zur Erschließung des Dachgartens notwendig ist, vorgesehen (siehe Frage 6).

Das 4. Geschoss an der östlichen Grundstücksgrenze wurde zurückgenommen. Der Anschluss zum Nachbarn stellt sich hier nun 3-geschossig dar.

Durch den Entfall der vorgenannten Flächen werden, bis auf eine kleine Gewerbeeinheit (Therapie), keine externen Nutzungen möglich sein. Zudem musste der ambulante Dienst des Betreibers, welcher in Teilen für das EG vorgesehen war, auf alternative Flächen in der unmittelbaren Umgebung ausweichen.

Die Zustimmung aller unmittelbar betroffenen Nachbarn liegt vor.

## Fragestellungen

### Frage 1

**Kann für die Überschreitung über die Baugrenze der Bauzone 1 hinaus in die Bauzone 2 hinein wie dargestellt eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?**

Beschreibung:

Das Gebäude überschreitet die Baugrenze der Bauzone 1 teilweise zwischen der Achse 3 und der Achse 13 in die Bauzone 2 hinein um ca. 1,5 Metern bis 4,5 Metern.

Begründung:

Empfehlung Gestaltungsbeirat 29.04.2021:

*„Es wäre zu prüfen, ob die Baumasse in einer z.T. größeren Gebäudetiefe zu realisieren wäre, was auch der Typologie, der von den Planern zitierten Altstadtbebauung entsprechen würde, die sich durch schmale, in die Tiefe der Parzelle sich erstreckende Baukörper auszeichnet und somit die Gebäudehöhe im Projekt auf ein vertretbares Maß reduziert werden könnte.“*

Der Bebauungsplan ermöglicht weitere Gebäude in der Bauzone 2. Gleichzeitig hat der Gestaltungsbeirat eine größere Gebäudetiefe in der Bauzone 2 empfohlen. Bewusst wird jedoch auf mehr als ein Gebäude in der Bauzone 2 verzichtet, damit die bestehende Hangsicherung (Treppenanlage, Bohrpfahlwand und Gewölbekeller) erhalten werden kann und kein zusätzlicher Eingriff in den Hang notwendig ist. Ebenso wird darauf verzichtet in der Bauzone 2 Baumfällungen vorzunehmen.

Daher wird der Empfehlung des Gestaltungsbeirates insofern gefolgt, als dass die Gebäudetiefe größer wird und hierdurch teilweise über die Baugrenze der Bauzone 1 in die Bauzone 2 hineinragt.

### Frage 2

**Kann für die Überschreitung der im B-Plan vorgegebenen Gebäudebreite von max. 12,00 Metern in der Bauzone 2 eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?**

Beschreibung:

Das Gebäude in der Bauzone 2 zwischen den Achsen 12 und 14 überschreitet die im B-Plan vorgegebene Gebäudebreite von max. 12,00 Metern um maximal 6,50 Meter.

Begründung:

Empfehlung Gestaltungsbeirat 29.04.2021:

*„Es wäre zu prüfen, ob die Baumasse in einer z.T. größeren Gebäudetiefe zu realisieren wäre, was auch der Typologie, der von den Planern zitierten Altstadtbebauung entsprechen würde, die sich durch schmale, in die Tiefe der Parzelle sich erstreckende Baukörper auszeichnet und somit die Gebäudehöhe im Projekt auf ein vertretbares Maß reduziert werden könnte.“*

Der Bebauungsplan ermöglicht weitere Gebäude in der Bauzone 2. Gleichzeitig hat der Gestaltungsbeirat mehr Baumasse in der Bauzone 2 empfohlen. Bewusst wird jedoch auf mehr als ein Gebäude in der Bauzone 2 verzichtet, damit die bestehende Hangsicherung (Treppenanlage, Bohrpfahlwand und Gewölbekeller) erhalten werden kann und kein zusätzlicher Eingriff in den Hang notwendig ist. Ebenso wird darauf verzichtet in der Bauzone 2 Baumfällungen vorzunehmen.

Es wird daher auf weitere Gebäude in der Bauzone 2 verzichtet und dafür ein Gebäude mit ca. 15 Metern Gebäudebreite und ca. 3 Metern Balkonbreite geplant. Die vorhandenen Strukturen wie Treppenanlage und Gewölbekeller sollen so weit wie möglich aktiviert, in das Gesamtkonzept integriert und durch einen Durchgang für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

### **Frage 3**

**Kann für die in einem Teilbereich dargestellte Überschreitung der Grenze zum eingetragenen Landschaftsschutzgebiet in der Bauzone 2 eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?**

Beschreibung:

Das Gebäude mit einem auskragenden Bauteil (Balkon) in der Bauzone 2 überschreitet innerhalb der Bauzone 2 zwischen Achse 12 und 15 das Landschaftsschutzgebiet (LSG) um bis zu ca. 3,0 Meter.

Begründung:

Der Bebauungsplan widerspricht sich an dieser Stelle insofern selbst, als dass sich die Bauzone 2 und das LSG überschneiden. Zudem weichen die beiden Grenzen des LSG im vorliegenden B-Plan von den Grenzen aus Geodaten Bayern voneinander ab, was einen weiteren Widerspruch darstellt.

Der aktuelle Bestand wird durch die bestehende Treppenanlage vom LSG getrennt. Zur Sicherung des bestehenden Hangs ist konstruktiv sowohl die bestehende Treppenanlage als auch das direkt angrenzende Bauwerk notwendig. Aktuell befindet sich an dieser Stelle das Bestandsgebäude (ehemalige „Metzgerei Axthaler“), welches für das Bauvorhaben abgerissen wird. Daher ist hier auch keine schützenswerte Landschaft (LSG) vorhanden. Die entstehende Lücke wird dementsprechend wieder mit einem Neubau geschlossen, der in Verbund mit der bestehenden Treppenanlage den Hang konstruktiv stützt.

### **Frage 4**

**Kann für die wie in einem Teilbereich dargestellte geringfügige Überschreitung der Grenze zum eingetragenen Landschaftsschutzgebiet außerhalb der Bauzone 2 eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?**

Beschreibung:

Das Gebäude in der Bauzone 2 überschreitet an dem Achsenkreuz 17/H die Baugrenze um ca. 0,4 bis ca. 1,0 Meter und überschreitet somit geringfügig das Landschaftsschutzgebiet.

Begründung:

Die beiden Grenzen des LSG im vorliegenden B-Plan und von Geodaten Bayern weichen voneinander ab, was einen Widerspruch darstellt

An der Stelle befindet sich das Bestandsgebäude (ehemalige „Metzgerei Axthaler“), welches für das Bauvorhaben abgerissen wird. Daher ist hier auch keine schützenswerte Landschaft (LSG) an dieser Stelle vor Ort vorhanden. Die entstehende Lücke wird dementsprechend wieder mit einem Neubau geschlossen. Zur Sicherung des bestehenden Hangs ist hier konstruktiv auch ein Bauwerk notwendig.

## Frage 5

### **Ist ein punktuell 5. Obergeschoss als Dachausstieg planungsrechtlich zulässig?**

Beschreibung:

Zwischen den Achsen 14 und 19 ist ein maximal reduziertes Staffelgeschoss vorgesehen, welches den geplanten Dachgarten im 5. Obergeschoss für Bewohner nutzbar macht.

Begründung:

Empfehlung Gestaltungsbeirat 29.04.2021:

*„Durch den Entfall des Staffelgeschosses könnte eine durchgehende Dachfläche entstehen, die als zusammenhängende Freifläche für Bewohner genutzt werden könnte. Es würden so besonnte Außenbereiche ermöglicht (im Gegensatz zu den momentan vollständig verschatteten Patiorbereichen im EG) mit Ausblick. Dadurch würde das von Entwickler und Planer propagierte „große Thema der Ökologie“ den gewünschten Mehrwert tatsächlich erzeugen und die Freiflächenbilanz des Gesamtprojektes essenziell verbessern.“*

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift des Bausenats vom 18.06.2021:

*„Der vorgestellten reduzierten Konzeption mit einer Staffelung von 3-5 Geschossen und einem weitestgehenden Verzicht auf ein 6. Geschoss wird vom Grundsatz her zugestimmt...“*

Die Dachflächen sind als große intensive begrünte Dachgärten geplant, welche mit Stauden, Gräsern, Kräutern und Rosen bepflanzt sind. Die Restflächen der Dächer werden extensiv begrünt.

Alle Dachflächen werden als Retentionsflächen herangezogen. Die Dachflächen leisten somit einen großen Beitrag für die Ökologie und Nachhaltigkeit des Konzeptes.

Der Dachgarten wird zentral über das Treppenhaus mit Aufzug aus dem stationären Bereich erschlossen und steht allen Bewohnern und Besuchern der Stationären Einrichtung zur Verfügung.

Damit die Bewohner und Besucher des stationären Bereiches den Dachgarten tatsächlich annehmen und nutzen können, sind gewisse Funktionen wie WC, kleine Versorgungsmöglichkeit, Lager und Unterstellmöglichkeiten für plötzliche Wetterumschwünge notwendig. Im 5. Obergeschoss sind daher ein rollstuhlgerechtes WC, ein kleiner gemeinsamer Aufenthaltsbereich mit Teeküche und Garderobenbereich geplant.

Das 5. Obergeschoss ist stark von der Traufe zurückversetzt, deswegen aus dem Straßenraum nicht bzw. kaum sichtbar und Abstandsflächenneutral.

## Frage 6

### **Wird eine Abweichung im Bereich der Kellerstraße (die Abstandsflächen des Neubaus überschreiten die Straßenmitte geringfügig) zugelassen?**

Beschreibung:

Die Abstandsflächen des Neubaus mit dem Ansatz von 0,4H überschreiten die Straßenmitte im Bereich der Kellerstraße um ca. 1 Meter über eine Länge von ca. 7,5 Metern.

Begründung:

Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise zur Inneren Münchener Straße vor. Der Anbau an die Nachbargebäude ist vorgegeben. Die Baulücke muss geschlossen werden.

Das betroffene gegenüberliegende Nachbargebäude Kellerstraße 2 hat keine Fenster im Erdgeschoss zur Kellerstraße und wird somit nicht verschattet.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn zum Bauvorhaben wurden mündlich bereits zugesagt und werden bis Ende November schriftlich eingeholt.

### **Frage 7**

**Wird eine Abweichung bzgl. des Höhenverlaufs zur östlichen Nachbarbebauung zugelassen?**

Beschreibung:

Unmittelbar an der östlichen Grenze überschreitet die Höhe des Neubaus die Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes. Die Firsthöhe des Nachbargebäudes (Innere Münchener Str. 47a) ist annähernd gleich zur Attikahöhe des Neubaus. Das 2. Obergeschoss des Neubaus ist nicht als Satteldach ausgeführt.

Begründung:

Das 3. Obergeschoss an der östlichen Grundstücksgrenze wurde auf Empfehlung des Bausenates zurückgenommen.

Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise zur Inneren Münchener Straße vor. Eine Grenzbebauung ist vorgegeben.

Der Neubau stuft sich zum Nachbargebäude auf nur 3 Geschosse ab. Die Giebelseite des Satteldachs schließt flächig an der Grenzbebauung des Neubaus an.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn zum Bauvorhaben wurden mündlich bereits zugesagt und werden bis Ende November schriftlich eingeholt.

### **Frage 8**

**Wird eine Abweichung bzgl. des Höhenverlaufs zur westlichen Nachbarbebauung zugelassen?**

Beschreibung:

Unmittelbar an der westlichen Grenze überschreitet die Höhe des Neubaus die Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes.

Begründung:

Die Geschossigkeit an der westlichen Grundstücksgrenze wurde auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats deutlich zurückgenommen.

Der Bebauungsplan sieht eine geschlossene Bauweise zur Kellerstraße vor. Eine Grenzbebauung ist vorgegeben. Der Neubau stuft sich zum Nachbargebäude auf nur 3 Geschosse ab.

Zustimmung der betroffenen Nachbarn zum Bauvorhaben wurden mündlich bereits zugesagt und werden bis Ende November schriftlich eingeholt.

### **Frage 9**

**Ist das dargestellte Bauvorhaben insgesamt planungsrechtlich zulässig?**

