

Antrag auf Baugenehmigung B-2021-243 für den Neubau einer Wohnanlage mit 57 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Äußere Münchener Straße, Fl.Nr. 86/8, Gem. Achdorf

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	15.12.2021	Stadt Landshut, den	03.12.2021
Sitzungsnummer:	27	Ersteller:	Winterstetter, Sandra

Vormerkung:

Bei der Stadt wurde am 03.11.2021 ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für drei Flurstücke an der Äußeren Münchener für den Neubau einer Wohnanlage mit 57 Wohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage gestellt. Im Norden grenzt nach der öffentlichen Parkplatzfläche die Bundesstraße B11 und im Osten die Bahnlinie an. Für die Baugrundstücke und ihre Umgebung sind Altlasten im GIS vermerkt. Der Fachbereich Immissionsschutz wurde bereits am Verfahren beteiligt und wird zu beachtende Hinweise – ggf. Auflagen mitteilen.

Das Vorhaben besteht aus drei senkrecht zur Straße stehenden Hauptbaukörpern, die im Norden durch zwei Riegel miteinander verbunden sind. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Landshut, der sich derzeit noch in Aufstellung befindet. Im Bausenat vom 05.03.2021 wurde unter Punkt 4 beschlossen, dass gegebenenfalls einzelne Bauvorhaben im Planungsgebiet vorab dem Bausenat vorgestellt werden.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung (Wohngebäude) ein (Mischgebiet) und der Bauweise (geschlossen) in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es handelt sich um drei Riegel, welche durch zwei gestaffelte Querriegel miteinander verbunden sind. Das Einfügekriterium Maß der baulichen Nutzung kann unterschiedlich betrachtet werden. Bei Wahl des Betrachtungsmaßstabs "südlich der B11/westlich der Bahnlinie/nördlich der kleinteiligen Hangbebauung am Klausenberg" sind bereits Gebäude mit fünf Geschossen vorhanden (Pettenkofer Straße 8 und 9), die hinsichtlich des Einfügens herangezogen werden können. Darüber hinaus befindet sich das Bauvorhaben in einem Bereich, für den derzeit die städtebauliche Rahmenplanung "Äußere Münchener Straße" entwickelt wird. Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung war das gegenständliche Bauvorhaben bereits Gegenstand der Überlegungen zur Rahmenplanung und wurde in der vorgelegten Form bereits darin integriert. Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit nicht in Aufstellung – entsprechend des genannten Sachverhalts löst das Vorhaben in der vorliegenden Form auch kein Planungsbedürfnis aus.

Die geplante Grundfläche der Hauptgebäude beträgt lt. Angabe im Antrag rund 1.245 m², die maßgebliche Umgebung bietet einen Rahmen von ungefähr rund 90 m² Wohnbebauung und 815 bis 1.650 m² Gewerbenutzung. Das Vorhaben wurde mit 4 bis 6 Ebenen und einer wirksamen Höhe von 3 bis 5 Geschossen in der Form III bis V geplant.

Der 5-geschossige Baukörper im Osten wurde so angeordnet, dass er als Lärmschutz für die anderen Baukörper hinsichtlich der benachbarten Bahnlinie dient.

Das Vorhaben fügt sich mit seiner Bauweise (geschlossen) in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn man die Gaststätte gegenüber berücksichtigt. Es handelt sich um drei Riegel, welche durch zwei gestaffelte Querriegel miteinander verbunden sind. Insgesamt ist der Komplex mit 59,215 m länger als 50 m.

Auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Lage) fügt sich die Planung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es gibt hier keine faktischen Baulinien oder Baugrenzen. Die Erschließung ist gesichert. Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt durch ein Lärmgutachten (Lärmschutz B11, Bahnlinie).

Bauordnungsrechtlich ist festzustellen, dass der Antragsteller insgesamt 57 Wohneinheiten plant, von denen 11 Wohneinheiten als Sozialwohnungen errichtet werden sollen. Die Wohnungen haben alle eine Größe zwischen 49 m² und 84 m² Wohnfläche. Für 46 Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Kfz-Stellplätzen anzuwenden, so dass sich 69 erforderliche Stellplätze errechnen. Die 11 geplanten Sozialwohnungen mit einem geringeren Stellplatzschlüssel von 0,75 lösen einen Bedarf von 8 Kfz-Stellplätzen aus. Insgesamt werden somit 77 Kfz-Stellplätze benötigt. Die 77 Pkw-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. In der Tiefgarage befinden sich 67 Stellplätze. 10 Stellplätze werden oberirdisch entlang der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Von diesen Stellplätzen sind drei Stellplätze für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

Je Wohnung sind außerdem 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen – insgesamt somit 114 Fahrradstellplätze. Immer östlich des jeweiligen Hauptbaukörpers wurde je ein überdachter Bereich für Fahrräder dargestellt, ebenfalls nördlich der Tiefgaragenzufahrt und im Süden noch drei offene Flächen, auf denen die Fahrrad-Abstellplätze Platz finden.

Die Abstandsflächen können entsprechend den eingereichten Plänen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Eine abschließende Prüfung dieses umfangreichen Projekts auf die Einhaltung der Abstandsflächen konnte so kurzfristig nach Antragseingang am 09.11.2021 noch nicht erfolgen. Nach Norden reichen die Abstandsflächen bis in die im Eigentum der Stadt Landshut befindliche Parkplatzfläche (aktuell nicht gewidmet). Nach Süden liegen ragen die Abstandsflächen des dreigeschossigen Hauptbaukörpers geringfügig in die Äußere Münchener Straße (öffentliche Verkehrsfläche).

Dem Antrag liegt ein umfangreiches Konzept für die Außenanlagen mit dem Schwerpunkt Gestaltung im Einklang mit Entsiegelung und ökologischer Aufwertung bei. Im Bestand ist das Baugrundstück fast vollständig versiegelt. Bei der geplanten Neubebauung wird durch die Begrünung der Gebäudeteile (ca. 1400 m²) und gestalteten Hofflächen von insgesamt ca. 1600 m² eine Entsiegelung der Flächen gegenüber dem vorhandenen Bestand erreicht. Die Bebauung wird mit Bäumen I. und II. Ordnung eingefasst und ein Regenwassermanagement mit Systemen zur Rückhaltung von Regenwasser auf den begrüneten Dachflächen ist ebenfalls vorgesehen. Im Vorfeld wurde außerdem eine Kartierung von Arten und Lebensräumen durchgeführt. Es wurden keine geschützten Arten gefunden. Durch Fassadenbegrünung, Biodiversitätsdächer und Nisthilfen sollen hier neue Lebensräume entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Vorhaben B-2021-243 zum Neubau einer Wohnanlage mit 57 Wohnungen und einer Tiefgarage, auf dem Grundstück an der Äußere Münchener Straße, 84036 Landshut, Fl.Nr. 86/8 der Gemarkung Achdorf wird zugestimmt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Grundriss UG
- Anlage 2 – Grundriss EG
- Anlage 3 – Grundriss OG I
- Anlage 4 – Grundriss OG II
- Anlage 5 – Grundriss OG III
- Anlage 6 – Grundriss OG IV
- Anlage 7 – Ansichten
- Anlage 8 – Schnitte
- Anlage 9 – Schnitte
- Anlage 10 – Konzept Außenanlagen

