

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-09/3b „Östlich Mozartstraße – nördlich Haydnstraße,,

I. Aufstellungsbeschluss

II. Grundsatzbeschluss

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	03.05.2024	Stadt Landshut, den	22.04.2024
Sitzungsnummer:	65	Ersteller:	Hirmer, Magdalena

Vormerkung:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Landshut-West und betrifft die Flurnummern 2161, 2161/1, 2193/6, 2193/7, 2193/10 und 2196/2, jeweils der Gemarkung Landshut. Es umfasst insgesamt eine Fläche von 18.303 m². Im Osten wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden, Norden und Westen durch die bestehende Bebauung im Bereich der Haydnstraße mit zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Sattel- und Walmdächern und des Rennwegs mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern begrenzt. Auf dem Gebiet selbst befindet sich derzeit keine Bebauung; es wird ackerbaulich für eine Gärtnerei genutzt. Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein schmaler Bereich mit intensivem Grünland, das vereinzelt mit Sträuchern bepflanzt ist. In der Mitte wurde diese Fläche mit drei Weidensträucher bepflanzt.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, als Wohnbaufläche mit einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche dargestellt. Die nähere Umgebung wird auch als Wohnbaufläche dargestellt, bis auf westlich des Planungsgebietes. Hier befinden sich Flächen für Versorgungsanlagen und eine gliedernde und abschirmende Grünfläche entlang der Bahngleise.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet als Siedlungsfläche mit einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche.

Die nähere Umgebung wird auch als Siedlungsfläche dargestellt und westlich des Planungsgebietes befinden sich auch Flächen für Versorgungsanlagen und eine gliedernde und abschirmende Grünfläche entlang der Bahngleise.

Südlich überlappt sich der Geltungsbereich im Bereich der Haydnstraße mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan 02-9/1 „Haydn-/Brucknerstraße“.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen bereits erschlossen; es wird lediglich eine zusätzliche Erschließungstrasse zwischen dem WA1 und dem WA2 benötigt. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet ist ausreichend an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Richard-Strauß-Straße, welche ca. 200 m entfernt ist, wird von der Stadtbuslinie 4, 104 und 502 bedient.

Der Bebauungsplan Nr. 02-09/3b „Östlich Mozartstraße – nördlich Haydnstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Entstehung eines ökologisch wertvollen Quartiers, welches das Bindeglied zu dem bereits im Norden vorhandenen Wohnungsbau und der kleinteiligen Bebauung aus Einfamilien- und Doppelhäusern im Süden darstellen soll. Im Vordergrund steht sowohl die Schaffung von Aufenthaltsqualität wie auch eine optimierte Durchgrünung und Durchlüftung.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, auf Basis eines städtebaulichen Planungskonzeptes entwickelt. Der städtebauliche Entwurf ist am 08.12.2023 in zwei Varianten dem Bausenat vorgelegt worden. Es wurde beschlossen, dass auf Basis des Entwurfs der Variante 01 ein Bebauungsplanverfahren vorbereitet werden soll.

Dieser sieht die Neubebauung des Geltungsbereichs mit zwei Wohnbaubereichen vor, welche durch eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße definiert werden.

Das Planungsgebiet WA1 im Norden des Geltungsbereichs beinhaltet fünf Baukörper für Geschosswohnungsbau mit jeweils drei Vollgeschossen. Das sechste Gebäude besteht aus einem Vollgeschoss, welches als Quartiersgarage dient, und zwei Staffelgeschossen als Wohngeschosse. Gemeinsam bilden die Baukörper durch ihre Anordnung einen Quartiershof, der als ein grünes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner fungiert.

Im Bereich des Planungsgebiets WA2 schließt südöstlich bereits ein freistehendes Einfamilienhaus als Nachbargebäude an. Um einen homogenen Übergang zur neuen Wohnbebauung zu schaffen, schließen hier zwei Doppelhäuser mit ähnlichen Traufhöhen an. Die weiteren Bereiche werden mit Reihenhäusern entlang der Haydnstraße und der neuen Anliegerstraße beplant. Durch die straßenseitige Erschließung der Baukörper bildet sich mittig des Planungsgebiets WA2 ein öffentlicher Spielplatz. Dieser wird ergänzt und erschlossen über eine öffentlich zugängliche Grünfläche, die auch den Zugang zum Gartenbereich der Reihenhäuser ermöglicht.

Im Bebauungsplan sind die Bauräume für die Haupt- und Nebenkörper sowie der Stellplatzflächen größer ausgewiesen als die zulässigen Grundflächen. Hierdurch wird eine flexiblere Gebäudekonzeption und ein individuelles Erscheinungsbild der Siedlung ermöglicht.

Die geplante Grundfläche beträgt 5.993 m², die Geschossfläche 11.047 m².

Dabei werden voraussichtlich ca. 89 Wohneinheiten geschaffen. Die notwendigen Stellplätze des Planungsgebiets WA1 sollen in einer Quartiersgarage und einer Tiefgarage sowie auf offenen Stellplatzfläche entlang der neuen Anliegerstraße nachgewiesen werden. Durch diese Stellplatzkonzeption kann sichergestellt werden, dass durch die großzügigen, nicht unterbauten Flächen die Entwicklungsmöglichkeiten für schattenspendende Bäume gegeben sind (s. Anregungen Klima- und Naturschutz) und zum anderen funktionsfähige Versickerungsflächen zur Neubildung des Grundwasserkörpers sowie zur Produktion von Verdunstungskälte zur Verfügung stehen. Eine wirtschaftliche Parkierung ist weiterhin gegeben und kann ggf. durch ein Mobilitätskonzept, welches bis zum Billigungsbeschluss zu erarbeiten wäre, noch optimiert werden (s. Beschlussvorschlag).

Für das Planungsgebiet WA2 werden bei sämtlichen Reihen- und Doppelhäusern die Stellplätze auf den Baugrundstücken vorgesehen, wobei bei den Doppelhäusern immer mindestens einer der erforderlichen Stellplätze in einer Garage untergebracht ist. Für das WA2 ist zudem vorgesehen den baurechtlichen Stellplatzschlüssel auf einen Stellplatz zu reduzieren sofern die Gebäudebreite unter 6,00 m verbleibt (ca. 100 - 110 m² Wohnfläche). Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden auch kleine Einheiten individueller Wohnformen auf reduzierten Grundstücken zu ermöglichen.

Als Dachformen sind im Bebauungsplan Satteldächer (WA2) und begrünte Flachdächer (WA1) vorgesehen, die sich auch für die Nutzung durch Photovoltaikanlagen eignen.

Derzeit wird in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Landshut die Möglichkeit einer zentralen Wärmeversorgung des Quartiers über die nahe gelegene Versorgungsfläche der Stadtwerke Landshut diskutiert. Und um zudem der infrastrukturell günstigen Lage des Geltungsbereiches gerecht zu werden, wäre die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes, z.B. mit Car-Sharing, E-Lastenrad Angebot und ein erhöhtes Flächenangebot für Radabstellanlagen, sinnvoll. Die Vermarktungsstrategie für die Baufelder wird aktuell durch das Liegenschaftsamt vorbereitet und zeitnah im Liegenschaftssenat vorgestellt. Insbesondere soll ein zeitnaher Verkauf, der durch die bereits vorhandene Haydnstraße erschlossenen Grundstücke, angestrebt werden. Zielsetzung ist hierbei, die sich aus den Vermarktungsvorgaben ergebenden Rahmenbedingungen im Zuge des Billigungsbeschlusses im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Vorabstellungnahme Natur- und Klimaschutz

Grundsätzlich besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis. Bei der weiteren Planung sollte berücksichtigt werden:

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine stadtklimatisch wertvolle Grünfläche, da hier Kaltluft entsteht und in den benachbarten Siedlungsraum einwirkt (vgl. Stadtklimaanalyse im Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut). Um diese Funktion so weit wie möglich zu erhalten, sollten

- die Grünflächen nach dem sog. Savannenprinzip (bestehend aus Wiesenflächen mit einem lockeren Baumbestand) gestaltet werden. Dadurch wird tagsüber eine Verschattung und Verdunstungskühle und nachts eine Abkühlung und Durchströmung ermöglicht. (Hintergrund: Baumgruppen und dichte Bepflanzung können als Strömungshindernisse wirken und die Durchlüftung und die nächtliche Abkühlung mindern. Ein dichtes Kronendach dämpft zudem die nächtliche Wärmeausstrahlung und entsprechende Abkühlung der Fläche.)
- die Nebengebäude im WA1 nicht zwischen den Gebäuden angeordnet sein, um den Luftaustausch nicht zu beeinträchtigen.

Die Karten aus dem Sturzflutrisikomanagementkonzept zeigen im Fall eines N100 größere überflutete Flächen mit Wassertiefen bis zu 50 cm im Bereich des WA1 und des WA2. Im WA1 ist in der Planung bereits eine Versickerungsfläche vorgesehen. Flächen für die Zuführung des Niederschlagswassers in die Versickerungsflächen sind jedoch noch nicht vorgesehen. Im WA2 ist bisher keine Versickerungsfläche vorgesehen. Dies sollte nochmals geprüft werden. Als weitere Maßnahme zur Klimaanpassung sollte geprüft werden, ob eine Versickerung der Abflüsse der Verkehrsflächen möglich ist.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht zur vorliegenden Planung wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 03.05.2024 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 02-09/3b und die Bezeichnung „Östlich Mozartstraße – nördlich Haydnstraße“.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
4. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

II. Grundsatzbeschluss

1. Dem Bebauungsplan Nr. 02-09/3b „Östlich Mozartstraße – nördlich Haydnstraße“ vom 03.05.2024 wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 03.05.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
3. Bis zum Billigungsbeschluss wird ein Mobilitätskonzept für das WA1 erarbeitet, mit der Zielsetzung, die baurechtlich erforderlichen Stellplätze zu reduzieren.

Beschluss

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
2. Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss

Anlagen:

- Anlage 1 - Plangeheft
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - Umweltbericht
- Anlage 4 - Vorabstellungnahme Klima- und Naturschutz
- Anlage 5 - Vorabstellungnahme SWL