

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1" durch Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**I. Änderungsbeschluss**

**II. Grundsatzbeschluss**

**III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>9</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>13.12.2019</b>	Stadt Landshut, den	27.11.2019
Sitzungsnummer:	88	Ersteller:	Pielmeier, Fabian

**Vormerkung:**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Münchnerau und umfasst ca. 8,8ha. Es liegt zwischen der bestehenden Fuggerstraße im Osten, der Ludwig-Erhard-Straße im Süden, dem Weiherbach im Norden und dem LA-Park im Westen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 20.04.2015 rechtskräftig. Zwischenzeitlich stellte sich bei der Vermarktung von Gewerbeflächen heraus, dass die im Zuge der Bodenordnung entstandenen Parzellierungen nördlich der Ludwig-Erhard-Straße auf Grund teilweise großer Grundstückstiefen für kleinere Gewerbebetriebe ungeeignet und für mittlere Gewerbebetriebe teilweise ungünstig zu erschließen waren. Durch eine zusätzliche Anbaustraße an die Ludwig-Erhard-Straße sollen nun die Realisierungschancen für bestehende Gewerbeflächen unter Berücksichtigung kleinteiligerer Parzellierung verbessert werden. Damit einhergehend sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung flexibilisiert und die Festsetzungen den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

Die vorliegend geplante Straßentrasse beinhaltet einen 1,50m breiten Gehweg, der von einem ebenso breiten Straßenbegleitgrün mit Versickerungsfunktion von der Fahrbahn getrennt verläuft. Die Fahrbahnbreite ermöglicht mit 6,00m LKW-Begegnungsverkehr mit verminderter Geschwindigkeit. Durch die vorliegende Planung entfallen ersatzlos 12 Stellplätze im öffentlichen Raum. Insgesamt soll die Trasse einen möglichst flächensparenden Querschnitt gewährleisten. Die Längsausdehnung der Trasse orientiert sich an vorfestgelegten Gesichtspunkten der Vermarktung.

Durch die Änderung entfallen Gewerbeflächen im Ausmaß von rund 2.300m<sup>2</sup>. Die Herstellungskosten der Straßentrasse wird auf ca. 0,6 Mio. € brutto geschätzt, die gemeinsam mit den Bereitstellungskosten des Straßengrundes beitragsfähig werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen neue Grundstückszuschnitte, sodass davon auszugehen ist, dass Anpassungen bei der Beitragsberechnung für die Ludwig-Erhard-Straße notwendig werden.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt: Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt rund 39.000m<sup>2</sup> zu, die innerhalb der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundflächenspanne von 20.000m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000m<sup>2</sup> bleibt. Die überschlägige Prüfung der Kriterien aus Anlage 2 zum BauGB ergab, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **I. Änderungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - wird für den im Plan vom 13.12.2019 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 4 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Die Verbesserung der Realisierungschancen für bestehende Gewerbeflächen unter Berücksichtigung kleinteiligerer Parzellierung. In diesem Sinne sollen öffentliche Straßenverkehrsflächen erweitert sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung flexibilisiert werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen zur Grünordnung den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) 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 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### Beschluss:

## **II. Grundsatzbeschluss**

Dem Deckblatt Nr. 4 vom 13.12.2019 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 13.12.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

### **III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung 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.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Stellungnahme Naturschutz

Anlage 4 – Stellungnahme Klimaschutz