

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**I. Änderungsbeschluss**

**II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>13.12.2019</b>	Stadt Landshut, den	27.11.2019
Sitzungsnummer:	<b>88</b>	Ersteller:	Doll, Johannes Pielmeier, Fabian

**Vormerkung:**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,58ha im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“. Das zur Überplanung vorgesehene Areal liegt zwischen der Klötzlmüllerstraße im Norden, der Straße Obere Liebenau im Westen und der Straße In den Schwaigen im Osten bzw. Südosten. Das nahezu ebene Gelände ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben und beinhaltet erhaltenswerte Einzelbäume. Neben der alten Hofstelle finden sich dort derzeit überwiegend Flächen für Holzverarbeitung sowie Lagerflächen wieder.

Der Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ besitzt seit 05.11.2001 Rechtskraft. Grundlage des städtebaulichen Konzepts war die damals noch geplante „Innere Anbindung West“. Von hoher Frequentierung ausgehend, wurden damals nicht nur umfangreiche Festlegungen zum Immissionsschutz Teil der Planung, sondern auch Überlegungen, neben Wohnnutzungen auch stadtteilzentrale Nutzungen zu etablieren. Ausgehend vom Verlauf der geplanten Verbindungsstraße sollte der Übergang zum Ortsrand und den benachbarten Dauerkleingärten geschaffen werden.

Während in der Folge teilweise unter Änderung der ursprünglichen Planung bzw. Erteilung von Befreiungen die Wohnbauflächen mit Mehrfamilienhäusern an der Oberen Liebenau sowie Einfamilien- bzw. Atriumhäusern In den Schwaigen entstanden, wurde die Entwicklung eines Stadtteilzentrums mitsamt der Inneren Anbindung West nicht weiterverfolgt und auch der Ortsrand mit Anschluss an die Dauerkleingartensiedlung und landwirtschaftlicher Maschinenhalle nicht wie geplant ausgebildet. Im Zusammenhang mit der Diskussion um die Westtangente wurde schließlich mit Plenumsbeschluss vom 02.06.2017 verfügt, dass in der weiteren Bauleitplanung keine Berücksichtigung der Inneren Anbindung West mehr erfolgt.

Auf Grund dieser Entwicklungen, findet sich heute eine Situation wieder, die mit der ursprünglichen Zielsetzung der Planung nicht mehr übereinstimmt und Anlass zur Neuformulierung gibt. Vor diesem Hintergrund wurde 2018 ein Grundstückstauschvertrag zwischen Eigentümern und der Stadt geschlossen, der Regelungen zu zwei Teilflächen beinhaltet: Zum einen betreffend eine nordöstliche Teilfläche an der Straße Obere Liebenau (vorliegendes Deckblatt Nr. 5) und zum anderen betreffend eine südöstliche Teilfläche auf dem Areal der geplanten Kleingartenanlage, im Anschluss an den bestehenden Siedlungsrand (Deckblatt Nr. 6). Im Bereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 5 soll Geschosswohnungsbau errichtet werden, im Bereich des Deckblattes 6 kleinteiliger individueller Wohnbau.

Während für den Bereich des Deckblattes Nr. 6 in gleicher Sitzung aus verschiedenen Gründen erst eine Behandlung zur Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens vorgesehen ist, kann davon losgelöst für den vorliegenden Bereich des Deckblattes Nr. 5 bereits die Änderung des Bebauungsplanes zur Beschlussfassung gestellt werden. Dazu wurde das Büro EGL mit der

Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes beauftragt. Im Ergebnis sind daraus im kooperativen Verfahren mit den Eigentümern drei Konzeptvarianten entstanden.

**Variante 1** bildet gegenüber der Klötzlmüllerstraße im Norden und der bestehenden Bebauung im Westen der Oberen Liebenau einen geschlossenen Riegel aus. Dahinterliegend ordnen sich drei Punkthäuser an der östlichen Grundstücksgrenze an, die einen Übergang ins Einfamilien- und Atriumhausquartier in den Schwaigen eröffnen. Die Riegelbebauung besteht aus insgesamt drei Gebäuden mit jeweils IV Geschossen, die durch zwei II-geschossige, durchgehende Zwischenbauten verbunden werden. Dimensionierung und Orientierung erinnern an die bestehende Geschosswohnungsbebauung an der Oberen Liebenau. Die dahinterliegenden Punkthäuser sind mit III Geschossen geplant. Alle Obergeschosse sind als Staffelgeschosse ausgebildet, deren Freibereiche ins Quartiersinnere zeigen, wo Spielplatzflächen dargestellt werden. Die Ecksituation im Nordwesten bietet sich als Ladenfläche an. In diesem Zusammenhang können auch Vorzonen mitgenutzt werden. Begrünte Vorzonen können Pufferfunktion zwischen Straßen- und Wohnräumen übernehmen, auch gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung. In den Straßenräumen der Oberen Liebenau und der Klötzlmüllerstraße finden sich längs angeordnete Stellplätze wieder. Die dahinterliegenden Fuß- und Radwege dienen als Zuwegung zu den jeweiligen Hauseingängen. Über den bereits bestehenden verkehrsberuhigten Bereich in den Schwaigen werden die Punkthäuser fußläufig erreichbar. Der ruhende Verkehr ist überwiegend zur Abwicklung in einer großräumigen Tiefgarage vorgesehen, deren alleinige Zufahrt hier an der Klötzlmüllerstraße liegt.

**Variante 1a** basiert auf Variante 1 und schafft durch Westverschiebung von Gebäude b mehr Platz im Quartiersinneren. Daraus folgt in Variante 1a eine andere Anordnung von Spielplatzflächen und Gehölzpflanzungen zwischen den Neubauten. Gleichzeitig verringert sich dadurch die begrünte Vorzone bzw. die Pufferfunktion zwischen Straßen- und Wohnräumen, auch gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung. Es entsteht eine parallele Häuserflucht an der Oberen Liebenau, die sich nur im Bereich der Ladeneinheit aufweitet. Diese Variante wird von Eigentümerseite präferiert.

Die Varianten 1 und 1a könnten städtebaulich durch eine Verkürzung des Baukörpers entlang der Klötzlmüllerstraße optimiert werden, um im Einmündungsbereich eine nutzbare Platzfläche zu schaffen, die auch durch eine Nahversorgung (z.B. Bäcker, Metzgerei) ergänzt werden kann.

In **Variante 2** wird die IV-geschossige Riegelbebauung gegenüber der Klötzlmüllerstraße bis auf eine einheitliche Häuserflucht an der Oberen Liebenau verlängert. Es findet keine Aufweitung im Straßenraum der Oberen Liebenau mehr statt. Der nördliche Verbindungsbau wird von II auf III Geschosse erhöht. Daran anschließend findet südlich von Gebäude b in Variante 2 eine Zäsur statt, die durch ein im Vergleich zu den Vorgängervarianten bis zur Oberen Liebenau verlängertes, III-geschossiges Gebäude e markiert wird. Südlich davon setzt sich die Bebauung wieder als straßenbegleitender Riegel gegenüber der bestehenden Bebauung im Westen der Oberen Liebenau um - I Geschoss verringert - mit III Geschossen fort. An die so entstandenen zwei L-förmigen Winkel ordnet sich östlich jeweils ein III-geschossige Punkthaus an. Die Obergeschosse der Punkthäuser sind nicht mehr als Staffelgeschosse geplant. Es entsteht insgesamt mehr Wohnfläche mit günstiger Ausrichtung. Spielflächen verteilen sich auf zwei zentrale Bereiche. Hofsituationen können identitätsstiftend wirken, darüber hinaus gliedert die Zäsur nicht nur das Bauvolumen gegenüber der westlich benachbarten Bestandsbebauung, sondern bietet auch Möglichkeiten als Zone für Nebenanlagen, Begrünung und Begegnung. Eine zweite Ecksituation bietet zusätzlich die Möglichkeit zur Etablierung einer den Anwohnern dienenden Nutzung. In der Variante 2 wird die alleinige Zufahrt zur Tiefgarage von der Klötzlmüllerstraße an die Obere Liebenau verlegt.

Alle vorliegenden Varianten erreichen eine Gebäudegrundfläche aus der eine Grundflächenzahl (GRZ) nahe der gem. Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Obergrenze von 0,4 folgt. Gleichzeitig erreichen alle Varianten eine Geschossfläche aus der eine Geschossflächenzahl (GFZ) über der gem. Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Obergrenze von 1,2 folgt. Alle Varianten benötigen eine Abweichungen von der Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung, die sowohl die quartiersinternen Gebäudeabstände betreffen als auch teilweise Abstände zu den Straßenmitten. Überschreitungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten von Obergrenzen bzw. Abstandsflächenregelungen sind vom Gesetzgeber vorgesehen und sind zwingend auf dem

Weg zu einem konkreten Bebauungsplanentwurf im Laufe des Verfahrens zur Überprüfung vorzusehen.

Ausgehend von den höchsten Dichtewerten aus den drei vorliegenden Varianten, ist auf einer Gebäudegrundfläche von ca. 2.400m<sup>2</sup> die Realisierung von ca. 8.000m<sup>2</sup> Geschossfläche beabsichtigt. Daraus errechnet sich anhand der Grundstücksgröße von 0,57ha eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,42 bzw. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,40. Daraus ergeben sich auf statistischer Basis ca. 200 Einwohner verteilt auf ca. 87 Wohnungen. In den vorliegend untersuchten Varianten ergibt sich daraus ein Bedarf an ca. 130 Stellplätzen.

Wenn ein Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan herangezogen werden soll, ist zu beachten, dass diesem konzeptionell ein Mischgebiet mit der Etablierung stadtteilzentraler Nutzungen neben Wohnnutzungen zugrunde lag. So ermöglichte der rechtskräftige Bebauungsplan auf einer Grundstücksgröße von 0,41ha ca. 2.000m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche mit ca. 4.400m<sup>2</sup> Geschossfläche. Dies entspricht einer GRZ von 0,48 bzw. einer GFZ von 1,07.

Die Unterschiede zwischen rechtskräftiger und vorliegend geplanter Bebauung stehen vor allem im Zusammenhang mit Nutzungskonzept, privater und öffentlicher Grundstücksfläche und Geschossigkeitserhöhung. Während die ursprüngliche Planung noch umfangreiche öffentliche Flächen für eine Platzsituation vorhielt und maximal dreigeschossige Bebauung vorsah, ist in der vorliegenden Überplanung eine geringe öffentliche Platzsituation vorgesehen und eine Erhöhung der Geschossigkeit geplant. Mit ähnlicher Ausrichtung wie die vorliegenden Varianten, jedoch unabhängig von der vorliegenden Planungsinitiative, wurde dem Gestaltungsbeirat bereits in öffentlicher Sitzung vom 28.07.2016 schon einmal eine Planung zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgelegt. Die Empfehlungen liegen als Anlage bei. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Variante 1a mit der Maßgabe einer Verkürzung des Baukörpers entlang der Klötzlmüllerstraße, um eine größere Platzsituation im Kreuzungsbereich zu erhalten, einer Konkretisierung der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt werden.

Geplant ist die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Daraus ergibt sich anhand der vorliegenden Varianten eine Erhöhung der Geschossfläche, die der Wohnnutzung dient, um ca. 5.800m<sup>2</sup>. Gemäß der Neufassung der Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell) vom 06.10.2017 sind davon 20%, d.h. ca. 1.160m<sup>2</sup>, für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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. 5 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

## I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 wird für den im Plan vom 13.12.2019 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 5 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Ziel des Bebauungsplandeckblattes ist die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA). Unter Berücksichtigung schalltechnischer Gegebenheiten und den Anforderungen an eine funktionierende Nahversorgung soll dadurch, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen und gültiger Stellplatzsatzung, auf die aktuell hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt reagiert werden. In diesem Zuge soll sowohl der öffentliche Straßenraum unter Schaffung einer Platzsituation an der Klötzlmüllerstraße neugeordnet als auch die Festsetzungen dem heutigen Stand angepasst werden.  
Die Konzeptvariante 1a sowie die Begründung zur Änderung vom 13.12.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer
  - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
  - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
  - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
4. 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.
5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### Beschluss:

## **II. 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 - Geltungsbereichsplan

Anlage 2 - Begründung zur Änderung

Anlage 3 - Konzeptvarianten

Anlage 4 - Empfehlung des Gestaltungsbeirats vom 28.07.2016