

Städtebaulicher Wettbewerb Ochsenau - Bereich Ost

- Auslobungsinhalt

- Antrag Bündnis 90/Die Grünen, Nr. 820 vom 17.10.2018; Bebauung Ochsenau; 2. Lesung

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	PL: 7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	PL: 20.12.2019	Stadt Landshut, den	09.12.2019
Sitzungsnummer:	PL: 85	Ersteller:	Grünwald, Anita Doll, Johannes

Vormerkung:

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landshut macht eine städtebauliche Entwicklung auch im Osten der Stadt notwendig. Im Bereich Ochsenau Ost soll im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes eine optimale Lösung hierfür gefunden werden.

Das Planungsgebiet war vormals Teil des Standortübungsplatzes bis zu dessen Auflösung nach der Wiedervereinigung. Die vertraglichen Vereinbarungen zum Grundstückserwerb im Jahr 1997 regelten u.a. die Bebaubarkeit einer Fläche von ca. 20ha. Mit Blick auf die Regelungen zur städtebaulichen Nutzung enthielt der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 bereits Flächen, die für eine langfristige Planung als Wohnbauflächen vorgesehen waren. Eine Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2015 sieht inzwischen Wohnbauflächen vor. Im westlichen Areal auf einer Fläche von ca. 4ha ist die Errichtung eines sog. „Grünen Zentrums“ vorgesehen. Dieses soll Einrichtungen mit landwirtschaftlichem Bezug wie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Landwirtschaftsschule, die landwirtschaftliche Führungsakademie und eine Zentrale des Bayerischen Bauernverbandes an einem Ort zusammenführen. Für das östliche Gebiet wurde in der Sitzung des Plenums vom 18.05.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 07-71 „Ochsenau – Bereich Ost“ gefasst.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 14ha und wird östlich und südlich durch das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“ und im Westen durch eine etwa 2,5ha große Grünstreifen hin zum geplanten „Grünen Zentrum“ begrenzt. Der an das Entwicklungsgebiet angrenzende Abschnitt der LAS 14 ist im Wettbewerbsumfang enthalten. Die für die Planung zur Verfügung stehenden Grundstücke haben eine Größe von ca. 12,6ha. Abzüglich von Pufferflächen zum Naturschutzgebiet und zur bestehenden Kreisstraße (LAS 14) und von Flächen für Infrastruktureinrichtungen (u.a. Kinderbetreuungseinrichtungen, Nahversorger) verbleiben ca. 6,7ha, auf denen ein Wohnbauquartier realisiert werden kann. Die Dichte und die damit prognostizierte Einwohnerzahl in den Quartieren werden maßgeblich durch Vorgaben zur Art der Bebauung bestimmt. Zudem spielt der prognostizierte Flächenbedarf je Einwohner eine Rolle. Für die Einfamilienhausbebauung wird mit einer Geschossfläche von 90m²/EW und für die Doppel-/Reihenhausbebauung von 60m²/EW kalkuliert. Der Geschosswohnungsbau ist mit 70m²/EW berechnet. Die Werte wurden aus der Bestandsbebauung der Stadt Landshut ermittelt. Für den geförderten Wohnungsbau wurde die als angemessen geltende Wohnungsgröße herangezogen und mit einer gleichmäßigen Mischung aus 1- bis 3-Personenhaushalten kalkuliert, woraus sich eine durchschnittliche Geschossfläche von 45m²/EW ergibt. Entsprechend der Neufassung der Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau 2017 sind in allgemeinen Wohngebieten 20% der neu bzw. zusätzlich zulässigen Geschossfläche, die der Wohnnutzung dient, für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Dieser Anteil bleibt in allen Verteilungsvarianten gleich.

Es wurden drei Varianten erarbeitet, die einen unterschiedlichen Flächenanteil für die jeweilige Art der Bebauung vorsehen.

Variante 1 sieht eine Flächenverteilung von 30% für Einfamilienhausbebauung, 35% für Doppel-/Reihenhausbebauung, 15% Geschosswohnungsbau und 20% für geförderten Wohnungsbau vor. Mit dieser Verteilung kann ein Wohnquartier für gerundet ca. 820 Einwohner realisiert werden.

Variante 2 sieht eine Flächenverteilung von 40% für Einfamilienhausbebauung, 35% für Doppel-/Reihenhausbebauung, 5% Geschosswohnungsbau und 20% für geförderten Wohnungsbau vor. Mit dieser Verteilung kann ein Wohnquartier für gerundet ca. 760 Einwohner realisiert werden.

Variante 3 sieht eine Flächenverteilung von 15% für Einfamilienhausbebauung, 25% für Doppel-/Reihenhausbebauung, 40% Geschosswohnungsbau und 20% für geförderten Wohnungsbau vor. Mit dieser Verteilung kann ein Wohnquartier für ca. 950 Einwohner realisiert werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist Variante 1 zu bevorzugen. Durch die vorgesehene Verteilung kann ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden, welches eine ausgewogene soziale Durchmischung gewährleistet aber dennoch eine bauliche Verdichtung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die Nutzungsverteilung soll als Grundlage für den durchzuführenden städtebaulichen Wettbewerb dienen und dementsprechend in die zugehörige Auslobung einfließen. Zudem wurde in der ersten Lesung angeregt, im Rahmen des Wettbewerbes flächensparende Parkierungskonzepte zu untersuchen, welche die Wohnquartiere weitgehend von Verkehr frei halten. Die zeitweise Anfahrbarkeit der Gebäude über Wohnwege muss aber gewährleistet sein. Sollte dieser Ansatz weiter verfolgt werden, wäre hierzu eine Grundsatzentscheidung zu treffen, inwieweit dieser Ansatz in der Auslobung aufgenommen wird.

Weiterhin sollte eine Kinderbetreuungseinrichtung nach Vorgaben des Jugendamtes sowie eine Nahversorgungseinrichtung im Gebiet integriert werden. Ein zusätzlicher Feuerwehrstandort wurde ebenso im Zuge der Programmaufstellung diskutiert, insbesondere um auch den Belangen einer B 15 neu Rechnung tragen zu können. Aus Verwaltungssicht sollten hier aber Standorte außerhalb des Planungsbereichs geprüft werden, die näher zum Tunnel der B 15 neu zu liegen kommen, soweit der in Bearbeitung befindliche Feuerwehrbedarfsplan hier die Notwendigkeit eines Standortes feststellt. Als möglicher Feuerwehrstandort steht eine Teilfläche (ca. 6.300m²) der Flurnummer 593/20, Gemarkung Frauenberg im Eigentum der Stadt Landshut zur Verfügung. Besonderes Augenmerk ist auch auf eine verkehrssichere und städtebaulich qualitätvolle Anbindung des Wettbewerbsgebietes an den bestehenden Stadtteil Auloh zu richten.

Der Bausenat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2019 keine Empfehlung ausgesprochen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. In die Auslobung des Wettbewerbs wird aufgenommen, dass das für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Nettobauland zu ca. 30% mit Einfamilienhäusern, zu ca. 35% mit Doppel- und Reihenhäusern und zu 15% mit nicht gefördertem Geschosswohnungsbau zu bebauen ist. Zusätzlich sind entsprechend der Neufassung der Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau 2017 20% des für Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Nettobaulands für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen.
3. Im Planungsgebiet ist eine Kinderbetreuungseinrichtung nach Vorgabe des Jugendamtes zu berücksichtigen sowie eine Nahversorgungseinheit.
4. Der Antrag Nr. 820 ist durch die Beschlussfassung behandelt.

Anlagen:

Anlage 1 - Flächenverteilung "Ochsenau - Bereich Ost"

Anlage 2 - Aufteilung Wohnbebauung Variante 1 bis 3

Anlage 3 - kalkulierte Einwohnerzahlen im Variantenvergleich

Anlage 4 - Vorbehaltsfläche Feuerwehrstandort

Anlage 5 - Antrag