

# **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-4 "Östlich Oderstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **I. Einleitungsbeschluss**

## **II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>8</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>24.04.2020</b>	Stadt Landshut, den	07.04.2020
Sitzungsnummer:	94	Ersteller:	Mirlach, Karin

### **Vormerkung:**

Für eine Teilfläche der Flurnummern 681/65, 681/66 und der Flurnummer 681/67 der Gemarkung Frauenberg von ca. 1.300m<sup>2</sup> westlich der evangelischen Gnadenkirche wurde ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Das Vorhaben sieht eine Bebauung mit einem Wohngebäude, sowie einer gewerblichen Küche, neben der bestehenden Kirche vor. Das dreigeschossige Wohngebäude umfasst 9 barrierefreie Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 410m<sup>2</sup>. Das Küchengebäude ist eingeschossig mit extensiv begrüntem Flachdach geplant. Deren gewerbliche Nutzfläche beträgt laut den Unterlagen ca. 160m<sup>2</sup>. Für den ruhenden Verkehr sind sieben Stellplätze und ein überdachtes Radcarport vorgesehen. Von der Oderstraße würde über einen befestigten Vorplatz die Ab- und Anlieferung für die Küche geregelt werden. Die Einrichtungen sollen laut Antragsteller in ein Projekt für integriertes Wohnen und Arbeiten für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche münden. Sollte sich aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken das Küchengebäude nicht oder nur mit erheblichen Auflagen als umsetzbar erweisen, ist der Antragsteller grundsätzlich aufgeschlossen, einen alternativen Standort zu wählen. Erste Überlegungen hierzu wurden bereits getätigt und werden parallel zum Verfahren weiter erörtert.

Das Grundstück ist nach Osten zur Stauseestraße mit Kirche und Pfarrhaus bebaut, nach Westen zur Oderstraße ist das Grundstück unbebaut. Diese Fläche zeichnet ausgeprägte Baum- und Heckenstrukturen aus. Im Bebauungsplan gilt die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kirchen und kirchlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen.“

Dem Bausenat wurde am 14.09.2016 die Planung zur Realisierung von einer Wohnbebauung im Erbbaurecht vorgestellt und an den Umweltsenat weiter verwiesen. Dieser sprach im Beschluss vom 07.12.2016 die Empfehlung aus, die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“, aufgrund der naturschutzfachlichen und mikroklimatischen Bedeutung der Fläche, zu belassen. Dem Antragsteller wurde im Nachgang in Aussicht gestellt, ein neues Konzept mit reduzierter Dichte und möglichst geringem Versiegelungsgrad erneut im Bausenat vorzulegen.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 07-4 „Östlich Oderstraße“ 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.

#### Stellungnahmen Klimaschutz und Immissionsschutz:

Die Stellungnahmen zu Klima- und Immissionsschutz müssen aufgrund der derzeitigen Situation nachgeliefert werden.

#### Stellungnahme Naturschutz:

zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Der Verein Answerk Landshut e.V. möchte in Projektkooperation mit der Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Erlöserkirche Landshut auf dem Grundstück der evangelischen Kirche in Auloh eine Anlage für integrierendes Wohnen und Arbeiten errichten. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-85 „Auloh“ erforderlich, der für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke darstellt. Es soll mit der Änderung als Sondergebiet mit sozialer Zweckbindung festgelegt werden. Der Umweltsenat hat sich in der Sitzung vom 07.12.2016 bereits mit einer Bebauung des Grundstücksbereichs befasst, welches damals eine Wohnbebauung ermöglichen sollte. Der Umweltsenat hat damals beschlossen: "Der Umweltsenat empfiehlt dem Bausenat, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan für das Vorhaben der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Erlöserkirche Landshut nicht zu ändern und für das Grundstück die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ zu belassen".

Das entsprechende Grundstück ist ca. 3000 m<sup>2</sup> groß und in Bezug auf die aktuelle Nutzung zweigeteilt. Auf der Osthälfte findet sich die Kirche mit Verwaltungsanbau und Vorplatz. Die Westhälfte ist als Grünfläche genutzt. Auf dieser Grünfläche stehen insgesamt ca. 20 von der Baumschutzverordnung geschützte Bäume, überwiegend Feldahorn, und einige Sträucher. Die Gehölze sind Lebensraum für die heimische Vogelwelt und erfüllen zusammen mit anderen Gehölzgruppen, die locker verstreut in Auloh auf Privatgrundstücken noch vorhanden sind, eine Trittsteinfunktion für die heimische Vogelwelt. Für das Mikroklima in der umgebenden Siedlung sind Grünflächen in der vorliegenden Größenordnung regelmäßig ausgleichend wirksam. In Auloh ist es eine der ganz wenigen innerörtlichen Grünflächen.

Mit der geplanten Bebauung geht die Grünfläche weitgehend verloren. Der Verlust an Gehölzen kann zumindest weitgehend durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Ein entsprechender Verlust der bestehenden Grünfläche wäre grundsätzlich auch bei baulicher Nutzung in Sinne der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche möglich. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre daher die rechtliche Sicherung als eine öffentlich zugängliche Grünfläche anzustreben. Entsprechend der bisherigen Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wäre aber auch die geplante Bebauungsplanänderung noch vertretbar. Zur Sicherung des verbleibenden Gehölzbestandes sollte jedoch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erstellt werden.

## **I. Einleitungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.01.2020 dargestellte Gebiet ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 07-04 und die Bezeichnung „Östlich Oderstraße“.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Wesentliche Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

Die Umnutzung zu einem Sondergebiet für soziale Zwecke mit der einhergehenden Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur und der besonderen naturschutzrechtlichen Lage hinsichtlich des Biotopverbundes zwischen ehemaligen Standortübungsplatz und Altheimer Stausee gebietsverträglich zu regeln.

3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der Vorhabenträger
  - 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 – Plan Geltungsbereich

Anlage 2 – VEP

Anlage 3 – Begründung