

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07-4 "Östlich Oderstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
- Vorberatung im Umweltsenat, Beschluss Nr. 8 des Bausenats vom 24.04.2020, Beschluss Nr. 4 des Umweltsenats vom 07.12.2016**

Gremium:	Umweltsenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Referat 3
Sitzungsdatum:	07.07.2020	Stadt Landshut, den	22.06.2020
Sitzungsnummer:	2	Ersteller:	Herr Ritthaler

Vormerkung:

Bereits am 7.12.2016 war eine Überplanung der Freifläche neben der evangelischen Kirche Auloh Gegenstand der Beratungen des Umweltsenats. Seinerzeit wollte die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Erlöserkirche Landshut auf dem Grundstück Wohnbebauung ermöglichen.

Der Umweltsenat hat damals dem Bausenat empfohlen, 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. Aufgrund dieser Empfehlung wurde dem Antragsteller in Aussicht gestellt, ein neues Konzept mit reduzierter Dichte und möglichst geringem Versiegelungsgrad erneut im Bausenat vorzulegen. Nunmehr sollen ein dreigeschossiges Wohngebäude mit neun barrierefreien Wohnungen sowie eine eingeschossige gewerbliche Küche mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Es handelt sich dabei um ein Projekt inkludierendes Wohnen und Arbeiten nebeneinander zu installieren. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

In seiner Sitzung vom 24.04.2020 hat der Bausenat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 07-04 „Östlich Oderstraße“ beschlossen. Der Bausenat hat ebenfalls beschlossen, den Umweltsenat im Verfahren zu beteiligen.

Zur Erinnerung: Das gesamte Grundstück ist ca. 3000m² 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. Darauf stehen wenige Spielgeräte, Stühle sowie ein ausrangierter Bauwagen. Auf dieser Grünfläche stehen insgesamt 22 Bäume wovon 20 von der Baumschutzverordnung geschützt sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan und auch nach dem gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Per Definitionem dienen Flächen für den Gemeinbedarf der Allgemeinheit. In diesem Fall liegt ein wohnungsbezogener Gemeinbedarf vor. Für Auloh wurde im Bebauungsplan im Bereich der Zufahrt eine größere Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier sind unter anderem die katholische Kirche und die Grundschule angesiedelt. Im übrigen Stadtteil Auloh findet sich mittig nur die jetzt zur Hälfte zur Disposition gestellte Gemeinbedarfsfläche um die evangelische Kirche.

Der vorhandene Baumbestand besteht überwiegend aus Feldahorn. Daneben sind auch mehrere Strauchgruppen und Naturverjüngung aus dem Altbaumbestand vorhanden. 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.

Die jetzt vorgelegte Planung ist mit der reduzierten Ausnutzung, dem vorgesehenen begrünten Flachdach bei dem eingeschossigen Gebäude sowie der guten Durchgrünung deutlich besser als die Planung aus dem Jahre 2016. Das Projekt als solches – inkludierendes Wohnen und Arbeiten nebeneinander – besitzt durchaus großen Charme. Seitens des Fachbereiches Umweltschutz wurden mit Stellungnahme vom 19.03.2020 die Voraussetzungen für einen aus Sicht des Immissionsschutzes verträglichen Betrieb des Vorhabens skizziert. Eine gewerbliche Küche in einem schon länger bestehenden Wohngebiet birgt regelmäßig ein gewisses Konfliktpotenzial, wobei die hier geplante Einrichtung als eher kleine gewerbliche Küche zu betrachten ist. Die Stellungnahme ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Festzuhalten ist, dass die jetzt vorliegende Planung auch aus Sicht des Naturschutzes deutlich günstiger zu beurteilen ist als die ursprüngliche Absicht, das Grundstück mit zwei Wohngebäuden sehr intensiv zu nutzen. Auch hat das Nebeneinander von inkludierendem Wohnen und Arbeiten sehr großen Charme. Zu bedenken ist aber nach wie vor, dass mit der Überplanung eine relativ große Freifläche innerhalb des Wohngebietes verloren geht und auch, dass die Option, eine Fläche für den Gemeinbedarf irgendwann einmal entsprechend zu nutzen, aufgegeben wird.

Ein Kompromiss könnte sein, eine größere Freifläche zu belassen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten über die aktuelle Festsetzung des Grundstückes der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Erlöserkirche Landshut in Auloh als Fläche für den Gemeinbedarf, über die naturschutzfachliche und mikroklimatische Bedeutung der Freifläche sowie über die Absicht der Kirchengemeinde auf der vorhandenen Freifläche ein Projekt zur Verknüpfung von inkludierendem Wohnen und Arbeiten zu realisieren wird Kenntnis genommen.
2. Der Umweltsenat stimmt dem Vorhaben grundsätzlich aus naturschutzrechtlicher Sicht zu, weist allerdings darauf hin, dass der Aspekt „Wegfall der Grünflächen“ im Bausenat noch besonders berücksichtigt werden sollte.

Anlagen:

- 4