

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**I. Aufstellungsbeschluss**

**II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>02.10.2020</b>	Stadt Landshut, den	16.09.2020
Sitzungsnummer:	<b>6</b>	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**Vormerkung:**

Das Planungsgebiet umfasst die derzeitige Produktionsstätte einer Brauerei. Die umgebende Bebauung besteht aber überwiegend aus Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbe- und Einzelhandelseinheiten. Aufgrund dessen ist der Produktionsstandort aufgrund möglicher emissionschutztechnischer Konflikte mit der Nachbarbebauung als schwierig anzusehen; zudem sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Seitens des Unternehmens ist nun angedacht, den Produktionsstandort in ein Gewerbegebiet innerhalb der Stadt zu verlagern. Durch den Wegzug des Betriebes ergibt sich nun die Möglichkeit, das frei werdende Gelände einer Nachfolgenutzung zuzuführen.

Hierfür wurde nun eine Konzeptstudie durchgeführt. Zielvorgabe war eine maximale und sinnvolle Bebauung des gesamten Areals vorrangig mit Wohnnutzung als Geschosswohnbebauung mit der Möglichkeit von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich. Die Zufahrtssituationen für PKW (Bewohner) und Lieferverkehr auf das Grundstück war unter Beachtung der jeweiligen Höhenlage sowie der verkehrlichen Belastung der Straßen zu lösen. Wenn möglich und sinnvoll war das bestehende Höhenprofil bei der Planung zu berücksichtigen. Ausreichend nicht versiegelte und gestaltete Freiflächen waren vorzusehen. Zu entwickeln waren auch sinnvolle Zugänge von den umgebenden Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer.

In der 2. Sitzung am 06.07.2020 wurde der Siegerentwurf prämiert. Dieser sieht unter Erhalt des Gebäudes Pulverturmstraße 2 die Errichtung von sechs Punkthäusern mit insgesamt ca. 80 Wohneinheiten vor. Dabei weisen die drei entlang der Hagrainer Straße positionierten Gebäude sieben, die übrigen vier Geschosse auf. Zur motorisierten Erschließung sind zwei Tiefgaragen, eine von der Hagrainer Straße aus zufahrbar, die andere von der Pulverturmstraße, vorgesehen. Das Konzept sieht zwei großzügige, strukturierte und überwiegend begrünte (Wiese) Freiflächen auf Terrassen entlang des Hanges vor, die durch mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzten Bereichen mit starkem Gefälle verbunden werden. Die Terrassen bilden auch die Ebenen für die fußläufige Erschließung. Der Entwurf berücksichtigt dabei die bestehende Terrassierung des Hanges aus der Vornutzung, wobei die obere Bestandsterrasse als Untergrund für die obere, zweigeschossige Tiefgarage dient, über der sich dann die Freiflächen entwickeln. Im Erdgeschossbereich entlang der Hagrainer Straße sieht der Siegerentwurf zudem kleine Laden- und Gastronomieeinheiten vor.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Mischgebiet dargestellt, welches allseitig von Wohnbauflächen umschlossen wird. Der westlich angrenzende Straßenzug der Hagrainer und der Marschallstraße ist als bestehende Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Die Straßentrasse der Hagrainer und der Marschallstraße ist vom Flächennutzungsplan übernommen worden. Innerhalb des Planungsgebietes sind mehrere bestehende Einzelbäume dargestellt, die in das Bio-

top Nr. 26 integriert sind. Hierfür ist auch eine Kennzeichnung zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente eingetragen.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines 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 Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ 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.

#### Stellungnahme Naturschutz:

Siehe gesonderte Aufstellung der Bestandsbäume (Anlage 3)

#### Stellungnahme Klimaschutz:

Siehe Anlage 4

## **I. Aufstellungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 02.10.2020 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 05-77 und die Bezeichnung „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“.  
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, die in Folge des Wegzugs der bestehenden Brauerei frei werdenden Flächen einer Wohnnutzung auf Basis des Ergebnisses der Konzeptstudie für das Planungsgebiet zuzuführen.  
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 02.10.2020 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 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

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Baumbestandsaufnahme

Anlage 4 – Stellungnahme Klimaschutz