

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 23.07.2010

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 "Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 9 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Änderungsbeschluss
- II. Grundsatzbeschluss
- III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

Siehe Einzelabstimmung !

 einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen:

Der seit 21.08.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ setzt für die Flurstücke 2179, 2179/2, 2179/3 und 2185/1 in einem reinen Wohngebiet den Neubau von zwei Punkthäuser mit 9 bzw. 12 Geschossen fest. Die Erschließung erfolgt hier über eine Stichstraße, die im Bereich der Flurnummer 2181 in die Watzmannstraße mündet. Die notwendigen Parkmöglichkeiten werden in Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen entlang der Stichstraße nachgewiesen. Entlang der Watzmannstraße war bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des o.g. Bebauungsplanes eine Bebauung vorhanden, die durch die Festsetzung von Baugrenzen und zwingend zwei Geschossen mit in den Bebauungsplan integriert wurde. Den westlichen, südlichen und östlichen Abschluss des Gebietes bildet der Klötzlmühlbach. Im bestehenden Bebauungsplan ist festgesetzt, das Quartier fußläufig an das Wegesystem südlich des Klötzlmühlbachs mit zwei neuen Querungen über den Bachlauf anzubinden.

Obwohl der bestehende Bebauungsplan seit 38 Jahren rechtskräftig ist, erfolgte bis jetzt keine Realisierung der Bebauung im Mühlbachbogen südlich der Bestandsbebauung. Außerdem entsprechen die Festsetzungen dort nicht mehr den aktuellen Marktbedürfnissen, so dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auch mittel- bis langfristig nicht umgesetzt werden kann.

Der Grundstückseigentümer hat ein neues städtebauliches Konzept für dieses Gebiet erarbeitet. Es sieht die Errichtung von insgesamt 18 zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden mit einer Grundfläche von ca. 3600m² und einer Geschossfläche von ca. 9200m² in den genannten Flurstücken vor. Die nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

mögliche Geschossfläche für Neubauten von ca. 11050m² im Planungsgebiet wird nicht erreicht. Erschlossen wird das Gebiet nun über zwei Stichstraßen (eine öffentliche und eine private), die im Bereich der Flurnummern 2179 und 2181 in die Watzmannstraße münden. Ebenso sind zwei fußläufige Verbindungen über den Klötzlmühlbach zur Klötzlmüllerstraße und zum Kampenwandweg vorgesehen.

In einem ersten Bauabschnitt beantragt der Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 2179, 2179/2 und 2179/3 die Errichtung von sechs Gebäuden im nördlichen Bereich. Das Quartier ist als allgemeines Wohngebiet qualifiziert und über eine private Erschließung an die Watzmannstraße angebunden. Eines der Gebäude ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zweigeschossigen Teilbereichen; die anderen fünf Gebäude sind zweigeschossige (teilweise mit eingeschossigen Bereichen) und dreigeschossige (mit zweigeschossigen Bereichen) Einzelhäuser. Sämtliche Haupt- und Nebengebäude (Carports, Tiefgarageneinfahrt, etc.) weisen Flachdächer auf. Unter der Erschließungsstraße und auch teilweise unter den Gebäuden ist eine Tiefgarage zur Aufnahme der für das Quartier notwendigen Stellplätze geplant. Insgesamt ist im Gebiet des Bebauungsplanes eine Grundfläche von 1200m² und eine Geschossfläche von 2580m² geplant.

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 m² 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. 9 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ – rechtsverbindlich seit 21.08.1972 – wird für den im Plan dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 9 geändert.
Die Änderung des Deckblattes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung haben die 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.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss: 9 : 0

II. Grundsatzbeschluss

Dem Deckblatt Nr. 9 vom 23.07.2010 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 23.07.2010 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

III. 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: 9 : 0

Landshut, den 23.07.2010

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

