

**Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 02-1 "Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr.-Herterich-Allee und dem Hammerbach" durch Deckblatt Nr. 2;
Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	11	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	12.11.2020	Stadt Landshut, den	20.10.2020
Sitzungsnummer:	8	Ersteller:	Suttor, Florian

Vormerkung:

Am 26.04.2013 wurde vom Bausenat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-1 „Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr.-Herterich-Allee und dem Hammerbach“ beschlossen. Städtebauliches Ziel war es die im Wohn- und Geschäftsgebäude Klötzlmüllerstraße 60 und 60a Bankfiliale zu belassen und den leerstehenden ehemaligen Schleckerladen in eine Bäckerei mit Cafe und ein zweites, ergänzendes Nahversorgungsgeschäft umzubauen. Zwischenzeitlich haben sich Unsicherheiten im Nutzungsgefüge im Erdgeschoss ergeben. Es wird aber weiterhin an einer Nutzung zur Nahversorgung im Erdgeschoss festgehalten. In drei zusätzlichen Geschossen soll weiterer Wohnraum geschaffen werden.

Um ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zu erarbeiten war das ursprünglich vom Eigentümer angedachte Aufstocken des bestehenden Baukörpers nicht möglich.

Im vorliegenden Deckblatt wird ein neuer tieferer aber kürzerer Baukörper mit fünf Vollgeschossen definiert. Es erfolgt eine Steigerung des Baurechts, was aber dem Gebot der Innenentwicklung folgt. Somit wird vermieden, dass entsprechende Flächen in noch nicht erschlossenen Lagen im Außenbereich bebaut werden müssten, was zu einer Verringerung der Flächenversiegelung führt und dem Flächenfraß entgegengewirkt. Es ist, inkl. der Garage, eine Grundfläche von insgesamt 587 m² und eine Geschossfläche von insgesamt 2195 m², verteilt auf 2 von Baugrenzen umschlossenen Bauräumen, festgesetzt. Die GFZ für das Deckblatt liegt unter Einbezug der städtischen Fläche, die für die Planung benötigt wird, bei 1,4, demgegenüber weist die Bebauung im Norden einen Wert von 1,5 auf. Durch Berücksichtigung der GFZ, der Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und durch Festsetzungen zur Grünordnung, u.a. zur Dachbegrünung, nimmt die zukünftige Bebauung die vor Ort vorhandenen Siedlungsstrukturen auf und schreibt sie fort. Die Planung schafft die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung im Planungsgebiet und sichert sie langfristig.

Der rechtswirksame Bebauungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich ein reines Wohngebiet dar. Für das Deckblatt wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Erforderliche Festsetzungen im Hinblick auf Erschütterungseinwirkungen und Lärmimmissionen wurden durch Gutachten untersucht. Mit dem Deckblatt wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die grünordnerische Konzeption des Deckblatts 2 wird zum einen durch den Baumerhalt im Westen des Grundstücks geprägt, zudem durch die Neupflanzungen an der Klötzlmüllerstraße sowie einer extensiven Dachbegrünung. Ein weiteres Ziel ist es, die versiegelten Bereiche weitergehend zu minimieren, private Verkehrsflächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt.

Das städtische Grundstück im Süden an der Klötzlmüllerstraße, welches in die Planung mit einbezogen ist, wird vom Planungsbegünstigten mit der Auflage, dass eine Absperrung der Parkplätze zur Klötzlmüllerstraße unterbleibt, erworben.

Billigungsbeschluss:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Das Deckblatt Nr. 2 vom 12.11.2020 zum Bebauungsplan 02-1 „Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr.-Herterich-Allee und dem Hammerbach“ vom 09.10.1959 i.d.F. vom 11.10.1961 - rechtsverbindlich seit 02.02.1963 - wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 12.11.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 02-1 „Zwischen Bahnlinie Landshut-Mühldorf, der Dr.-Herterich-Allee und dem Hammerbach“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

3. Mit dem Planungsbegünstigten ist verbindlich zu regeln, dass eine Absperrung der Parkplätze an der Klötzlmüllerstraße unterbleibt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Projektplanung