

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-42/7 "Nördlich Berufsschule, zwischen Papiererstraße und Luitpoldstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Aufstellungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	12.11.2020	Stadt Landshut, den	02.11.2020
Sitzungsnummer:	8	Ersteller:	Doll, Johannes

Vormerkung:

In Zusammenhang mit einer Bebauung auf dem Grundstück 1476/1 Gem. Landshut nördlich der Berufsschule 1 wurde eine Teilfläche des nördlich angrenzenden städtischen Grundstückes (Fl.Nr. 1483/6) zum Zwecke einer Wohnbebauung auf Basis eines genehmigten Vorbescheids veräußert. Die restlichen Teilflächen des städtischen Grundstückes (Fl. Nr. 1483 und 1483/3) werden z.Z. weiterhin als Parkplätze für die Berufsschule 1 genutzt und sind dieser baurechtlich zugeordnet. Auf dem östlich angrenzenden privaten Grundstück (Fl. Nr. 1476) befindet sich die sog. Sturm-Villa, die insbesondere wegen ihres villenähnlichen Charakters als Einzeldenkmal vom Landesamt für Denkmalpflege nachqualifiziert wurde.

Während sich eine Bebauung auf dem ehemaligen städtischen Grundstück angrenzend an das Areal der AOK aufgrund der sehr komplexen Situation der vorhandenen bzw. geplanten Abstandsflächen, welche nicht Gegenstand des Vorbescheidsantrages waren, rechtssicher nur eingeschränkt umsetzen lässt, ist im östlichen Bereich der Denkmalcharakter der sog. Sturm-Villa durch die Lage zwischen einem Neubaukörper und einer ehemaligen Tankstelle nur noch eingeschränkt nachvollziehbar. Eine nochmalige Nachfrage beim Landesamt für Denkmalpflege ergab, dass dieses an ihrer Einschätzung aus dem Jahr 2018 hinsichtlich des Denkmalcharakters festhält und einem Abbruch nicht zustimmt.

Aufgrund der städtebaulich sehr unbefriedigenden Situation mit einer heterogenen Gemengelage aus ehemaliger Tankstelle, denkmalgeschützter Einzelvilla und Neubaubereich (auch durch die beruflichen Schulen) sollte aus Sicht der Verwaltung überdacht werden, inwieweit das schon in den letzten Jahrzehnten in seinem Charakter geschwächte Einzeldenkmal gegenüber einer Wohnbebauung in attraktiver innerstädtischer Lage nicht zurückweichen sollte. Daher wurden verschiedene städtebauliche Konzepte zu einer schlüssigen Bebauung des Areals unter Verzicht auf das Einzeldenkmal erarbeitet, die im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens, hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit überprüft werden könnten. Im Rahmen des Verfahrens ist auch eine Abwägung zwischen dem Erhalt des Einzeldenkmals sowie der Stellplätze für die Berufsschule und einer wohnbaulichen Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zu treffen. Der Erhalt der Blutbuche ist im weiteren Verfahren zwingend zu sichern, ggf. unter Zurücknahme der angrenzenden Baukörper.

Nachdem davon auszugehen ist, dass der östliche Bereich mit der sog. Sturm-Villa eine längere Verfahrensdauer als der westliche Bereich benötigt, kann nach einer ersten Bürgerbeteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eine Trennung der Bauleitplanung in 2 Abschnitte vorgenommen werden, um vorab eine rechtssichere Bebauung des ehemaligen städtischen Grundstückes zeitnah zu ermöglichen.

Um die 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 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.

Der Bebauungsplan Nr. 01-42/7 „Nördlich Berufsschule, zwischen Papiererstraße und Luitpoldstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 12.11.2020 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 01-42/7 und die Bezeichnung „Nördlich Berufsschule, zwischen Papiererstraße und Luitpoldstraße“.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Die Ermöglichung einer strukturierten innerstädtischen Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Erhalt der im Planungsgebiet vorhandenen Blutbuche.
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 12.11.2020 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. 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 – Umgriffsplan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 18.04.2018

Anlage 4 – Pläne Bebauungskonzept

Anlage 5 – Pläne Bebauungskonzept neu