

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 "Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Aufstellungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	18.12.2020	Stadt Landshut, den	03.12.2020
Sitzungsnummer:	10	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen nordöstlich der Veldener Straße im Bereich der Bushaltestelle „Äußere Stelze“. Entlang der Veldener Straße sind zwei zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Ansonsten ist das Gebiet unbebaut und zieht sich über ca. 25 Höhenmeter Richtung Am Schopperfeld den Hang hinauf. Im Nordwesten und entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist dichter Gehölzbewuchs vorhanden, ansonsten ist die unbebaute Fläche als Wiesenfläche, die teilweise mit Einzelbäumen bestückt ist anzusehen. Direkt entlang der Veldener Straße sind zudem öffentliche Stellplatzflächen vorhanden.

Städtebauliches Ziel ist die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung entlang der Veldener Straße bei gleichzeitiger Freihaltung des rückwärtigen Hangbereiches.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich angrenzend verläuft eine bestehende Hauptverkehrsstraße (Veldener Straße).

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Die Trasse der Hauptverkehrsstraße wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, die beiden vorhandenen Wohngebäude abzurechen und durch Neubauten zu ersetzen. Das Planungskonzept sieht einen drei- bis viergeschossigen Riegel entlang der Veldener Straße sowie drei rückwärtige Gebäude, die sich dreigeschossig senkrecht den Hang hinauf entwickeln, vor. Die geplante Grundfläche beträgt ca. 1.560m², die Geschossfläche ca. 5.000m². Eine Angabe zur Anzahl der Wohneinheiten gibt es noch nicht. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage zwischen und unter den geplanten Gebäuden sowie auf einer offenen Stellplatzfläche zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung nachgewiesen werden. Hierzu wurde auch ein Mobilitätskonzept vorgelegt. Als Dachform ist Flachdach vorgesehen. Bei der Umsetzung des Konzeptes ist auch ein größerer Eingriff in den Gehölzbestand im Nordwesten des Planungsgebietes zu erwarten.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Prinzipiell wird mit dem Konzept dem o.g. städtebaulichen Ziel entsprochen. Es sind allerdings massivere Hangeingriffe notwendig, die im Rahmen des Abwägungsprozesses im Hinblick auf das Ziel der Freihaltung des rückwärtigen Hangbereiches zu überprüfen sind. Ein weiterer Punkt, der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu untersuchen ist, ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung bezüglich des Verkehrslärms von der Veldener Straße.

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. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Stellungnahme Klimaschutzmanagement

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke 191, 191/1 und 191/4, welche insgesamt eine Größe von ca. 6.100 m² aufweisen. Die Fläche befindet sich umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Südwest-Hang, mit einem Höhenunterschied zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt im Plangebiet von ca. 27 Metern.

Die Planung sieht vor, dass das bestehende Gelände erheblich verändert wird. Die neue Geländeoberfläche liegt bis zu 7 Metern unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche.

Große Teile des Geländes sind derzeit unbebaut. Die große Grünfläche in der Mitte kann nachts Kaltluft produzieren, ein Transport dieser in die Umgebung ist jedoch kaum möglich, da die Grünfläche in einer Geländemulde liegt und das Planungsgebiet von dichtem Baumbewuchs, bzw. nach Südwesten von Bebauung eingerahmt ist.

Der große alte Baumbestand auf dem Grundstück kann derzeit für die Umgebung als Luftfilter dienen und durch Evapotranspiration zur Kühlung und damit einem verbesserten sommerlichen Mikroklima der Nachbarschaft beitragen.

Aufgrund des langen Entwicklungszeitraumes von Gehölzen erfüllen bestehende Bäume und Sträucher ihre Funktionen (Verbesserung des Stadtklimas, Bindung von Luftschadstoffen, etc.) wesentlich besser als Neupflanzungen. Diese erreichen meist erst in einigen Jahrzehnten die Wirkungen von älteren Bepflanzungen. Der Gehölzbestand sollte daher möglichst erhalten bleiben.

Ein Erhalt der Bäume auf dem Grundstück Nr. 191/1 ist nach derzeitigem Planungsstand aufgrund der geplanten großflächigen Abgrabungen kaum möglich, was zu einem erheblichen Verlust klimawirksamer Strukturen führt. Mit der Überplanung geht eine stadtklimatisch wirksame Freifläche verloren.

Die großen geplanten Baumassen speichern im Sommer außerdem tagsüber Wärme und geben diese nach Sonnenuntergang allmählich wieder an die Atmosphäre ab, wodurch die nächtliche Abkühlung der Umgebung verringert wird.

Aus den genannten Gründen sollten Begrünungspotenziale an den Gebäuden konsequent genutzt werden um die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Kleinklima zu verringern.

Es sind zwei Tiefgaragen-Stockwerke geplant. Die untere Tiefgarage befindet sich unterhalb der Hoffläche. Der Bodenbelag der Hofflächen bzw. oberirdischen Stellplätze und die Mächtigkeit der Tiefgaragenüberdeckung sollten so festgesetzt werden, dass Niederschlagswasser gespeichert werden und verzögert verdunsten kann. Zur Verschattung der oberirdischen Stellplätze und Hofflächen sind Baumpflanzungen festzusetzen. An diesen Stellen sollte der Überbau der Tiefgarage entsprechend erhöht werden.

Die obere Tiefgaragen-Ebene verbindet die hinteren drei Riegel miteinander. Sie ist nach Osten ebenerdig befahrbar und im Westen durch das ansteigende Gelände überdeckt. Abschnitte der Tiefgarage, welche oberhalb der neuen Geländeoberfläche liegen und nicht von einem Gebäude überdeckt sind, sollten mit einer großzügigen Überdeckung (Aufbaumächtigkeit > 80 cm) versehen und ganzflächig intensiv begrünt werden um die Wasserspeicherfähigkeit und folglich die klimatische Wirkung zu erhöhen.

Fassadenbegrünung sollte beim vordersten Riegel auf allen Gebäudeseiten festgesetzt werden. Bei den hinteren Riegeln jeweils auf der Südwest-, Nordwest- und Ostwest-Fassade.

Die Ausrichtung der hinteren Riegel ermöglicht in den Wintermonaten bei tief stehender Sonne in den oberen Geschossen passive Warmegewinne. Hierzu sind großzügige Fensterflächen an den Südost-Fassaden notwendig.

Das parallel zur Veldener Straße liegende Riegelgebäude ist mit der stark von der Südrichtung abweichenden Hauptfassade nicht in der Lage zur passiven Solarenergie-Nutzung.

Für eine aktive Solarenergienutzung mittels PV und/oder Solarthermie sind alle Dachflächen geeignet. Die Nutzung sollte explizit zulässig sein. Eine extensive Dachbegrünung sollte festgesetzt werden.

Der Versatz der Stockwerke bei allen Baukörpern wirkt sich energetisch negativ aus, da dadurch das A/V-Verhältnis vergrößert wird. Es wird angeregt, auch bei den beiden nördlichen hinteren Gebäuden den Versatz zu verringern. Ist dies aus optischen Gründen nicht gewünscht, damit die Gebäude gestaffelt und damit weniger hoch erscheinen, sollte alternativ festgesetzt werden, die entstehenden großen Dachterrassen großflächig intensiv zu begrünen, was sowohl der Wärmedämmung dient als auch die Fläche nutzt um einen verstärkten Beitrag zum Erhalt des Kleinklimas zu leisten.

Stellungnahme Fachbereich Naturschutz

„Über das Plangebiet gibt es derzeit kaum naturschutzfachliche Daten.

Auf Grund der Ortsbesichtigung ist das Planungsgebiet wie folgt zu beurteilen:

Bei dem Plangebiet (ca. 6100 m²) handelt es sich zusammen mit den angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 191/2 und 191/3 mit insgesamt ca. 7600 m² um einen weitgehend brachgefallenen, nicht bzw. kaum genutzten südwestorientierten Hangbereich mit ca. 5900 m². Der Bereich ist, obwohl innerstädtisch und weitgehend von Bebauung umgeben, ländlich geprägt. Dieser Hangbereich ist derzeit sogar (Teil)-Lebensraum eines kleinen Rehwildbestandes mit 4-5 Tieren. Der Bestand wurde bei der Ortsbesichtigung gesichtet, es waren zahlreiche Läger- und Ruheplätze im Gebiet.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein ca. 1700 m² großes, ca. 40-50 Jahre altes Kiefernwäldchen. Die Kiefern unterliegen größtenteils der Baumschutzverordnung.

Der ca. 3300 m² große Mittelbereich besteht aus einer brachgefallenen Magerwiese mit mehreren alten Obstbäumen hinter den Gebäuden zur Veldener Straße. Bei der Magerwiese kann es sich durchaus zum Teil um gesetzlich geschützte Biotop nach Art. 23 BayNatschG und § 30 BNatSchG handeln. Dies sollte auf jeden Fall genauer untersucht werden. Als zu prüfende gesetzlich geschützte Biotop relevant sind Magerrasen, arten- und strukturreiches Dauergrünland und wärmeliebende Säume gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 7 BayNatSchG. Sofern gesetzlich geschützte Biotop vorhanden sind, sind sie zu erhalten bzw. gleichartig und gleichwertig auszugleichen. Die extensiv genutzten Obstbaumwiesen wären zwar naturschutzfachlich ebenfalls relevant, erfüllen jedoch auf Grund der Nähe zu den Gebäuden nicht die Kriterien gem. Art 23 Abs. 1 Nr. 6 BayNatSchG.

Am südöstlichen Rand des Hangbereichs, teilweise auf Nachbargrundstücken, befinden sich große dominante Großbäume (Eichen, Buche). Diese von der Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind unbedingt erhaltenswert.

Die von der Baumschutzverordnung geschützten Bäume sind in einem Baumbestandsplan lagegenau zu erfassen.

Nach Nordosten grenzen in einem fließenden Übergang die Grundstücke Fl.Nr. 191/2 und 191/3 an, die durch einen über 30-jährigen alten Obstbaumbestand von hoher ökologischer Wertigkeit und einer sehr großen dominanten Eiche gekennzeichnet ist. Da auch hier eine Bebauung anstehen dürfte und die Grundstücke naturschutzfachlich als Einheit zu betrachten sind, sollte das Plangebiet diesbezüglich ausgeweitet werden.

Der Hangbereich dürfte auch bezüglich der vorhandenen Lebensraumstrukturen artenschutzrechtlich relevant sein. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird für erforderlich gehalten. Relevante Artengruppen sind v. a. Vögel, Fledermäuse und bei den Reptilien Zauneidechse und Schlingnatter. Auch totholzbewohnende Käferarten können auf Grund vorhandener Baumhöhlungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die geplante Bebauung stellt einen erheblichen Eingriff in den Hangbereich dar bei dem der vorhandene Bestand im Bereich des im Planungskonzept dargestellten Planungsumgriffs durch entsprechenden Abgrabungen nicht erhalten werden kann. Der großflächige 4-6-geschossige Geschosswohnungsbau fügt sich nicht in die umgebende 2-geschossige bis maximal 3-geschossige Umgebung ein.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Bebauung soweit reduziert werden, dass in dem mittleren Hangbereich und an den Hangrändern die dominanten geschützten Bäume und ökologisch wertvollen Landschaftselemente erhalten werden, sowie der erforderliche Ausgleich und Ersatz für die naturschutzfachlich besonderes wertvollen Landschaftselemente, insbesondere bei vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen, und für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt werden können.“

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 18.12.2020 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 09-15/7 und die Bezeichnung „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Städtebauliches Ziel ist die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung entlang der Veldener Straße bei gleichzeitiger Freihaltung des rückwärtigen Hangbereiches.
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 18.12.2020 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 Umgriff
- Anlage 2 – Konzept
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 4 – Stellungnahme Naturschutz
- Anlage 5 – Stellungnahme Klimaschutz

