

Bebauungsplan Nr. 10-100 "Am Weiherbach", Deckblatt Nr. 3; Städtebauliches Konzept

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	20.05.2021	Stadt Landshut, den	07.05.2021
Sitzungsnummer:	17	Ersteller:	Pflüger, Stephan Doll, Johannes

Vormerkung:

Am 31.01.2020 beschloss der Bausenat, das „Plankonzept 2 mit Punkthäusern soll insbesondere aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel weiter verfolgt werden und als favorisierte Variante dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.“ Entworfen wurde das Konzept vom Büro Nadler Sperk Reif Architekten. Es löst die Planungsaufgabe, indem 12 Punkthäuser in einem strengen Raster von 3 x 4 Baukörper vorgesehen werden, die eine Erschließungsstraße zu einer rechteckigen Form umschließt. Südlich dieser Erschließung werden zu den Grünflächen am Franzosengraben hin noch weitere vier Punkthäuser angeordnet.

Die Vorstellung beider Konzepte im Gestaltungsbeirat erfolgte dann am 01.07.2020. Der Gestaltungsbeirat erkannte Schwächen in beiden Plankonzepten und empfahl die Durchführung eines Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil. Mit Beschluss vom 23.07.2020 wurde die Verwaltung ergänzend beauftragt, vor Beginn des Änderungsverfahrens ein Scoping mit den relevanten Fachstellen durchzuführen. Über die Ergebnisse des Scopings ist dem Stadtrat und den betroffenen Anwohnern im Rahmen der vorgesehenen Informationsveranstaltung zu berichten.

Da vom Grundstückseigentümer die Durchführung eines Wettbewerbs abgelehnt wird, wurde alternativ hierzu auf dessen Kosten ein Dialogverfahren durchgeführt, im Rahmen dessen von den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung beauftragten beiden Büros (Stadtplaner: Dreisterneplus, Landschaftsarchitekt: Grabner Huber Lipp) drei verschiedene Baukonzepte mit jeweils zwei oder drei Untervarianten entwickelt wurden. In einem ersten Schritt wurde von jedem Baukonzept eine Untervariante weiter vertieft, von denen dann die Variante „Ypsilon-Häuser“ zur Weiterbearbeitung ausgewählt wurde.

Dieses Konzept besteht aus Punkthäusern im Y-Format, die auch „aneinander gekettet“ werden können. Nach diesem Prinzip hat der Planer im Bereich zur Jenaer Straße hin eine geschlossene Bebauung entwickelt und zusätzlich im westlichen Bereich drei Y-Körper zu einer städtebaulichen Figur geformt. Weitere sieben Y-Punkthäuser wurden in freier Form im Planungsgebiet verteilt. Die zentrale Erschließung erfolgt von der Jenaer Straße und einem Stich an der Westseite des Planungsgebietes aus. Von diesem Stich aus erfolgt noch eine Durchwegung des Planungsgebietes. Die Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen; ein kleiner Teil für Besucher verbleibt oberirdisch entlang des westlichen Stiches.

Die Baukörper sind aber mit der optimalen Form von Tiefgaragen nur in Teilen kompatibel, so dass hieraus eine größere Flächenversiegelung im Vergleich zu der am 31.01.2020 vom Stadtrat beschlossenen Planung entsteht. Insgesamt reicht die Anzahl der geplanten Stellplätze auch nicht für den Nachweis gem. Stellplatzsatzung aus; dementsprechend müsste bei Umsetzung des Konzeptes über eine Reduktion des Stellplatzschlüssels, ggf. unter Einbeziehung eines Mobilitätskonzeptes nachgedacht werden.

Gegenüber dem am 31.01.2020 beschlossenen Konzept zeigt diese Planung somit zwar einen städtebaulich spannenderen Ansatz, der allerdings, wie oben bereits erwähnt, im Hinblick auf die Flächenversiegelung Nachteile aufweist. Bei dem Konzept vom 31.01.2020 wurde noch die Frage aufgeworfen, inwieweit die östliche Erschließungsstraße um eine Gebäudereihe nach

Westen verlegt werden kann. Während der Eigentümer dies favorisiert, fürchtet der Planer um die städtebauliche Qualität und sieht die Verschiebung kritisch.

Eine Verlegung der östlichen Straße nach Westen würde aber die Erschließungsflächen reduzieren und die östlichen Baukörper dem Grünraum der Pfettrach zuordnen. Weiterhin können sämtliche Baukörper eigenständig errichtet werden und somit ein vielfältiges Erscheinungsbild generieren.

Beschluss:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Das Konzept des Büros Nadler Sperk Reif Architekten vom 31.01.2020 wird als städtebauliche Planung mit einer Verschiebung der östlichen Erschließungsstraße gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ durch Deckblatt Nr. 3 ist auf Basis dieses Konzeptes durchzuführen
3. Bevor der Änderungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 3 gefasst wird, wird entsprechend dem Beschluss des Bausenates vom 23.07.2020 ein Scoping-Verfahren mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt sowie das Konzept und die Ergebnisse des Scopings der Öffentlichkeit im Rahmen einer Online-Informationsveranstaltung vorgestellt.

Anlagen:

Anlage 1 – Konzept DSP

Anlage 2 – Konzept V2

Anlage 3 – Empfehlung Gestaltungsbeirat