

**Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 02-29/1
"Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße" durch Deckblatt Nr. 2;
Änderungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	20.05.2021	Stadt Landshut, den	30.04.2021
Sitzungsnummer:	17	Ersteller:	Grünwald, Anita

Vormerkung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ sind drei Baukörper auf den Parzellen 3, 18 und 38 für Mehrgenerationenprojekte vorgesehen, die aber nicht verwirklicht werden konnten. Daher soll mit diesem Deckblatt die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Schaffung Mehrfamilienhäusern ohne Projektvorgabe geschaffen werden. Im Zuge der Änderung soll zudem die Grund- und Geschossfläche und die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten erhöht werden. Für die Parzelle 3 sind maximal sechs Wohneinheiten und auf den Parzellen 18 und 38 jeweils maximal sieben Wohneinheiten geplant.

Das Planungsgebiet befindet im Stadtteil Landshut West und umfasst ca. 4.348 m² und liegt als westliches Ortsrandgebiet des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 02-29/1 direkt am Flutmuldendamm. Im Südosten grenzen zweigeschossige Einzelhäuser an.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Der Billigungsbeschluss kann noch nicht gefasst werden, weil im Rahmen des Änderungsverfahrens noch Fragen des Immissionsschutzes und des naturschutzfachlichen Ausgleichs abzuklären sind.

Im Beschluss Nr. 3 vom 22.05.2019 des gemeinsamen Bau- und Umweltsenats wurde die Verwaltung beauftragt, Stellungnahmen vom Fachbereich Naturschutz sowie vom Fachbereich Klimaschutz vor der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes einzuholen. Das Konzept zur Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 2 wurde den Fachstellen als Vorabzug vorgelegt. Die Fachstellen nahmen wie folgt Stellung:

Fachbereich Naturschutz:

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-29/1 "Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße" durch Deckblatt Nr. 2 wird aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Planung weicht von den Festsetzungen des seit 20.12.2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes erheblich ab. Bei den geplanten Mehrgenerationenprojekten auf den Parzellen 3, 18 und 38 ist eine deutliche Erhöhung der Grundfläche vorgesehen. Da es sich dabei um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, die eine sinnvolle Weiterentwicklung im Hinblick auf das flächensparende Bauen darstellt, wird die Änderung des Bebauungsplanes aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.

Den Angaben in der Begründung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird grundsätzlich zugestimmt. Demnach findet zwar auf Parzelle 3 durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Mehrung des Baurechts statt, es bleibt jedoch der bestehende Eingriffstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) bestehen, wodurch sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt. Auf den Parzellen 18 und 38 erhöht sich die GRZ von <0,35 (Eingriffsschwere Typ B) auf 0,41 und ist daher als Eingriff mit einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A, GRZ >0,35) zu werten. Für die Eingriffsmehrung ist ein Ausgleich

erforderlich, der bis zum Billigungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Die Ausgleichsflächen sollen innerhalb des Stadtgebietes nachgewiesen werden.

Fachbereich Klimaschutz

Gegen das geplante Deckblatt bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Kritisch gesehen wird lediglich die Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text, welche die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Flachdächern als Alternative zu einer Dachbegrünung zulässt.

Es gibt für die Nutzung von begrünten Flachdächern zur Stromerzeugung mittels PV-Anlagen auf dem Markt bewährte Systeme, welche wie in Kapitel 4.3 der Begründung bereits dargestellt, auch zahlreiche Vorteile mit sich bringen.

Es wird daher empfohlen, im letzten Satz der Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text, das Wort „alternativ“ zu streichen und festzusetzen: „Zusätzlich ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.“

Ergänzend könnte festgesetzt werden, dass bei Verzicht auf eine Dachbegrünung zugunsten einer einfacheren Installation von Solar-/PV-Anlagen, als Ersatz an einer Gebäudeseite eine Fassadenbegrünung vorzusehen ist.

Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-29/1 „Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ vom 18.12.2008 i.d.F. vom 12.10.2012 - rechtsverbindlich seit 20.12.2012 - wird für den im Plan vom 20.05.2021 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 2 geändert. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung haben die von der Planung begünstigten 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 Deckblatt ist auf das Gebäudeenergiegesetz in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Planzeichnung Vorabzug

Anlage 3 – Begründung