

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
- Städtebaulicher Entwurf
- Antrag Stadträtin Hedwig Borgmann und der Stadträte Dr. Thomas Keyßner, Stefan Gruber und Christoph Rabl, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Nr. 245 vom 21.06.2021

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	9	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	24.09.2021 28.07.2021 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	13.09.2021
Sitzungsnummer:	22	Ersteller:	Grünwald, Anita

Vormerkung:

Nach Behandlung im Bausenat (2. Lesung) am 31.01.2020 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 5 gefasst.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplandeckblattes ist die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). In diesem Zuge soll sowohl der öffentliche Straßenraum unter Schaffung einer Platzsituation an der Klötzlmüllerstraße neugeordnet als auch die Festsetzungen dem heutigen Stand des Planungsrechts angepasst werden. In dieser Sitzung wurden verschiedenen Konzeptvarianten vorgestellt und beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes auf Basis der Variante 1a (Anlage 1) fortzuführen und die Belange des Klima- und Naturschutzes in der weiteren Planung verstärkt zu berücksichtigen.

Aufgrund von Einwänden aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Bausenat am 20.05.2020 eine gemeinsame Bürgerinformationsveranstaltung zu den Deckblättern Nr. 5 und Nr. 6 für die betroffenen Anwohner der Bauleitplanung vor bzw. im Zuge der gesetzlichen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Mit Antrag Nr. 245 vom 21.06.2021 seitens Bündnis 90 / Die Grünen soll für den Bereich des Bebauungsplanes „Obere Liebenau“ eine städtebauliche Rahmenplanung für das Quartier „Südlich Klötzlmüllerstraße, östlich Sylvensteinstraße, westlich Bahnlinie“ vorgelegt werden, um für den Gesamtbereich „Liebenau“ ein schlüssiges Konzept zu erarbeiten. Demgemäß soll die Planung im Bereich des Deckblattes Nr. 6 bis zum Vorliegen der naturschutzfachlichen Grundlagen nicht weiter verfolgt und ggf. in die städtebauliche Rahmenplanung miteinbezogen werden.

Die am 20.05.2020 beschlossene Bürgerinformation für den Bereich des Deckblattes Nr. 5 fand am 05.07.2021 pandemiebedingt als Onlineveranstaltung statt. Vorgestellt wurde ein Konzept welches eine Weiterentwicklung der beschlossenen Variante 1a darstellt und die Belange der betroffenen Anwohner berücksichtigt. Das modifizierte Konzept der Variante 1a wird als Variante 5 bezeichnet und weist folgende wesentliche Änderungen auf:

- Die Variante 1a bildet entlang der Straße Obere Liebenau und zur bestehenden Bebauung im Westen einen geschlossenen Riegel aus, der in der modifizierten Variante 5 unterbrochen wird. Damit wird der Raum gegliedert und der vorhandene Walnussbaum kann erhalten bleiben.
- Die Variante 1a sieht eine Abstufung der Riegelbebauung (Gebäude a, b und c) in Richtung Innenhof vor. In der Variante 5 wird das 4. OG des Gebäude a gekürzt, so dass

zur Straße „In den Schwaigen“ eine Abstufung entsteht. Bei der Riegelbebauung entlang der Straße „Obere Liebenau“ (Gebäuden b und c) wurde das 4. OG nach Osten versetzt und damit zur angrenzenden Bebauung hin abgestuft.

- Unter Anwendung der seit 01.02.2021 gültigen Novelle der Bayerischen Bauordnung liegen keine Überschreitungen der Abstandsflächen vor.
- Die Tiefgarage hat eine größere Ausdehnung nach Süden um die nachzuweisenden KFZ- und Fahrradstellplätze unterzubringen.
- Der Zugang zu den östlich gelegenen Punkthäusern (Gebäude d, e und f) erfolgt nun von Osten und nicht mehr jeweils von Norden. Damit sind in der Variante 5 nun alle Gebäude über Straßen erschlossen. Eine fußläufige Querung des Grundstückes von West nach Ost soll ermöglicht werden.

In der Bürgerinformationsveranstaltung wurde von Anwohnern vor allem die Erschließung der Tiefgarage über die Klötzlmüllerstraße kritisch gesehen. Hierzu ist anzumerken, dass die von der Stadt zur Begutachtung des gesamten Quartiers im Bereich Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße - Watzmannstraße beauftragte Verkehrsuntersuchung der Projekta - Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH vom 18.09.2020 die komplette Siedlungsentwicklung im Rahmen der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt 5 mit 170 Einwohner mit berücksichtigt und zu dem Ergebnis kommt, dass es für den Knotenpunkt Klötzlmüllerstraße/ Obere Liebenau/Sylvensteinstraße keine signifikanten Leistungsfähigkeitsprobleme gibt. Die verkehrsplanerischen Empfehlungen der Untersuchung werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachstellen erörtert und entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf auf Basis des städtebaulichen Konzeptes Variante 5 zu erarbeiten und dem Bausenat zur Billigung vorzulegen. Die Position der Zufahrt der vorgesehenen Tiefgarage sowie die weiteren verkehrlichen Belange sind im weiteren Verfahren vor dem Billigungsbeschluss zu überprüfen, mit den zuständigen Fachstellen zu erörtern und im Deckblattentwurf entsprechend zu berücksichtigen.
3. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 6 sowie über den Antrag Nr. 245 wird nach Vorliegen der naturschutzfachlichen Grundlagen entschieden.

Anlagen:

Anlage 1 - Variante 1a

Anlage 2 - Variante 5

Anlage 3 - Variantenvergleich

Anlage 4 - Antrag Nr. 245

Anlage 5 - Verkehrsuntersuchung Klötzlmüllerviertel in Landshut, Projekta-
Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik Auerbach mbH vom 18.09.2020