

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße"; Aufstellungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	10	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	24.09.2021	Stadt Landshut, den	22.06.2021
Sitzungsnummer:	22	Ersteller:	Heilmeier-Dahme, Ingeborg

Vormerkung:

Das Planungsgebiet liegt zwischen Eichen- und Tulpenstraße und westlich der bestehenden Einfamilienhausbebauung am Asternweg. Im Planungsumgriff sind folgende Flurnummern aufgenommen: Fl.-Nrn. 2032; 2035/1; 2033; 2035; 2036; 2037 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 2031/1; 2030 und 2034. An der südlich gegenüberliegenden Seite des Tulpenweges befinden sich eine Reihenhaushausgruppe aus fünf gegeneinander versetzten Reihenhäusern sowie der Stellplatz des westlich gelegenen viergeschossigen Wohnungsbaus. Die Flächen nördlich und westlich des Planungsgebietes sind landwirtschaftlich genutzt. Die westliche Grundstücksgrenze des Planungsgebietes ist die Kommunalgrenze zur Marktgemeinde Altdorf. Das Gelände ist kaum bewegt und relativ eben. Im Geltungsbereich befinden sich eine GDRM- Station, die vom Hochdrucknetz ins Niederdrucknetz einspeist, sowie eine Gasleitung.

Städtebauliches Ziel ist die Ermöglichung einer maßvollen Baulandausweisung auf der Grundlage der Variante 7 der Interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „Zwischen Pfettrach und Eichenstraße“, Markt Altdorf und der Stadt Landshut.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und als Siedlungsfläche. Die Fläche des Geltungsbereiches ist lt. Datenlage von einem HQ_{extrem} der Pfettrach betroffen. Das Planungsgebiet wird von einer unterirdischen Gas-Niederdruckleitung von der Verteilerstation auf Fl.-Nr. 2031/1 kommend unterfahren.

Der Grundstückseigentümer der Fläche Fl.-Nr. 2037 beabsichtigt, in einem versetzten und gestaffelten Baukörper, abgetreppelt von maximal IV Geschossen im Westen auf östlich ein Geschoss, ca. 14 Wohneinheiten zu errichten. Als Dachform ist ein Flachdach vorgesehen. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.434m² beträgt die geplante Grundfläche ca. 605m² und die Geschossfläche ca. 1.485m²; die Kennwerte liegen somit für die GRZ bei 0,42 und die GFZ bei 1,04. Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage, die notwendigen Fahrradstellplätze oberirdisch nachgewiesen werden. Dieses Konzept wurde bereits 2020 an die Stadt Landshut herangetragen.

Um dem bestehenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken, will die Stadt Landshut auf den sich nördlich an das Grundstück Fl.-Nr. 2037 anschließenden Flächen weitere Baulandentwicklung ermöglichen und hat im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes ein Konzept für eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern am Siedlungsrand und in Gruppen bzw. Höfen organisiertem Geschosswohnungsbau im Inneren des Gebietes entwickelt. Auf eine Durchgrünung des gesamten Quartiers wurde Wert gelegt. Die Kennwerte liegen bei einer GFZ von 0,9 und ca. 120 Wohneinheiten auf der gesamten Fläche.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Kfz-Stellplätze werden im Bereich der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser Garagen bzw. Carports angeboten; im Bereich der Wohnhöfe ist ein Mix aus direkt zugeordneten ober- und unterirdischen Stellplätzen in der Parzelle, Besucherstellplätzen an der Wohnsammelstraße und einem Angebot an individuell zu nutzenden Stellplätzen im

Parkdeck im Nordosten des Quartiers vorgesehen. Die nicht komplett von Tiefgaragen unterbauten Wohnhöfe bieten daher u.a. die Möglichkeit, auch innerhalb der Höfe klimarelevante Großbäume zu pflanzen.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Prinzipiell wird mit dem Konzept dem o.g. städtebaulichen Ziel entsprochen. Der Bebauungsplan Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Stellungnahme Fachbereich Naturschutz vom 21.06.2021

„Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Tulpenstraße“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht nichts entgegen zu setzen, da es sich um eine ergänzende Bebauung zwischen der Stadt Landshut und dem Markt Altdorf handelt und nur ackerbaulich genutzte Flächen beansprucht werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dem Artenschutz muss durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Rechnung getragen werden.

Innerhalb des neuen Wohnquartieres soll besonders auf eine gute Durchgrünung mit heimischen Gehölzarten Wert gelegt werden. In den Bereichen, wo keine Tiefgaragen vorgesehen sind, sollten heimische Großbäume gepflanzt werden. Der neu entstehende Ortsrand im Norden ist durch Anlage von Hecken oder Streuobstwiesen in die Landschaft einzubinden.

Der Fachbereich Naturschutz ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Stellungnahme Fachbereich Klimaschutzmanagement vom 22.06.2021

„Die überplante Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt und hat eine lokale Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Diese geht durch die Überbauung verloren. Dennoch verbleibt eine ausreichend breite Grünzone als Abgrenzung zur nördlichen Bebauung mit der Funktion eines klimatischen Ausgleichsraumes.

Durch solare Gewinne vor allem in der Übergangsjahreszeit lässt sich die Heizperiode verkürzen bzw. der Heizenergiebedarf verringern. Hierzu sind die Gebäudeausrichtung und die gegenseitige Verschattung der Gebäude entscheidend. Die in der Planung vorliegenden Gebäudeausrichtungen sind jedoch großteils ungeeignet für eine passive Nutzung solarer Strahlungsenergie, da sie mehr als 30° von der Südausrichtung abweichen.“

Stellungnahme Fachbereich Umweltschutz vom 22.06.2021

„Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Detaillierte Äußerungen können selbstverständlich erst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgegeben werden.“

Vorab-Information der Stadtwerke Landshut vom 21.05.2021

„...grundsätzlich lässt sich aus Sicht der bestehenden Gasverteilungsanlagen in diesem Bereich eine Bebauung realisieren.

Die GDRM-Station Eichenstraße speist vom Hochdrucknetz ins Niederdrucknetz ein und ist für die Versorgung des Gebiets erforderlich. Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein. Daher sind die Leitungen vor dem Beginn der Bebauung zu verlegen. Zum einen ist die Verlegung im neuen Baugebiet möglich, wenn hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Zum anderen kann die Trasse auch entlang der Eichenstraße, Asternweg und Tulpenstraße gewählt werden.

Zur Station an sich sind die Abstände (Abstandflächen, Brandschutzabstände) des Baurechts einzuhalten. Außerdem ist ein Bereich von ca. 5 Metern Radius und 20 Metern Höhe um die Ausblaseleitungen, die am Gebäude angebracht sind, freizuhalten, da hier ggf. Gasmengen abgeleitet würden bzw. eine explosionsgefährdete Atmosphäre entstehen kann.“

Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 24.09.2021 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 03-60/1 und die Bezeichnung „Nördlich Tulpenstraße“. Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 24.09.2021 sind Bestandteil 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 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Umgriffsplan
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Stellungnahmen
- Anlage 4 – Variante 7
- Anlage 5 – Broschüre Teil 1
- Anlage 6 – Broschüre Teil 2 (Fotos)
- Anlage 7 – Beschluss vom 30.11.2018