

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-28/1 "Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

I. Aufstellungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	15	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	24.09.2021	Stadt Landshut, den	13.09.2021
Sitzungsnummer:	22	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Das Planungsgebiet umfasst die noch unbebauten, teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Jürgen-Schumann-Straße, nördlich des Rennweges.

Westlich des Gebietes befindet sich fast ausschließlich zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, überwiegend als Doppel- und Reihenhäuser, aber auch einzelne Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Nördlich und nordöstlich befinden sich das Hans-Leinberger-Gymnasium und die Pestalozzi-Schule, die in Kürze nach Westen erweitert wird, östlich das Behindertenwohnheim der Lebenshilfe. Südlich des Rennweges grenzen meist dreigeschossige Geschosswohnungsbauten und dazwischenliegend einzelne Hofstellen sowie das Versorgungszentrum West an.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich qualitätvollen Wohnquartiers mit einem untergeordnetem gewerblichem Anteil, in das auch eine Kindertagesstätte integriert werden soll. Grundlage für die weiteren Planungen ist die vom Bausenat gem. Beschluss vom 18.06.2021 bevorzugte Variante der städtebauliche Konzeptstudie des Büros Leuschner. Für die Planaufstellung ist zu berücksichtigen, dass derzeit nur die Flächen östlich der Jürgen-Schumann-Straße (Fl.Nrn. 2212, 2212/4, 2215 und 2217), auf der auch die Kindertagesstätte realisiert werden soll, einer Bebauung zugänglich sind, da der Eigentümer der Fl.Nrn. 2221 diese noch nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stellen will.

Dementsprechend soll auf Grundlage der o.g. städtebaulichen Konzeptstudie der für eine Bebauung zur Verfügung stehende Teilbereich Baurecht für eine viergeschossige Wohnbebauung mit integrierter Kindertagesstätte sowie für zwei zweigeschossige Reihenhausezeilen (insgesamt 12 Parzellen) erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geplanten Erweiterung der Pestalozzischule Stellplätze für das Hans-Leinberger-Gymnasium wegfallen, die auf dieser Fläche ebenfalls noch ersetzt werden müssen.

Die westlich der Jürgen-Schumann-Straße gelegenen Flächen sollen Festsetzungen erhalten, die aktuellen Nutzungen Rechnung trägt.

Die Flächen sind bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Bei einer baulichen Entwicklung östlich der Straße würden diese Flächen ohne Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber in den Innenbereich übergehen. Um den derzeitigen baurechtlichen Status zu erhalten ist daher die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen.

Diese Festlegung ist planungsrechtlich zulässig aus folgendem Grund: Durch die Schaffung neuen Baurechts entstehen der Stadt Landshut Folgekosten, etwa für Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sowie für den Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen. Die Stadt Landshut wäre aber ohne Weitergabe dieser Kosten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer nicht in der Lage, die o.g. Maßnahmen durchzuführen. Ohne diese Kostenbeteiligung dürfte die Stadt Landshut von einer neues oder zusätzliches Baurecht schaffenden Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen absehen. Dies gilt analog auch, wenn durch die Aufstellung

von Bebauungsplänen, wie in diesem Fall, auf angrenzenden unbeplanten Flächen neues oder zusätzliches Baurecht entstehen würde.

Der westliche Teil des Planungsareals ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03. 07.2006, wie die westlich angrenzende Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen östlich der Jürgen-Schumann-Straße sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule. Direkt östlich der Jürgen-Schumann-Straße und nördlich des Rennwegs verläuft ein Streifen einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich die bestehende Hauptverkehrsstraße des Rennwegs und daran anschließend Mischgebietsflächen und ein Sondergebiet für Einzelhandel.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche, wobei die gliedernde und abschirmende Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan als geplant entlang des Rennweges und als bestehend entlang der Jürgen-Schumann-Straße in den Landschaftsplan übernommen wurde. Dort befindet sich auch eine bestehende Baumreihe. Die Trasse der Hauptverkehrsstraße wurde ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Um die geplante Bebauung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. 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. 02-28/1 „Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Stellungnahme Klimaschutz:

Wird am 21.09.2021 eingestellt.

Stellungnahme Naturschutz:

Wird am 21.09.2021 eingestellt.

I. 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. 02-28/1 und die Bezeichnung „Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium“.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Die Entwicklung eines städtebaulich qualitätvollen Wohnquartiers, in das auch eine Kindertagesstätte integriert werden soll, auf den noch unbebauten Flächen zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium und östlich der Jürgen-Schumann-Straße sowie der vorläufigen Sicherung der erwerbsgärtnerischen Nutzung westlich der Jürgen-Schumann-Straße.
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 24.09.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
4. 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 – Umgriffsplan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Plan Konzeptstudie

Anlage 4 – Stellungnahmen Klima-/Naturschutz (werden am 21.09.2021 eingestellt!)