

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 23.09.2010

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a "Zwischen Ottostraße und Hertzstraße" durch Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;

- I. Änderungsbeschluss
- II. Grundsatzbeschluss
- III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Referent: i. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Einzelabstimmung

Der seit 21.12.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Gebiet: Zwischen Ottostraße und Benzstraße“ setzt im überwiegenden Bereich ein Gewerbegebiet mit Beschränkung fest. Unter anderem sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wurde durch Deckblatt Nr. 1, rechtskräftig seit 04.06.2009 geändert. Gegenstand der Änderung war die Zulässigkeit kirchlicher Nutzungen. Zu diesem Zweck wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt im Bereich nördlich des Auerweges zusammen mit den gewerblichen Bauflächen die dort befindlichen Industriegleise als Bahnanlagen fest. Östlich davon enthält der Bebauungsplan Wohnbauflächenfestsetzungen in Form eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO. Die Bauflächen für eine Einzelhausbebauung (Geschosswohnungsbau) mit einer Höhenentwicklung von 2 bzw. 3 Geschossen sind durch eine ca. 15 m breite private Grünfläche von den Bahnanlagen getrennt.

Mit der vorgelegten Planung wird beantragt ergänzend zu den im Bereich südlich der Porschestraße und westlich der Daimlerstraße vorhandenen Geschossbauten mit einer Höhenentwicklung von 4 bis 9 Geschossen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die

Intensivierung des Wohnungsbaus zu schaffen. Über die Länge gestaffelt soll ein neuer Baukörper mit einer Höhenentwicklung von 4 und in Teilen 5 Geschossen errichtet werden. Insgesamt sind ca. 50 Wohnungen geplant.

In einer Tiefgarage sind 50 Stellplätze untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Auerweg über eine gedeckte Rampe. 24 offene Stellplätze ergänzen das Stellplatzangebot.

Die Planung sieht vor Teilflächen aus dem Grundstück Fl.Nr. 1636/13 zu erwerben und damit das Baugrundstück zu ergänzen. Die bereits aufgelassenen Bahnanlagen werden in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. Entsprechend den planerischen Überlegungen die aufgelassenen Bahnanlagen künftig für neue Fuß- und Radwegebeziehungen im Gewerbegebiet Nord zu nutzen verbindet ein Fuß- und Radweg in dieser öffentlichen Grünzone zwischen Porschestraße und Hertzstraße.

Ziel der Planung ist, den Bereich Porschestraße / Auerweg durch die Neubebauung und den damit verbundenen Zuzug von Familien wesentlich aufzuwerten. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 61/2a ist eine GFZ von 0,8 auf der Flurnummer 1651 zulässig. Durch die Erweiterung der Baufläche auf die ursprünglich geplante Grünfläche und dem Zukauf eines Teiles der städtischen Flächen erhöht sich die Wohnbaufläche auf 3.650 qm. Damit kann eine Geschossfläche von ca. 4.700 qm mit einer GFZ von 1,29 realisiert werden.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes 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. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet, sowie das Biotop entlang der Restpfettrachenden südlich des Geltungsbereiches an der Grenze der Gemarkungen Altdorf und Landshut. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 - und das zugehörige Deckblatt Nr. 1 - rechtsverbindlich seit 18.05.2009 - wird für den im beiliegenden Umgriff dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 2 geändert.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind den Bereich Porschestraße / Auerweg durch die Neubebauung orientiert an den aktuellen Wohnbedürfnissen und den damit verbundenen Zuzug von Familien wesentlich aufzuwerten. Losgelöst vom stark befahrenen Straßennetz im Gewerbegebiet wird auf der Trasse der ehemaligen Industriegleise begleitet von öffentlichen und privaten Grünflächen ein neuer Geh- und Radweg geschaffen und damit die quartiersinterne Vernetzung verbessert.
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 Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss: 9 : 0

II. Grundsatzbeschluss

Dem Deckblatt Nr. 2 vom 23.09.2010 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Benzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 und zum zugehörigen Deckblatt Nr. 1 - rechtsverbindlich seit 18.05.2009 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 23.09.2010 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

III. 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: 9 : 0

Landshut, den 23.09.2010
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

