

**Nachtrag: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-86 "Gretlsmühle" durch Deckblatt Nr. 10;
Zwischennutzung der Fl.Nr. 610/5, Gem. Frauenberg, als Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen
- Antrag der Fraktion CSU/LM/JL/BfL, Nr. 326 vom 21.02.2022**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	N 9.2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	07.04.2022 (24.02.2022 vertagt)	Stadt Landshut, den	28.03.2022
Sitzungsnummer:	33	Ersteller:	Pflüger, Stephan Rottenwallner, Thomas

Vormerkung:

In der Sitzung des Bausenates am 16.07.2021 wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-86 „Gretlsmühle“ durch Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist, das Areal einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Dabei ist auch zu beachten, dass das Planungsgebiet gemäß Regionalplan im regionalen Grünzug Nr. 6 „Isarauen östlich Landshut mit südlichen Isarleiten“ liegt, dem die Freiraumfunktionen Gliederung des Siedlungsraumes, Verbesserung des Bioklimas und Erholungsvorsorge zugeordnet sind. „In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen (2.1.2.2 (Z)).“

Im Planungsgebiet könnten als Puffernutzung zwischen Kreisstraße und dem angrenzenden Naherholungsgebiet naturnahe oder im Bereich bewohnter Gebiete nicht umsetzbare bzw. konfliktträchtige Sport- und Freizeitnutzungen entstehen. Beispiele hierfür wären ein Kletterpark, eine Bodenschießanlage oder eine Skateranlage. Das genaue Nutzungskonzept ist noch festzulegen.

Zwischenzeitlich wurden von Seiten der Verwaltung Gespräche mit der Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 610/5, Gem. Frauenberg, auf der noch eine alte Gewerbehalle steht, über künftige Nutzungsmöglichkeiten geführt. Das überwiegend versiegelte Grundstück wurde nach Aufgabe der Kiesverarbeitung zuletzt als Lager für Holz-Pellets genutzt. Die Eigentümerin zeigte sich grundsätzlich offen für eine künftige höherwertige Nutzung, würde die Fläche aber gerne für einen Übergangszeitraum von etwa fünf Jahren als Anlage zur Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle sowie zur Lagerung gefährlicher Abfälle (< 50 t) verwenden.

Aus städteplanerischer Sicht kann dieser Zwischennutzung für den angegebenen Zeitraum zugestimmt werden, da ohnehin davon auszugehen ist, dass der Prozess der konkreten Nutzungsfindung für das Planungsgebiet einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird und die hierfür infrage kommenden Flächen aufgrund der Vornutzung großteils versiegelt ist und keine weiteren Flächen versiegelt werden sollen. Die Konformität einer solchen Zwischennutzung mit den oben stehenden Zielen des Regionalplanes muss im Rahmen des Änderungsverfahrens allerdings noch geklärt werden.

Für das Vorhaben ist die Erteilung einer befristeten BImSchG-Genehmigung durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz notwendig. Dies ist allerdings auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich, der ein Sondergebiet Kiesabbau und Kiesverarbeitung festsetzt, in dem kiesverarbeitende Betriebe und ausnahmsweise Wohnbebauung in Ein- und Zweifamilienhäusern für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sind.

Insofern ist es für die Erteilung der befristeten Genehmigung notwendig, dass das Deckblatt Nr. 10 zur Rechtskraft gebracht wird und Festsetzungen enthält, die die geplante Zwischennutzung zulassen. Für zeitlich befristete Nutzungen bietet das BauGB im § 9 Abs. 2 Satz 1 in besonderen Fällen die Möglichkeit, „dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen nur 1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig [...] sind. Die Folgenut-

zung soll festgesetzt werden.“ Im Rahmen des Änderungsverfahrens wäre dann noch zu klären, ob die Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle sowie die Lagerung gefährlicher Abfälle (< 50 t) überhaupt möglich ist, etwa aus Gründen des Grundwasserschutzes.

Gleichzeitig mit der Festsetzung der Zwischennutzung müssten dann auch Festsetzungen getroffen werden, die die angedachten höherwertigen Nutzungen planungsrechtlich zulässig machen. Wenn das Deckblatt Nr. 10 die befristete Zulässigkeit der oben genannten Zwischennutzung enthalten soll, ist aber das Deckblatt in einem Zeithorizont zur Rechtskraft zu bringen, der die Festlegung auf ein konkretes Nutzungskonzept erst für die Zeit nach der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 10 ermöglicht; die Festsetzungen für die Folgenutzungen müssten dementsprechend offen gestaltet werden.

In diesem Zusammenhang wurde der Antrag Nr. 326 gestellt, der im Rahmen der Planung die Prüfung verschiedener Nutzungsmöglichkeiten, den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung sowie jeweils einen Bericht in baurechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht über Baugenehmigungen und Bauvorhaben seit 1963 fordert.

Antrag Nr. 326:

zu Punkt 1:

Weitere Nutzungsoptionen bzw. eine Konkretisierung der Nutzungen können im Zuge des weiteren Verfahrens erfolgen. Gerade Pendlerparkplätze können, sobald die B 15neu an die LA 14 angebunden wird, eine sinnvolle Option darstellen und an Wochenenden mit niedriger Pendlerfrequenz auch dem angrenzenden Erholungsgebiet dienen.

zu Punkt 2:

Der Stadt steht nach § 24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht auch nach Beginn der öffentlichen Auslegung zu, soweit es sich um Flächen handelt, die einem öffentlichen Zweck dienen. Für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB ist der Verwendungszweck zu definieren und ebenfalls die öffentliche Auslegung maßgebend. Daher ist zum jetzigen Zeitpunkt der Erlassung einer Satzung nicht zielführend bzw. nicht möglich.

zu Punkt 3:

Der Antrag erfordert aufgrund seiner Anforderungen allerdings einen Arbeitsaufwand, der nicht zu bewerkstelligen ist. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Fragestellungen aus dem Antrag im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens zu bearbeiten, soweit sie relevant für den Erlass des Bebauungsplanes sind.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Einer Zwischennutzung des Grundstücks Fl.Nr. 610/5, Gem. Frauenberg als Anlage zur Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle sowie zur Lagerung gefährlicher Abfälle (< 50 t) bis zum 30.06.2027 wird zugestimmt.
3. Im Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr. 07-86 „Gretlsmühle“ soll eine Festsetzung für eine zeitlich bis dorthin befristete Zulässigkeit dieser Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 getroffen werden. Als Folgenutzung ist eine der Beschlussfassung des Bausenates vom 16.07.2021 entsprechende Nutzung festzusetzen.
4. Der Antrag Nr. 326 konnte aufgrund des hierfür notwendigen hohen Arbeitsaufwandes noch nicht in der erforderlichen Tiefe abgearbeitet werden. Die Fragestellungen des Antrages werden im weiteren Verfahrensverlauf geprüft.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan Standort BImSchG-Antrag

Anlage 2 – Aktenvermerk vom 04.04.2022

Anlage 3 – Antrag