

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 "Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)  
Städtebaulicher Entwurf**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>15</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>15.07.2022</b>	Stadt Landshut, den	27.06.2022
Sitzungsnummer:	38	Ersteller:	Müller, Andreas

**Vormerkung:**

Mit Beschluss des Bausenates vom 18.12.2020 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ in die Wege geleitet; gleichzeitig wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit über das Bebauungsplankonzept beschlossen. Städtebauliches Ziel ist die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung entlang der Veldener Straße bei gleichzeitiger Freihaltung des rückwärtigen Hangbereiches. Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Klimaschutzes angemessen zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung wurde ein Planungskonzept erstellt. Das am 18.12.2020 beschlossene Planungskonzept sah einen drei- bis viergeschossigen Riegel entlang der Veldener Straße sowie drei rückwärtige Gebäude, die sich dreigeschossig senkrecht den Hang hinauf entwickeln, vor. Die geplante Grundfläche betrug ca. 1.560m<sup>2</sup>, die Geschossfläche ca. 5.000m<sup>2</sup>. Die notwendigen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage zwischen und unter den geplanten Gebäuden sowie auf einer offenen Stellplatzfläche zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung nachgewiesen werden. Hierzu wurde auch ein Mobilitätskonzept vorgelegt. Als Dachform war Flachdach vorgesehen. Bei der Umsetzung des Konzeptes wäre auch ein größerer Eingriff in den Gehölzbestand im Nordwesten des Planungsgebietes zu erwarten.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden von einigen Träger öffentlicher Belange Änderungswünsche bzw. Verbesserungsvorschläge vorgebracht. Zwischenzeitlich wurde das Konzept auch um ein Flurstück erweitert, da dieses Grundstück ohne die Einbeziehung nicht mehr erschlossen werden könnte.

Um das Aufstellungsverfahren weiter vorantreiben zu können, ist nun vom Bausenat eine Grundsatzentscheidung zu treffen, ob der nun vorliegende Städtebauliche Entwurf weiterzuverfolgen ist. Dieser beinhaltet die bereits im Entwurf vom 18.12.2020 enthaltenen überbaubaren Flächen, nur erweitert um das etwa 1000 m<sup>2</sup> große Grundstück mit Fl.- Nr. 193/7 der Gem. Achdorf.

Anstatt der im Entwurf vom 18.12.2020 vorhandenen 4 Baukörper sind es nun 8 Baukörper, die jedoch überwiegend deutlich kleiner sind. Die Gesamt-Grundfläche und -Geschossfläche bleiben nahezu gleich. Die zweite, senkrecht zum Hang stehende Reihe der Bebauung wurde aufgelöst, wodurch eine dritte Reihe entstanden ist, dessen Gebäude deutlich die kleinsten Grundflächen aufweisen. Das mit Abstand größte Gebäude befindet sich wie im Konzept vom 18.12.2020 direkt an der Veldener Straße, da durch diesen Riegel die Lärmimmissionen der stark befahrenen Straße vom Gebiet fern gehalten werden können. Außerdem wird dadurch die Bebauung entlang der Veldener Straße geordnet. Die maximale Höhe der Gebäude bleibt gleich bei vier Geschossen. Bei der Dachform bleibt es bei einem begrünten Flachdach. Die Stellplätze werden nun vollständig in einer teilweise zweigeschossigen Tiefgarage untergebracht.

Parallel zur Überarbeitung des Konzeptes wurden seitens der Verwaltung Abstimmungen innerhalb der Stadt mit dem FB Naturschutz und dem Denkmalschutz sowie extern mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Regierung von Niederbayern geführt. Der

vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als Wald eingestufte zu rodende, teilweise in relativ schlechten Zustand befindliche Baumbestand wird an anderer Stelle durch eine Aufforstung ausgleichend. Des Weiteren wurden die im Gebiet vorgefundenen Zauneidechsen auf eine vorher umgestaltete externe Fläche umgesiedelt um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern. Es wurde auch eine Baugrunduntersuchung erstellt. Nächster Schritt im Aufstellungsverfahren wäre dann die Vorlage eines auf Basis der Entscheidung des Bausenates zum vorliegenden Städtebaulichen Konzept erstellen Bebauungsplanentwurfes zur Billigung.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan wird auf Basis des vorgelegten Städtebaulichen Entwurfs weitergeführt und dem Bausenat zur Billigung vorgelegt.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plankonzept

Anlage 2 – Städtebaulicher Entwurf