

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**I. Änderungsbeschluss**

**II. Grundsatzbeschluss**

**III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>2</b>	Zuständigkeit:	Amt für Bauverwaltung und Baukostencontrolling
Sitzungsdatum:	<b>21.09.2022</b>	Stadt Landshut, den	10.08.2022
Sitzungsnummer:	39	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**Vormerkung:**

In der Sitzung des Liegenschaftssenates am 28.07.2022 wurde aus dem Stadtrat der Wunsch geäußert, im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ festgesetzten Urbanen Gebietes MU Nord entgegen der bisherigen und vom Bausenat so beschlossenen Planungskonzeption Wohnnutzung zuzulassen.

Allerdings ist es weiterhin auch städtebauliches Ziel, im Bereich des Urbanen Gebietes einen Quartiersplatz entstehen zu lassen, der als Treffpunkt für die geplante westlich anschließende Wohnbebauung auch für die östlich liegende Bestandsbebauung dienen soll. Dementsprechend sollten im Erdgeschoss weiterhin nur Nutzungen zugelassen werden, die eine vergleichsweise hohe Besucherfrequenz auf dem Quartiersplatz implizieren, und die Wohnnutzung auf die beiden Obergeschosse beschränkt bleiben. Somit würde Wohnnutzung auf einer zusätzlichen Geschossfläche von ca. 1.600m<sup>2</sup> abzüglich der Fläche, die weiterhin durch den Fernmeldeknoten der Fa. Vodafone (Grundfläche ca. 120m<sup>2</sup>) belegt wird, zulässig werden.

Zudem enthält der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet und zum Urbanen Gebiet, die dem Gebietscharakter der beiden Gebietskategorien nicht entsprechen, was durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 korrigiert werden soll. So steht die fehlende Wohnnutzung im MU Nord der Festsetzung eines urbanen Gebietes entgegen; vielmehr wäre hier die Festsetzung eines Gewerbegebietes richtig gewesen. Durch die vorliegende Änderung und der Zulassung von Wohnnutzung in diesem Bereich ändert sich der Tatbestand aber und ein Urbanes Gebiet ist zulässig. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Diskrepanz der Festsetzungen für die zulässigen Nutzungen zwischen „A: Festsetzungen durch Planzeichen“ und „C: Festsetzungen durch Text“ vorhanden, die mit dem Deckblatt behoben werden soll.

Die planungsrechtliche Änderungserforderlichkeit beschränkt sich dabei auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes unter 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **I. Änderungsbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - wird für den im Plan vom 21.09.2022 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Die Ermöglichung von Wohnnutzung im Bereich des MU Nord bei gleichzeitiger Erhaltung der ursprünglichen Nutzungskonzeption für den dort geplanten Quartiersplatz.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

## **II. Grundsatzbeschluss**

Dem Deckblatt Nr. 1 vom 21.09.2022 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 21.09.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

## **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:

### **Anlagen:**

- Anlage 1 - Plangeheft
- Anlage 2 - Begründung