

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 29.10.2010

Betreff: Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-8 "Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 10;
Änderungsbeschluss

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit 9 gegen 1 Stimmen beschlossen:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 – sind für die Flurnummern 2179, 2179/2, 2179/3 und 2185/1 zwei Punkthochhäuser mit 9 bzw. 12 Geschossen und einer seitlichen Ausdehnung von 22,00 m x 22,00 m festgesetzt, was eine Geschossfläche von insgesamt 10164m² ergibt. Entlang der Watzmannstraße sind zudem Baufenster für zwingend 2-geschossige Bebauung festgesetzt, die die genannten Grundstücke mit berühren. Daraus ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Geschossfläche von ca. 11050m². Die Erschließung erfolgt hier über eine im Bereich der Flurstücke 2181 und 2182 in die Watzmannstraße mündende Stichstraße. Zudem vernetzen zwei fußläufige Verbindungen über den Klötzlmühlbach das Gebiet mit den umliegenden Bereichen. Für die beiden Punkthochhäuser sind insgesamt 73 Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen und entlang der oben genannten Stichstraße vorgesehen.

Die Planung weist aus heutiger Sicht mehrere Probleme auf. Zum einen entspricht die Festsetzung von 2 Punkthäusern nicht mehr dem städtebaulichen Leitbild einer Bebauung im ansonsten moderat verdichteten Umfeld. Außerdem sprechen die Marktbedürfnisse gegen diese Planung. Des Weiteren stehen die Eigentumsverhältnisse bzgl. der oben genannten Grundstücke einer Realisierung entgegen. Um die beiden Punkthäuser mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätzen verwirklichen zu wollen, müssten die Eigentumsverhältnisse mittels eines Umlegungsverfahrens neu geordnet werden. Eine Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer hierzu ist allerdings nicht zu erwarten. Die Erschließung führt darüber hinaus über die Flurstücke 2181 und 2182, die sich nicht in Besitz der planungsbegünstigten Eigentümer befinden und die auf der Erschließungsstrasse teilweise bebaut sind. Es ist auch davon auszugehen, dass die Veränderungen im Bau- bzw. im Immissionsschutzrecht im Laufe der Zeit seit Rechtskraft des Bebauungsplanes eine konkrete Re-

alisierung entsprechend den Festsetzungen zumindest erschweren. So wären heute gem. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut ca. 158 Stellplätze (bei Annahme von 5 Wohneinheiten je Geschoss) zur vollen Ausschöpfung des Baurechts für beide Punkthäuser notwendig, vorgesehen sind lediglich 73, davon nur 11 auf dem Flurstück 2185/1, auf dem sich die beiden Punkthäuser befinden. Gem. Art. 47, Abs. 3 Nr. 1 BayBO sind Stellplätze aber auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die bauliche Umsetzung des festgesetzten Garagenhofes ist darüber hinaus vor allem mit Blick auf die Bestandsbebauung und die Nähe zum Klötzlmühlbach sehr kritisch zu bewerten. Auch die Bestimmungen zum Lärmschutz sind im Vergleich mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens strenger geworden, verstärkt noch dadurch, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festgesetzt wurde, statt wie in neueren Bebauungsplänen üblich, allgemeine Wohngebiete. Aus den oben genannten Gründen ist eine Überplanung des Gebietes sinnvoll.

Die Eigentümer der Flurstücke 2179 und 2179/2 sind an die Stadt Landshut herangetreten mit der Bitte, für ihre Grundstücke und das Flurstück 2179/3 den Bebauungsplan zu ändern. Im Vorfeld der Beschlussfassung im Bausenat zum Deckblatt 9 am 23.07.2010 wurde für das gesamte Gebiet der Flurstücke 2179, 2179/2, 2179/3 und 2185/1 skizzenhaft in einer Strukturplanung nachgewiesen, wie sich unter Beibehaltung des Baurechts der beiden Punkthäuser eine zeitgemäße Bebauung verwirklichen ließe. Dabei waren auch die Fragen der notwendigen Stellplätze, der Erschließung und Vernetzung mit den Nachbarbereichen und des Naturschutzes, insbesondere im Hinblick auf den Klötzlmühlbach (amtlich kartiertes Biotop und Gewässerentwicklungskonzept) zu berücksichtigen. Dargestellt sind insgesamt 18 zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden mit einer Grundfläche von ca. 3.600m² und einer Geschossfläche von ca. 9.200m² in den genannten Flurstücken vor. Die nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mögliche, oben bereits genannte Geschossfläche von ca. 11.050m² im Planungsgebiet wird annähernd erreicht. Erschlossen wird das Gebiet nun über zwei Stichstraßen (eine öffentliche und eine private), die im Bereich der Flurnummern 2179 und 2181 in die Watzmannstraße münden. Ebenso sind zwei fußläufige Verbindung über den Klötzlmühlbach zur Klötzlmüllerstraße und zum Kampenwandweg vorgesehen. Die zur Realisierung der Rahmenplanung notwendigen Stellplätze wurden teilweise in Einzelgaragen, größtenteils aber in Tiefgaragen angeordnet.

In der Konkretisierung der Planung für die der Grundstücke Fl.Nr. 2179, 2179/2 und 2179/3 ist die Errichtung von sechs 2- und 3-geschossigen Gebäuden auf diesen Flurstücken vorgesehen. Das Quartier ist als allgemeines Wohngebiet qualifiziert und über eine private Erschließung, welche eine der beiden oben genannten Erschließungen des Gesamtgebietes darstellt, an die Watzmannstraße angebunden. Die notwendigen Stellplätze werden sämtlich in einer Tiefgarage untergebracht. Hierfür wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - durch Deckblatt 9 in der Sitzung des Bausenates am 23.07.2010 beschlossen.

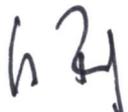
Als nächster Schritt wäre die Konkretisierung der Planung im Bereich des Flurstücks 2185/1 durchzuführen. Dazu ist die Planung in Absprache mit dem Grundstückseigentümer auf Basis der Strukturplanung zu überarbeiten und weiterzuentwickeln. Um diese Planung realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund dessen, dass die Flurstücke 2183, 2184/2, 2286/15 und 2286/17 sich ebenfalls im Besitz des Eigentümers der Flurnummer 2185/1 befinden, und der Anschluss des Planungsgebietes an die Watzmannstraße zu definieren ist, werden diese Grundstücke mit in den Umgriff des Deckblattes aufgenommen.

Das Deckblatt Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - wird für den im Plan dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 10 geändert.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Landshut, den 29.10.2010
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister

