

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-100 "Am Weiherbach" durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung am 08.12.2022**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	20.01.2023	Stadt Landshut, den	20.12.2022
Sitzungsnummer:	44	Ersteller:	Herr Pflüger

Vormerkung:

Am 20.05.2021 beschloss der Bausenat, dass das Gebiet südlich der Jenaer Straße auf Basis des Konzeptes vom Büro Nadler Sperk Reif Architekten vom 31.01.2021 mit einer Verschiebung der östlichen Erschließungsstraße entwickelt werden soll. Des Weiteren wurden im Rahmen der Konzeptfindung bereits zwei Scopingtermine mit allen betroffenen Behörden und Ämter durchgeführt und das Konzept im Gestaltungsbeirat behandelt. Es löst die Planungsaufgabe, indem 12 Punkthäuser in einem Raster von 3 x 4 Baukörper vorgesehen werden, die eine Erschließungsstraße in rechteckiger Form beinhaltet. Südlich dieser Erschließung werden zu den Grünflächen am Franzosengraben hin noch weitere vier Punkthäuser angeordnet. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6,0 ha. In der nordöstlichsten Parzelle (Parzelle 3) soll ein Kindergarten im Erdgeschoss und 1. Stock zur Deckung des innerhalb des Gebietes entstehenden und im Landshuter Westen vorhandenen Bedarfs errichtet werden.

Neu im vorliegenden Vorentwurf ist im Vergleich zum oben erwähnten Konzept eine Quartiersgarage im Kellergeschoss und den ersten beiden Stockwerken der Parzellen 1 und 2, auch als Verbindung zwischen den beiden Baukörpern. Dadurch können Tiefgaragen für die nördlichen Parzellen eingespart werden und großzügige, frei bepflanzbare Flächen geschaffen werden. Außerdem fungiert die Quartiersgarage als Abschirmung zum lärmintensiven nördlichen Gewerbegebiet und hat somit einen vom Immissionsschutz gesehene positiven Effekt für die südlichen Parzellen.

Im Vergleich zum Konzept änderten sich auch die Anzahl der Vollgeschosse einiger Gebäude vor allem aufgrund der Rücksichtnahme auf das östlich des Weiherbaches liegende Wohngebiet Löschenbrand. Die Planung wurde vor allem auf die Ausgestaltung der Erschließungsstraße und der Wegeführung im Gebiet konkretisiert. Auch die Grünordnung wurde im vorliegenden Vorentwurf sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich deutlich konkreter ausgestaltet

Zur Bestandssicherung der gewerblichen Nutzung westlich des Wohngebietes ist dieses im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 integriert. Im Laufe des Verfahrens werden durch ein Schallschutzgutachten immissionsschutztechnische Anforderungen formuliert, um ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Am 09.12.2022 fand gemäß Beschluss des Bausenates vom 18.11.2022 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Präsenz- und Onlineformat zur Abstimmung des vorliegenden Vorentwurfs statt. In diesem Rahmen wurden unter anderem folgende Themenbereiche diskutiert:

- Aus der Bürgerschaft kam die Anregung, die Baukörper Nrn. 13 bis 16 aus Gründen der Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung um jeweils ein Geschoss zu reduzieren. Demgegenüber sieht das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung die im vorliegenden Vorentwurf festgesetzten Geschossigkeiten als verträglich an, weil die benachbarte Wohnbebauung einen größeren Abstand zum Planungsgebiet (mehr als 60m) aufweist und zudem eine Abschirmung durch geschlossene Gehölzstrukturen vorhanden ist.

- Die Überfahrt über die Pfettrachbrücke soll entsprechend dem Beschluss des Verkehrssenates vom 16.06.2020 nur für den ÖPNV ermöglicht werden. Dies ist weiterhin Stand der Planung; im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ ist bereits am westlichen Ende der Jenaer Straße ein Wendehammer und für den Bereich der Pfettrachbrücke ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Brückenbereich ist zudem als Fuß- und Radweg gewidmet. Für die Überfahrbarkeit der Brücke durch Busse muss die Widmung nur auf den ÖPNV ausgeweitet werden. Eine Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan ist zunächst nicht notwendig, da der motorisierte Individualverkehr weiterhin ausgeschlossen bleibt. Durch geeignete Darstellungen im Bebauungsplan kann diese Intention aber noch einmal verdeutlicht werden. Damit können die Bedenken aus der Anwohnerschaft, dass in Folge der Baugebietsentwicklung Schleichverkehre durch Löschenbrand entstehen ausgeräumt werden. Da sich die als Fuß- und Radweg festgesetzten Flächen außerhalb der Pfettrachbrücke im Eigentum des Freistaates Bayern (Wasserwirtschaftsamt) befinden, ist die Widmung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit diesem abzustimmen.
- Die bisher geplante Fuß- und Radwegbrückenverbindung über den Weiherbach (alternativ auch im südlichen Teil des Planungsgebietes über die Pfettrach) entfällt ersatzlos. Somit muss auch nicht befürchtet werden, dass Anwohner oder Besucher des geplanten Baugebietes im Bereich Löschenbrand parken.
- Geplant ist entsprechend der „Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau“, dass 20% der geplanten Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitsteht. Dieser Anteil wird je zur Hälfte gleichmäßig verteilt auf die Gebäude 1, 2 und 3 sowie die Gebäude 7, 8, 10 und 11.
- In Folge einer Anregung aus dem Bausenat wird im Vorentwurf die interne Baugebietserschließung unter Verzicht auf den Gehweg über einen sog. „shared space“ (Spielstraße) vorgeschlagen. Hierfür wird die Festsetzung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Bereiche“ getroffen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die Bürgerinformationsveranstaltung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-100 durch Deckblatt Nr. 3 wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorliegenden Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 anzupassen und mit folgenden Modifikationen dem Bausenat zum Änderungs- und zum Grundsatzbeschluss vorzulegen:
 - Die interne Baugebietserschließung soll mittels eines verkehrsberuhigten Bereichs erfolgen.
 - Durch geeignete Darstellungen im Bebauungsplan wird verdeutlicht, dass der motorisierte Individualverkehr von einer Benutzung der Brücke über die Pfettrach ausgeschlossen bleibt.
3. Die vorgeschlagene Geschossigkeit der Baukörper wird beibehalten.

Alternativ:

Die Geschosszahl der Baukörper östlich der internen Erschließung, entlang der Pfettrach wird auf vier Geschosse reduziert. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Gesamtgeschossfläche im Planungsgebiet beibehalten.

Anlagen: Plangeheft

