

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-100 "Am Weiherbach" durch Deckblatt Nr. 3 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 Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>03.03.2023</b>	Stadt Landshut, den	09.02.2023
Sitzungsnummer:	46	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**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. 58 ha. In der nordöstlichsten Parzelle (Parzelle 3) soll ein Kindergarten im Erdgeschoss und 1. Stock zur Deckung des Bedarfs innerhalb des Gebietes errichtet werden.

Neu im vorliegenden Vorentwurf ist im Vergleich zum oben erwähnten Konzept ist eine Quartiersgarage auf den ersten beiden Stockwerken der Parzellen 1 und 2 und in der Verbindung zwischen den Beiden. Dadurch können Tiefgaragen für die nördlichen Parzellen eingespart werden. Außerdem fungiert die Quartiersgarage als Abschirmung zum lärmintensiven nördlichen Gewerbegebiet und hat somit einen vom Immissionsschutz gesehenen 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 liegenden 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.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird 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. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Aktuell ist der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Am 09.12.2022 fand gemäß Beschluss des Bausenates vom 18.11.2022 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Präsenz- und Onlineformat zum hier zur Abstimmung vorliegenden Vorentwurf statt. Über die Ergebnisse dieser Informationsveranstaltung wurde der Bausenat am 02.01.2023 informiert. Dieser hat daraufhin folgende Änderungen gegenüber dem Planstand vom 18.11.2023 beschlossen:

- Die interne Baugebieterschließung 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.

Die beschlossenen Änderungen wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Zur Darstellung des Ausschlusses des motorisierten Individualverkehr wurde der Geltungsbereich des Deckblattes auf die Flächen an der Pfettrachbrücke erweitert.

Weiterhin wurde die Parzelle 5 im Erdgeschoss auf die gleiche Größe erweitert wie die Parzelle 3, um dort Nutzungen des gemeinsamen Bedarfes (z.B. Nachbarschaftstreff) unterzubringen. Damit soll zusammen mit den angrenzenden Freibereichen eine Quartiersmitte etabliert werden. Für den festzusetzenden verkehrsberuhigten Bereich wurden bereits gestalterische Überlegungen jenseits der Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan angestellt, auch im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser. Diese werden dann im weiteren Verfahren noch näher zu konkretisieren sein.

### **Stellungnahme Fachbereich Naturschutz:**

Folgende Biotope liegen im geplanten B-Plan, bzw. grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich an:

- LA-0024-004: Verlauf des ehemaligen Weiherbaches
- LA-0033-007: Gehölzstreifen, teilweise lückig, teilweise nur kleine Gehölzgruppen

Die Eintragungen in die Biotopkartierung bedürfen wegen ihres Alters dringend einer Aktualisierung (vgl. Beschluss des Umweltsenats vom 14.04.2021). Vorliegend konnte keine Überprüfung der Richtigkeit der Eintragungen, insbesondere mit Blick auf den gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG), vorgenommen werden. Die Aufnahme der kartierten Biotope fand 1987 statt. Der Weiherbach ist nicht bis zur Einmündung in die Pfettrach als Biotop kartiert. Im aktuellen Zustand ist er jedoch auf der gesamten Länge entlang des B-Plangebietes kartierwürdig.

Naturdenkmäler sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

Landschaftlich lässt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt beschreiben:

Das ca. 8,2 ha große Bebauungsplangebiet liegt am Westrand von Landshut und grenzt an das Wohngebiet Löschenbrand an. Das Landschaftsbild wird durch die weitläufige Ebene des Isartals geprägt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist von zwei Seiten eingerahmt durch die Verläufe der beiden Fließgewässer Weiherbach (im Süden) und Pfettrach (im Osten) und durch den hohen und dichten Baumbestand entlang der beiden Gewässer gut in die umgebende Landschaft eingebunden, so dass die Bestandsgebäude der ehemaligen Hitachi-Fabrik optisch gut verdeckt werden.

Im Norden wird das Plangebiet von der Jenaer Straße begrenzt, die als Erschließung dient und im Westen befindet sich ein großer baumbestandener Parkplatz.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die durch Änderung des bestehenden Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Verfahrensverlauf mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung):

Die im Zuge des Vorhabens abzubrechenden Bestandsgebäude stellen potenzielle bzw. nachgewiesene Nistplätze für gebäudebrütende Vögel und potenzielle Quartiere für

Fledermäuse dar. Vor allem an den Gebietsrändern und im Bereich der möglichen Fußgängerbrücke über den Weiherbach sind viele mittelalte Bäume vorhanden, die im Zuge des Eingriffes gefällt werden müssten. Sie stellen potenzielle Brutplätze von höhlenbrütenden Vögeln bzw. potenzielle Fledermausquartiere dar. Auch ein potenzielles Vorkommen des Eremiten in mulmgefüllten Baumhöhlen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Bäume und Gebüsche des Gebietes sind Brutplätze freibrütender Vogelarten. In den unterholzreichen Gehölzbeständen und Gebüschen v.a. an den Rändern und im Bereich der Weiherbachquerung könnte außerdem die Haselmaus vorkommen. Auf Rasen- und Wiesenflächen und auf ruderalisierten Brachen sowie entlang der Gehölzbestände an den Gebietsgrenzen, sind Vorkommen der im Umfeld nachgewiesenen Zauneidechse und der Schlingnatter möglich. Diese würden im Zuge der Neubebauung weitgehend verloren gehen.

Insbesondere am Weihergraben, mit Einschränkungen auch an der Pfettrach sind Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten bekannt bzw. zu erwarten. An der Pfettrach wurden Eisvogel und Teichralle nachgewiesen. Am Weiherbach sind verschiedene Röhricht- und Auenwaldarten zu erwarten. Dort kommt auch der Biber vor. Ein Vorkommen des Laubfrosches wäre gut möglich. Ein Vorkommen der Bachmuschel ist aufgrund des sehr vitalen Vorkommens am Bucher Graben NW Eugenbach nicht ausgeschlossen. Das Altvorkommen der Art an der Pfettrach ist hingegen vermutlich erloschen. Die wertgebende Fauna des Weiherbaches wäre insbesondere im Zusammenhang mit dem angedachten Bau einer Fuß- und Radwegeanbindung (Brücke) von Süden her potenziell betroffen.

Fazit:

Die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Hitachi-Fabrik-Geländes wird aus Sicht des Naturschutzes befürwortet. Um dem wachsenden Baudruck in der Stadt Landshut gerecht zu werden, sollten vorrangig bereits ausgewiesene Bauflächen zur Nachverdichtung herangezogen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen wertvolle Biotopflächen, die unterholzreichen Gehölzbestände und Gebüsche der Weiherbach- und Pfettrachaue mit einer hohen Ausstattung an planungsrelevanten Arten zum Erliegen. Auch innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach dem Ergebnis der saP-Vorprüfung Habitate von streng geschützten Arten.

Es ist deshalb ein vollumfängliches saP-Gutachten zu erstellen, bei dem alle Arten erfasst werden sollen und im Zuge dessen ist ein Konzept zu erarbeiten, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, zu minimieren oder auch auszugleichen. Bei den in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung festgestellten Arten können sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) notwendig werden, die bereits wirksam sein müssen bevor der Eingriff stattfindet.

### **Stellungnahme Klimaschutzmanagement:**

Die vorliegenden Planungen sind mit sehr großen Mengen an Baumaterialien verbunden. Um die entlang der Lebenszyklen der Baumaterialien anfallende sog. graue Energie möglichst gering zu halten, sollte untersucht werden, in welchem Maße es möglich ist, die Materialien der abzubrechenden Gebäude(teile) für die neu zu errichtenden Gebäude ortsnah aufzubereiten und wiederzuverwenden.

Das Konzept von Nadler Sperk Reif ermöglicht aufgrund der Gebäudeformen und -platzierungen eine bessere Durchlüftung des Areals. Ebenfalls für dieses Konzept im Vergleich zum Konzept von dreisterneplus spricht, dass größere Teile der Tiefgaragen unterhalb der Gebäude untergebracht sind und somit weniger Freiflächen unterbaut werden.

Es ist aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll, möglichst viel des laufenden Energiebedarfs durch vor Ort erzeugte Energie aus erneuerbaren Quellen zu decken. Dies sollte ermöglicht werden, indem

- auf sämtlichen Dächern (zusätzlich zu einer festgesetzten Begrünung) PV-Anlagen ausdrücklich zugelassen werden.
- PV-Anlagen an den Fassaden (fassadenintegriert oder beispielsweise in Form von Schiebeläden oder Balkonbrüstungen) ausdrücklich zugelassen werden, denn aufgrund der hohen Geschosshöhen sind wenig Dachflächen im Verhältnis zur Wohnfläche vorhanden. Beim Konzept von Nadler Sperk Reif bieten sich v.a. die großflächigen ganzjährig verschattungsfreien südost-ausgerichteten Fassaden der beiden südlichen Gebäudereihen an. Bei vertikalen Süd-Fassaden beträgt die auftreffende jährliche Strahlungsmenge etwa 80 % der

Einstrahlung auf eine waagrechte Fläche, wobei auch die Wintermonate ertragreich sind, da dann aufgrund des niedrigen Sonnenstandes ein guter Einstrahlwinkel bei niedrigen Außentemperaturen gegeben ist.

## **I. Änderungsbeschluss**

1. Vom Bericht zum Thema Änderung des Bebauungsplanes Nr.10-100 durch Deckblatt Nr. 3 wird Kenntnis genommen
2. Der Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Wiesenbach“ vom 03.07.1981 i.d.F. vom 04.12.1981 - rechtsverbindlich seit 03.05.1982 - wird für den im Plan vom 03.03.2023 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 3 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung orientiert an den aktuellen Wohnbedürfnissen durch Festsetzung von 5- bis 9-geschossiger Wohnbebauung mit einer Ringerschließung innerhalb des Geltungsbereiches und Aufnahme und Fortführung öffentlicher und privater Wegebeziehungen um langfristig die Vernetzung für Fußgänger- und Radverkehr im Quartier sicherzustellen.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der neben der Stadt von der Planung mitbegünstigte Grundeigentümer anteilmäßig an den Eigentumsverhältnissen
  - die Hälfte durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
  - die Hälfte 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 50 % zu tragen.
4. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

## **II. Grundsatzbeschluss**

Dem Deckblatt Nr. 3 vom 20.01.2023 zum Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ vom 04.12.1981 i.d.F. vom 04.12.1981 - rechtsverbindlich seit 03.05.1982 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 03.03.2023 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

Anlage 3 – Stellungnahme FB Naturschutz

Anlage 4 – Stellungnahme Klimaschutzmanagement