

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-94 "An der Siemensstraße - zwischen Ottostraße und Benzstraße"

I. Grundsatzbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

| | | | |
|---------------------|-------------------|------------------------|---|
| Gremium: | Bausenat | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |
| Tagesordnungspunkt: | 9 | Zuständigkeit: | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum: | 15.09.2023 | Stadt Landshut, den | 28.08.2023 |
| Sitzungsnummer: | 53 | Ersteller: | Pflüger, Stephan |

Vormerkung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ wurde vom Bausenat der Stadt Landshut am 16.06.2016, der Entwurf des Bebauungsplanes nach Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes am 16.10.2020 beschlossen.

In Folge der Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB und des Abwägungsprozesses im Aufstellungsverfahren wurde deutlich, dass die beiden im Planungsgebiet vorhandenen Möbeleinrichtungshäuser aufgrund ihrer vorhandenen Verkaufsflächengrößen (ca. 29.400m² und ca. 6.750m²), der Tatsache, dass sich beide Möbelhäuser auf einem Grundstück befinden und bauplanungsrechtlich als ein Betrieb anzusehen sind, und der daraus resultierenden überörtlichen Bedeutung im Sinne der Landesplanung und des UVPG eine Sonderrolle unter den Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet einnehmen. Daher wurden die den beiden Möbelhäusern zuzuordnenden Flächen aus dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ herausgenommen und in ein eigenes Aufstellungsverfahren überführt.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich entsprechend den oben stehenden Ausführungen einerseits daraus, dass die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes in ihrer Funktion langfristig zu erhalten sind und andererseits die landesplanerischen Vorgaben und die Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine gesonderte Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Möbelhäuser erfordern. Die beiden Möbelhäuser sind dabei in ihrem Bestand zu sichern.

Die Handlungsempfehlung im Einzelhandelsentwicklungskonzept sieht einen Schwerpunkt auf der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Handlungsempfehlung soll durch planungsrechtlichen Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gesteuert werden. Unter Berücksichtigung und Wahrung der „festgesetzten Verkaufsflächengrößen“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept, S. 116) für zentrenrelevante Sortimente könnten Nutzungsänderungen flexibel realisiert werden.

Es ergibt sich also eine Ansiedlungsempfehlung für Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und des Schutzes des Bestandes einschließlich flexibler Handlungsoptionen. Mit der oben stehenden Zielsetzung berücksichtigt die Planung das Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Zur Umsetzung des Konzeptes sind Festsetzungen im Bereich der Art der baulichen Nutzung (inkl. Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen sowie der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen) und – weil die Siemensstraße das Planungsgebiet in der Mitte durchschneidet – der Verkehrsflächen (siehe Punkt 4.3.1) zu treffen. Weitere Festsetzungen sind für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig.

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Bebauungsplan wird keine Grundfläche festgesetzt. Dementsprechend ist die Größe maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Diese liegt mit einer Größe von 30.343m² (entspricht der Größe der festgesetzten Sondergebietsflächen) zwischen 20.000m² und 70.000m². Daher ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens eine überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu erstellen. Das Verfahren nach § 13a ist zulässig, wenn in der Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Für die im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen; aufgrund der Tatsache aber, dass im Planungsgebiet ein Möbelhaus mit zwei Teilflächen bereits vorhanden ist und nur die Verkaufsfläche erweitert werden kann, wird zum derzeitigen Verfahrensstand davon ausgegangen, dass die zulässigen Vorhaben letztlich keine UVP erfordern. Eine endgültige diesbezügliche Aussage kann aber erst nach Abschluss der allgemeinen Vorprüfung getroffen werden; diese ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens durchzuführen.

Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

Stellungnahme Klimaschutz:

Der Geltungsbereich liegt gemäß Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut in einem Gebiet mit hoher stadtklimatischer Handlungspriorität. Die Wärmebelastung an Sommertagen ist im Gebiet insbesondere aufgrund der starken Versiegelung und des geringen Grünanteils sehr hoch, die Aufenthaltsqualität im Außenbereich ungünstig. In der Zukunft werden sich die humanbioklimatischen Bedingungen im Gebiet aufgrund des Klimawandels voraussichtlich weiter verschlechtern.

Die Gebäude im Geltungsbereich weisen große fensterfreie Fassadenabschnitte und große flache Dachflächen auf. Fassaden- und Dachbegrünungen wären damit großflächig möglich, was zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse im Geltungsbereich und der nahen Umgebung beitragen würde.

Es sollte daher in den „Hinweisen durch Text“ auf die stadtklimatische Situation und die Handlungsmöglichkeiten hingewiesen werden, bspw. durch folgende Formulierung:

„Es wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut verwiesen. Die im Rahmen der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts durchgeführte Stadtklimaanalyse weist für den Geltungsbereich eine ungünstige Aufenthaltsqualität im Außenbereich an Sommertagen aus. Es wird dringend empfohlen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (bspw. Dach- und Fassadenbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf Parkflächen) durchzuführen um die mikroklimatische Situation zu verbessern.“

Stellungnahme Naturschutz:

Auf folgendes wird hingewiesen und folgendes wird angeregt:

Artenschutzrechtlichen Bestimmungen

Bei Abriss- und Sanierungsvorhaben von Bestandsgebäuden ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass keine besonders oder streng geschützten Arten (insb. Fledermäuse oder Vögel) und die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten beeinträchtigt werden. Die Gebäude sind vor dem Abriss von einer fachkundigen Person auf die o.g. Arten zu untersuchen. Die Begehung soll dokumentiert werden. Sollte sich bei der Inaugenscheinnahme der Gebäude die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte durch o.g. Arten herausstellen, müssen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.

Dachbegrünung auf Bestandsgebäuden

Die Möglichkeit einer Dachbegrünung auf Bestandsgebäuden sollte überprüft werden, da es sich hier um große ungenutzte Flächen handelt. Die Begrünung könnte der lokalen Wärmebelastung erheblich entgegenwirken.

Grünflächen und Bäume

Auch wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und ein Ausgleich gemäß § 1a Absatz 3 nicht erforderlich ist, sollten grundsätzlich für das Gewerbe- und Industriegebiet einheitliche grünordnerische Festsetzungen angestrebt werden. In die Planung sollten auf den Flächen außerhalb der belasteten Bereiche extensive Grünflächen und standortgerechte Bäume aufgenommen und umgesetzt werden. Dabei sollte folgende Mindestpflanzqualität für Bäume gelten: Hochstamm, 3xv, StU. 18-20.

Stellplätze

Die Gestaltung von Stellplatzanlagen hat nach § 5 der Freiflächengestaltungssatzung zu erfolgen.

Zudem ist für den Bau von Parkflächen (z.B. Parkdecks) eine extensive Dachbegrünung gemäß § 3 der Freiflächen- und Gestaltungssatzung vorzunehmen.

I. Grundsatzbeschluss

Dem Bebauungsplan Nr. 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ vom 15.07.2022 i.d.F. vom 15.09.2023 wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.09.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

II. 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 – Vorabstellungnahme Klimaschutz

Anlage 4 – Vorabstellungnahme Naturschutz