

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-37 "Zwischen Marienburger Straße und Banaterweg" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Änderungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	13.10.2023	Stadt Landshut, den	25.09.2023
Sitzungsnummer:	55	Ersteller:	Scheibinger, Lukas

Vormerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ ist seit dem 14.10.2019 rechtskräftig. Der dazugehörige städtebauliche Vertrag vom 27.09.2019 zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten beinhaltet u.a. Regelungen zum geförderten Wohnungsbau. Demnach war die Planungsbegünstigte verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des vorgenannten Bebauungsplanes einen Förderantrag im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen zu stellen, d.h. bis einschließlich 13.10.2021. Mit Kaufvertrag vom 12.11.2020 verkaufte die damalige Planungsbegünstigte die beplanten Flächen jedoch. Zwischen der Stadt Landshut und der Planungsbegünstigten wurde im Zuge dessen eine Änderung des städtebaulichen Vertrags fixiert, welcher fortan eine Frist zur Antragsstellung mit Ablauf des 13.10.2023 vorsah. Mit Schreiben vom 11.05.2023 hat der Käufer der Flächen schließlich erneut eine Verlängerung der Frist zur Stellung eines Förderantrages im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen um weitere 3 Jahre beantragt. Diese neuerliche Fristverlängerung bis zum 13.10.2026 wurde in der Sitzung des Bausenats am 15.09.2023 beschlossen. Begründet wurde die Fristverlängerung durch den Grundstückseigentümer damit, dass er anstrebt, das auf dem Gelände befindliche ehemalige Lehrlingswohnheim entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05-37 zu sanieren und einer Wohnnutzung zuzuführen, was Planänderung auf dem gesamten Areal nach sich zieht. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ durch Deckblatt Nr. 1 geändert werden.

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an die Marienburger Straße und wird von Nordwesten bis Nordosten vom Banater Weg, einem Geh- und Radweg, eingefasst. Nördlich des Banater Weges verläuft die Kleine Isar als geschützter Landschaftsbestandteil. Im Südwesten wird das Planungsgebiet durch eine bestehende zeilenförmige Wohnbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen begrenzt. Die Erschließung des ca. 9.700 m² umfassenden Planungsgebietes erfolgt über die Marienburger Straße. Die Entfernung zur Altstadt Landshut beträgt dabei ca. 1 km, zum Hauptbahnhof Landshut ca. 1,8 km, bei jeweils guter Busanbindung über die Haltestelle an der Karlsbader Straße. Die Fläche des Geltungsbereiches ist weitgehend eben, wobei die Geländehöhe zwischen 388,35 m ü.NN und 388,70 m ü. NN variiert. Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich das leerstehende ehemalige Lehrlingswohnheim. Neben einer durchgehenden Gehölzstruktur an der Nordgrenze, sind auf dem Planungsareal mehrere Baumgruppen mit teils recht mächtigen Gehölzen vorzufinden. Sowohl der gültige Flächennutzungsplan als auch der Landschaftsplan weisen den gesamten Geltungsbereich als Wohngebiet (WA) aus, weshalb Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-37 aus deren Darstellungen entwickelt wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ sieht den Abriss des bestehenden Lehrlingswohnheims sowie eine Bebauung des Planungsareals mit insgesamt acht Gebäuden zu je vier bzw. sechs Vollgeschossen vor. Die Baufenster der drei südöstlichen Gebäude lehnen sich dabei an die zeilenförmige Bebauung in direkter

Nachbarschaft an, wohingegen die restlichen Baukörper einen punktförmigen Charakter mit nahezu quadratischer Grundfläche aufweisen. Durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht der bestehende Bebauungsplan die Errichtung von insgesamt 98 Wohneinheiten, wobei ein Großteil der dadurch notwendig werdenden PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen. Im Rahmen bauvorbereitender Maßnahmen wurden, dem gültigen Bebauungsplan entsprechend, bereits zahlreiche Bäume im Planungsareal entfernt, während eine vergleichsweise geringere Zahl neu zu pflanzender Bäume festgesetzt ist. Darüber hinaus ist der Erhalt mehrerer Bäume, darunter Biotopbaum Nr. 62, welcher sich im Inneren des Planungsgebietes befindet, festgesetzt.

Dem Ursprungsbebauungsplan entsprechend, verfolgt auch dessen Änderung durch Deckblatt Nr. 1 das Ziel, einen hochwertigen Wohnstandort in Innenstadtnähe zu schaffen, dabei jedoch - durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung - die Errichtung einer größeren Zahl an Wohneinheiten zu ermöglichen, um der rasanten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Landshut Rechnung zu tragen. Hierzu ist nach derzeitigem Stand der Objektplanung eine Reduktion auf lediglich vier Baukörper vorgesehen, welche sich durch ihre durchgängige Zeilenbauweise aus städtebaulicher Sicht noch besser in die Umgebungsstrukturen einfügen und gleichzeitig eine höhere bauliche Dichte erlauben.

Entgegen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes soll in Folge der Bebauungsplanänderung insbesondere auch das ehemalige Lehrlingswohnheim saniert, aufgestockt und einer dauerhaften Wohnnutzung zugeführt werden, um den Ressourcenaufwand im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen zu schmälern. Während die beiden westlichen Gebäude dann jeweils vier Vollgeschosse umfassen sollen, ist für die beiden östlichen Baukörper, einschließlich des vormaligen Wohnheims, eine Sechs-Geschossigkeit vorgesehen. Neben Wohnungen für den freien Markt sollen in die drei westlichen Wohnblöcke – nach derzeitigem Planungsstand – die vertraglich festgesetzten Sozialwohnungen Einzug halten. Für das ehemalige Lehrlingswohnheim ist eine Nutzung für betreutes Wohnen angedacht.

Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand soll durch die Umplanung weitestgehend erhalten werden und zu Zwecken der Klimawandelanpassung durch eine größere Zahl an Neupflanzungen ergänzt werden. Am westlichen Grundstücksrand soll ein öffentlicher Weg zwischen Marienburger Straße und Ufer der Kleinen Isar zur besseren Durchlässigkeit des Quartiers beitragen. Die Nachfrage nach PKW-Stellplätzen soll weiterhin mittels einer Tiefgarage gedeckt werden.

In einer ablehnenden Vorabstimmungnahme des Fachbereiches Naturschutzes vom 30.08.2023 zu einem nicht mehr aktuellen Planungskonzept, welches die Rodung weiterer Bäume vorsah, wurde auf die besondere Bedeutung von Großbaumgruppen für die Klimaanpassung hingewiesen. Eine Vorabstimmungnahme des Klimaschutzmanagements vom 08.09.2023 kritisierte insbesondere die geplante Rodung des Biotopbaumes Nr. 62, dessen Erhalt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05-37 festgesetzt ist. Diesem Einwand wurde durch eine Konzeptänderung Rechnung getragen, wobei Biotopbaum Nr. 62 durch Verschiebung der geplanten Baukörper nun erhalten werden kann. Unter Verweis auf die weiterhin geplanten Neupflanzungen, äußerte der Fachbereich Naturschutz am 18.09.2023 dementsprechend seine Zustimmung zum neuen Planungskonzept.

Das Klimaschutzmanagement äußerte sich zudem positiv gegenüber der geplanten Sanierung des ehemaligen Jugendwohnheims, zeigte jedoch Bedenken hinsichtlich der Durchlüftung des Planungsgebiets in Folge der vorgesehene Zeilenbebauung. Der Fachbereich Umweltschutz / Bodenschutz und Altlasten wies am 01.09.2023 darauf hin, dass für das Planungsgebiet keine Altlasten bekannt sind. Der Fachbereich Umweltschutz / Immissionsschutz verwies in seiner grundsätzlich zustimmenden Stellungnahme vom 04.09.2023 auf die im Rahmen des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05-37 in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung, aus welcher auch bei dessen Änderung durch Deckblatt Nr. 1 Rückschlüsse über Festsetzungen zum Schallschutz getroffen werden können. Die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Fachbereiches Umweltschutz verwies bzgl. hydrogeologischer Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ebenfalls auf ein entsprechendes Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan, dessen Aussagen angesichts der sehr ähnlichen Tiefgaragenplanung auch weiterhin Bestand haben werden. Laut der Stellungnahme vom 31.08.2023 sind für das Planungsgebiet des Weiteren keine Hochwasserereignisse zu befürchten. Eine Einschätzung zu den Auswirkungen von Starkregenereignissen kann dagegen erst nach entsprechender Konkretisierung der Planung erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m² 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.

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen
2. Der Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ vom 22.03.2018 i.d.F. vom 22.03.2019 - rechtsverbindlich seit 14.10.2019 - wird für den im Plan vom 12.07.2023 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 Schaffung hochwertigen Wohnraums in Innenstadtnähe im Einklang mit der Umgebungsbebauung und unter bestmöglichem Erhalt vorhandener Baustrukturen.
Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 20.09.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
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. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

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 – Umgriffsplan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Planungskonzept