

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11 "Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Änderungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

2. Lesung

| | | | |
|---------------------|-------------------|------------------------|---|
| Gremium: | Bausenat | Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |
| Tagesordnungspunkt: | 3 | Zuständigkeit: | Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| Sitzungsdatum: | 13.10.2023 | Stadt Landshut, den | 25.09.2023 |
| Sitzungsnummer: | 55 | Ersteller: | Müller, Andreas |

Vormerkung:

Der Änderungsbeschluss dieses Deckblattes wurde bereits in der Sitzung vom 28.04.2023 im Bausenat behandelt. Dort wurde auf eine 2. Lesung verwiesen, um Beispiele für die vorgeschlagene Parkierungslösung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde eine Besichtigung einer Duplexgarage in Landshut in Anwesenheit einiger Stadtratsmitglieder durchgeführt. Außerdem wurde vom Vorhabensträger eine Besichtigung einer Triplexgarage in München angeboten, wobei aus zeitlichen Gründen keine Stadtratsmitglieder teilnehmen konnten. Allerdings hat das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Bildmaterial davon erhalten.

Des Weiteren hat der Vorhabensträger inzwischen Gespräche mit den Anwohnern bezüglich der Planung geführt.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 umfasst eine Größe von ca. 2.600 m² und befindet sich an Kreuzung Apianstraße westlich und der Herzog - Albrecht – Straße südlich des Geltungsbereiches. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher auf dem Damm der Flutmulde verläuft.

Das geplante Vorhaben betrifft nur ein Gebäude, welches aktuell 6 Vollgeschosse inkl. eines Staffelgeschosses aufweist. Im Zuge der geplanten Vorhabenrealisierung soll das Gebäude auf 8 Vollgeschosse aufgestockt werden.

Es kommen insgesamt 6 Wohneinheiten durch die Aufstockung hinzu, allerdings entfallen auch 2 Wohneinheiten aus dem nach dem Umbau nicht mehr vorhandenen Staffelgeschoss. Dies bedeutet einen Nettozunahme von 4 Wohneinheiten durch das Deckblatt. Da der ursprüngliche Bebauungsplan von 1979 nur Baurecht für maximal 6 Geschosse an dieser Stelle ermöglicht, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Nur etwa 100 m südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Seniorenwohnheim mit ebenfalls 8 Vollgeschossen.

Besonderes Augenmerk bei dieser Änderung ist vor allem auf die Anordnung der nun benötigten zusätzlichen Stellplätze zu legen. Dies muss unter Schonung der vorhandenen Grünstrukturen, im Besonderen des vorhandenen Baumbestandes, geschehen. Gemäß dem Planungskonzept des Grundstückseigentümers sind 11 Dreifachgaragen vorgesehen. Zusammen mit 7 weiteren wasserdurchlässigen Parkplätzen können somit die für Bestand und Neubau insgesamt geforderten 40 Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden.

Die Ergebnisse der Objektplanung fließen als Planungsgrundlage in das erste Beteiligungsverfahren ein. Als Dachform ist Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen, welche auch in der Umgebung vorherrschend ist. Allgemein ist umliegend vor allem Geschosswohnungsbau vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches sind Einkaufsmöglichkeiten zu finden.

Wie im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) dargestellt soll die Gebietskategorie im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan (Mischgebiet) in allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Da das Gebäude nur aufgestockt werden soll, bleiben die Baugrenzen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan voraussichtlich erhalten.

Bezüglich der Abstandsflächen fand bereits eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (Eigentümer der nördlichen Flächen) und dem Amt für Bauaufsicht statt. Vom Wasserwirtschaftsamt wurde Einvernehmen bezüglich der Übernahme von Abstandsflächen signalisiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes 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.

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Stellungnahme Klimaschutzmanagement vom 08.03.2022:

Das Deckblatt beinhaltet eine vertikale Nachverdichtung. Die dadurch zusätzlich benötigten Parkplätze sollen wasserdurchlässig gestaltet sein.

Von Seiten des Klimaschutzmanagements gibt es gegen diese Planungen keine Einwände.

Stellungnahme Naturschutz vom 28.07.2022:

Mit dem Freiflächenplan vom 22.06.2022 besteht nun Einverständnis. Die als zu erhalten festgesetzte Blutbuche sowie alle weiteren betroffenen Bäume sind während der Baumaßnahmen mit einem fest verankerten Holzzaun im Wurzelraum vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Stellungnahme Feuerwehr vom 21.03.2023:

Aufgrund der Besprechung des obig genannten Bebauungsplanes kann von Seiten der Feuerwehr wie folgt Stellung genommen werden. Von Seiten der Feuerwehr gibt es zu oben genanntem Bebauungsplan keinerlei besonderen Anmerkungen. Es ist jedoch vor Ausführung und zur Bewertung ein Brandschutznachweis zu erstellen.

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ vom 17.03.1978 i.d.F. vom 14.12.1978 - rechtsverbindlich seit 14.05.1979 - wird für den im Plan vom 13.10.2023 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 5 geändert.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind eine geordnete Nachverdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich unter besonderem Augenmerk auf Wohnqualität, Fassadengestaltung und Stellplatzanordnung im Sinne einer qualitativollen Aufwertung der Gesamtsituation.
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