

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 07.12.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-70/4 "Im Bogen der Grünlandstraße" gem. § 13 a BauGB;
I. Aufstellungsbeschluss
II. Grundsatzbeschluss
III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Referent: Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: siehe Einzelabstimmung!

Für das Planungsgebiet setzen die Bebauungspläne 05-70, Teilbereich 3 „Mitterfeld – Schönbrunner Ziegelfeld“ und 05/70, Teilbereich 4 „Verbindung Grünlandstraße – B299 neu“, jeweils vom 12.10.1984 i.d.F. vom 10.05.1988 - rechtsverbindlich seit dem 26.06.1989 private Grünflächen für die Flurstücke 1056/7, 1056/8 und 1056/33 fest. Diese wird von Norden, Westen und Süden durch die als Straßenverkehrsflächen und Gehsteig festgesetzten Flächen der Grünlandstraße und der Straße „Am Lehel“ umgrenzt.

Am 20.07.2001 wurde vom Senat für Stadtentwicklung und Planung der Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan 05-1 „Im Bogen der Grünlandstraße“ gefasst. Das Konzept sah, unter Beibehaltung der umlaufenden Straßenverkehrsflächen, die Festsetzung eines Mischgebietes auf den privaten Grünflächen vor. Es sollte ein Versorgungszentrum mit Lebensmitteleinzelhandel, weiteren Läden und Dienstleistungen in einem 2- bis 3-geschossigen Gebäude entstehen. Die notwendigen Stellplätze waren auf der Nordseite des Gebäudes entlang der Grünlandstraße geplant. Das Vorhaben konnte allerdings nicht umgesetzt werden, da sich für den Lebensmitteleinzelhandel kein Betreiber fand und in der Konsequenz die Realisierungsabsicht des Maßnahmeträgers nicht mehr gegeben war. Der Abschluss des Durchführungsvertrages kam nicht zustande. Das zugehörige Verfahren wurde daher mit Beschluss des Bausenats vom 07. 12.2010 eingestellt.

Für den an die Flurnummern 1056/7 und 1056/8 grenzenden Teil des Flurstücks 1057/84 (Straße „Am Lehel“) wurden im Weiteren die o.g. Bebauungspläne durch Deckblatt Nr. 1 vom 24.11.2006 - rechtsverbindlich seit dem 04.06.2007 - geändert. Darin wird für die Straße ein 2. Gehsteig auf der Nordseite (zu den oben genannten Grünflächen hin) vorgesehen.

Der Vorhabensträger plant nun auf den Flurstücken 1056/7, 1056/8 und 1056/33 die Errichtung von 10 Einzelhäusern mit Satteldach (Dachneigung 15°) in 2 Reihen mit je 5 Gebäuden. Die Gebäude der nördlichen Reihe sind 2-geschossig mit einer Grundfläche von 91m² und einer Geschossfläche von 182m². Angegliedert ist eine eingeschossige Anbauzone mit einer Grundfläche von 15m². Die südliche Reihe bilden Hanghäuser mit Untergeschoss (auf der Südseite im Hang) und 2 weiteren Geschossen. Die Grundfläche entspricht den Gebäuden der nördlichen Reihe, die Geschossfläche aufgrund des genannten Untergeschosses 273m². Jedem Haus ist eine Anbauzone (Geschossigkeit U+I) mit 40m² Grundfläche zugeordnet. Erschlossen werden alle Häuser von der nördlich verlaufenden Grünlandstraße aus. Dabei erfolgt die Zuwegung zu den südlichen Parzellen über private Verkehrsflächen an den nördlich gelegenen Häusern vorbei. Entlang der Grünlandstraße sind Garagen (eingeschossig, als Nebenanlagen festgesetzt, Flachdach), wobei jeweils die Garagen von 2 Parzellen auf der Rückseite aneinander liegen. So entstehen zusammen mit den Häusern der nördlichen Reihe Zufahrtshöfe, die als private Verkehrsfläche festgesetzt sind. Außerdem schirmen so die Garagen die Freibereiche der Parzellen ab. Die nördlich, westlich und südlich umlaufenden Straßenflächen der Grünlandstraße und der Straße „Am Lehel“ sind ebenfalls im Bebauungsplanumgriff enthalten (Flurnummern 1056/20 und 1057/84). Hier wird der im Bereich der Grünlandstraße noch nicht vorhandene Fußweg ergänzt.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung der oben genannten rechtswirksamen Bebauungspläne durch die Aufstellung eines neuen 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 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. Da ein als Grünfläche festgesetzter Bereich einer Bebauung zugeführt werden soll, wird trotzdem im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen. Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden im Süden und Osten innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 05-70/4 „Im Bogen der Grünlandstraße“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - dieser stellt für das Planungsgebiet ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO dar - entwickelt. Da aber 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.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 07.12.2010 dargestellte Gebiet ist gemäß BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 05-70/4 und die Bezeichnung „Im Bogen der Grünlandstraße“.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Geordnete Innenentwicklung durch Ergänzung der vorhandenen und geplanten Baustrukturen für den Wohnungsbau zur Schaffung von familengerechtem Wohnraum und Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung haben die 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 Bebauungsplan ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss: 10 : 0

II. Grundsatzbeschluss

Dem Bebauungsplan Nr. 05-70/4 „Im Bogen der Grünlandstraße“ vom 07.12.2010 wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 07.12.2010 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

III. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

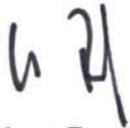
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 07.12.2010

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

