

# **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-18 "Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **I. Aufstellungsbeschluss**

## **II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>5</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>22.02.2024</b>	Stadt Landshut, den	01.02.2024
Sitzungsnummer:	62	Ersteller:	Hirmer, Magdalena

### **Vormerkung:**

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 904/2 und 904/3 der Gemarkung Landshut zwischen der Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße. In unmittelbarer Nähe sind zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, die viergeschossige Staatl. Realschule Landshut und das dreigeschossige Magdalenenheim vorhanden. Auf dem Gebiet selbst befinden sich derzeit ungenutzte Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Wohneinheit und befestigte PKW-Stellplätze entlang der Christoph-Dorner-Straße. An der Nordgrenze des Geltungsbereiches ist dichter Gehölzbewuchs vorhanden, ansonsten ist die unbebaute Fläche als Wiesenfläche, die teilweise mit Einzelbäumen bestückt ist anzusehen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von in den baulichen Kontext integriertem Wohnraum für Senioren im Umfeld des Magdalenenheims.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt hierzu, die Verwaltungs- und Lagergebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das Planungskonzept sieht einen vier- und fünfgeschossigen Baukörper entlang der Christoph-Dorner-Straße vor. Die geplante Grundfläche beträgt ca. 940m<sup>2</sup>, die Geschossfläche ca. 3.640m<sup>2</sup>. Dabei werden 37 Wohneinheiten geschaffen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude sowie auf einer offenen Stellplatzfläche im Süden des Grundstücks nachgewiesen werden. Als Dachform ist begrüntes Flachdach vorgesehen. Das Vorhaben ist am 10.01.2024 dem Gestaltungsbeirat vorgelegt worden und wurde im Wesentlichen positiv bewertet. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden größtenteils berücksichtigt (z.B. begrüntes Dach). Keine Umsetzung fand, im Wesentlichen aus nachbarschaftlichen Gründen, die Befensterung der südlichen Stirnwand und ein überdachter/gesicherter Bereich für die Fahrradstellplätze. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Prinzipiell wird mit dem Konzept dem o.g. städtebaulichen Ziel entsprochen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. An das Planungsgebiet angrenzend sind keine Bebauungspläne rechtskräftig.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Realschule wird von der Stadtbushlinie 7 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-18 „Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes 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.

Der Bebauungsplan Nr. 05-18 „Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Vorabstellungnahme Naturschutz**

Geplant sind zwei neue Baukörper mit E + 3 Geschossen bzw. E + 4 Geschossen. In diesen sollen überwiegend Seniorenwohnungen (37 Wohneinheiten) entstehen. Im Erdgeschoss sind zudem eine KITA, ein Geschäft und eine Praxis geplant.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befinden sich aktuell Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Wohneinheit. Die Gebäude stehen aktuell leer.

Der östliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist bereits durch die Gebäude und Parkflächen versiegelt. Im Westen befindet sich eine große Grünfläche mit Gehölzbestand.

Im Flächennutzungsplan (Stand 2022) ist die Fläche für Wohnbebauung vorgesehen, im Landschaftsplan (Stand 2022) als Siedlungsfläche.

Aus Sicht des Naturschutzes ist der Bebauungsplan 05-18 vorab folgendermaßen zu beurteilen:

- Grundsätzlich wird eine innerstädtische Nachverdichtung aus Gründen des Naturschutzes begrüßt.
- Da der Neubau aktuell deutlich größer geplant ist als der Bestandsbau, muss Grünfläche neu versiegelt werden. Das Vermeidungsgebot ist hierbei so weit als möglich zu beachten.
- Die Tiefgarage und auch der oberirdische Stellplatz/Fahrradstellplätze greifen in den Baumbestand ein. Im Rahmen des Vermeidungsgebotes ist die Tiefgarage deshalb so zu verkleinern, dass sie ausschließlich unterhalb des Gebäudes liegt. Bzgl. der Position der Fahrradstellplätze sind Alternativen die nicht in den Gehölzbestand eingreifen zu prüfen.
- Gehölze:
  - Sowohl bei der Planung, als auch bei der Bauausführung sind die Bestandsbäume zu berücksichtigen und größtmöglich zu schützen (insbesondere Bäume die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind).
  - Die Bestandsgehölze sind zu erfassen (Art, Vitalität, Stammumfang, Position) um konkrete Aussagen zum Schutz der Bäume durch die Baumschutzverordnung treffen zu können.
  - Sofern Bäume die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind zwingend entfernt werden müssen, ist hierfür vorab ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen, die den erforderlichen Ersatz festlegt.
  - Die größeren Bäume an der nördlichen und westlichen Grundstückskante sind zu erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern. Ggf. muss die Außenkante des Gebäudes hierfür bzgl. ihrer Position angepasst werden.
  - Aus Gründen des Ortsbildes und des städtischen Klimas sollen an bzw. vor den zur Straße zeigenden Fassaden Begrünungen durch Gehölze festgesetzt werden.
- Artenschutz:

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss sichergestellt werden, dass im Rahmen des späteren Planvollzugs artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Deshalb wird bereits in dieser Planungsphase auf folgende artenschutzrechtliche Belange hingewiesen:

Die rechtlichen Vorschriften des Artenschutzes (insb. die Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Planung zu berücksichtigen und deren Einhaltung beim Planvollzug (Abriss der Gebäude, Fällungen und Neubau) sicherzustellen - ggf. durch eine Umweltbaubegleitung.

In der Artenschutzkartierung wurden 2018 Lebensstätten von Haussperlingen im Bereich des Vordachs bzw. der Regenrinne des Bestandsgebäudes vermerkt. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze (mit teils starkem Efeubewuchs) stellen einen potentiellen Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten (z.B. Hornissen, Käfer) dar.

Vor dem Abriss des Gebäudes und der Entfernung von Gehölzen sind mindestens für die genannten Artengruppen Kartierungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (bauzeitlich und anlagebedingt) festzulegen. Falls Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen. Die geplante Fassadenbegrünung und die integrierten Fassaden-Nisthöhlen stellen mögliche Ersatzhabitats dar. Die Anzahl der Nisthöhlen und die Art der Fassadenbegrünung sollen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Vorabstellungnahme Klimaschutz**

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich Bestandsgebäude. Das Flurstück 904/3 ist aktuell fast vollständig versiegelt durch das Bestandsgebäude und versiegelte Freiflächen. Das Flurstück 904/2 ist aktuell zu etwa 1/3 versiegelt durch die Bestandsgebäude und davorliegenden Zufahrten/Stellplatzflächen. Die zusammenhängende ca. 640 m<sup>2</sup> große Grünfläche ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Insbesondere die größeren Bestandsbäume wirken aktuell positiv auf das lokale Kleinklima.

Der Planungsentwurf sieht den Abbruch der Bestandsgebäude und den Neubau eines zweiteiligen vier- bzw. fünfstöckigen Gebäudes vor. Die Gebäude sind vollständig von der Tiefgarage unterbaut.

Die Tiefgarage unterbaut zusätzlich auch nicht von den Gebäuden überbaute Grundstücksflächen: Im Süd-Westen geht die Tiefgarage etwa 3 m über das Gebäude hinaus. Außerhalb des Gebäudes befindet sich zudem eine eingehaute Tiefgaragenrampe.

KfZ-Stellplätze – außer einem Stellplatz für Menschen mit Behinderungen – sind ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht (29 Stück). Die Fahrradstellplätze befinden sich oberirdisch. Die Anzahl der vorgesehenen KfZ-Stellplätze überschreitet die Mindestanforderung für die neu geplanten Gebäude gemäß Stellplatzsatzung deutlich. Ziel ist lt. Konzept, auch Mitarbeitern und Gästen des Magdalenenheims Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die Nachverdichtung wird aus Klimaschutzgründen grundsätzlich begrüßt. Aus Klimaanpassungsgründen sollte dabei jedoch darauf geachtet werden, die verbleibenden Freiflächen möglich kleinklimatisch positiv wirksam zu gestalten und Gebäudeteile zu begrünen um damit einen Wasserrückhalt- und Abkühlungseffekt zu erzielen. Dies ist insbesondere bei der geplanten Nutzung von hoher Bedeutung, da es sich bei den Nutzern und Bewohnern vorwiegend um vulnerable Personen (Senioren, Kranke und Kinder) handeln wird.

Daher sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgendes beachtet werden:

- Bei Umsetzung des geplanten Konzepts können voraussichtlich ein Großteil der Bestandsbäume nicht erhalten bleiben. Südöstlich und Südwestlich der Gebäude ist der Platz für Neupflanzung von Großbäumen stark eingeschränkt. Es sollte daher die Tiefgarage so verkleinert werden, dass sie sich ausschließlich unterhalb der Gebäude befindet. Die größeren Bäume entlang der nordwestlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze sollten als zu erhalten festgesetzt werden.
- Entsprechend des vorgelegten Konzepts sollte ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt werden, wobei hier keine Ausnahme bei Errichtung von PV-Anlagen zulässig sein sollte.
- Das Konzept skizziert bereits Flächen mit Fassadenbegrünung (über Eingang). Es bieten sich weitere Flächen für Fassadenbegrünung an, insb. die großflächig fensterlose Süd-Westfassade. Es sollte festgesetzt werden, dass fensterlose Fassadenflächen zu begrünen sind.
- Die Nutzung der Freifläche am Kreuzungsbereich Christoph-Dorner-Str./Pötzingenstr. als Aufenthaltsort im Freien wird begrüßt. Um hier eine hohen Aufenthaltsqualität zu erreichen, sollte die skizzierte Pflanzung eines Großbaums im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dieser sollte so positioniert werden, dass er die Platzsituation im Sommer möglichst großflächig verschattet. Anders als im Konzept gezeichnet, sollte die gesamte Aufenthaltsfläche unversiegelt und möglichst umfangreich bepflanzt werden.

- Für notwendige Wege und Fahrradabstellflächen sollten versickerungsfähige Beläge festgesetzt werden.

## **I. Aufstellungsbeschluss**

1. Vom Bericht zur vorliegenden Planung wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 22.02.2024 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 05-18 und die Bezeichnung „Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“.  
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung von in den baulichen Kontext integriertem Wohnraum für Senioren im Umfeld des Magdalenenheims. Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 22.02.2024 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 Bebauungsplan 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 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Geltungsbereich
- Anlage 4 – Vorabstellungnahme Naturschutz
- Anlage 5 – Vorabstellungnahme Klimaschutz
- Anlage 6 – Empfehlung Gestaltungsbeirat

