

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-77 "Nördlich Bürgermeister-Zeiler-Straße"; Aufstellungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	22.02.2024	Stadt Landshut, den	05.02.2024
Sitzungsnummer:	62	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Der Sparkassenverband Bayern plant, das Grundstück der Sparkassenakademie am Lurzenhof einer baulichen Entwicklung unter Neuordnung der weitestgehend oberirdisch situierten Stellplätze zu unterziehen und hat hierzu ein Planungskonzept erstellt. Das Planungskonzept wurde am 08.12.2023 dem Bausenat vorgestellt. Der hierzu ergangene Beschluss lautet wie folgt: „Vom Bericht über das Konzept des Sparkassenverbandes Bayern zur möglichen Entwicklung des Grundstücks der Sparkassenakademie wird Kenntnis genommen.“

Nachdem in der Bausenatsbehandlung insbesondere die Nutzung durch Studentenappartements in der vorgeschlagenen Zahl kritisch hinterfragt wurde, fanden zwischenzeitlich Gespräche mit dem Sparkassenverband statt. Von Seiten des Sparkassenverbands besteht hierbei die Bereitschaft, auch gefördertes studentisches Wohnen (durch das Studentenwerk zur Verfügung gestellte Wohnungen) ergänzt durch größere Wohneinheiten, für die Zielgruppe der Mitarbeitenden von Bildungseinrichtungen auszuweisen, da die Hochschule für eine Internationalisierung der Studiengänge verstärkten Bedarf an studentischem Wohnen sieht. Es wird auf das Schreiben des Sparkassenverbandes Bayern vom 22.01.2024 verwiesen. Der Sparkassenverband hat in diesem Schreiben darum gebeten, dass sein Anliegen nochmals dem Bausenat vorgelegt wird, mit dem Ziel, den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwirken. Dieser dient als Basis für den weiteren Planungsprozess (s. Vormerkung zum Bausenat vom 08.12.2023), dessen Ergebnis dem Bausenat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt wird. Im Zuge des weiteren Planungsprozesses ist auch vorgesehen, die Belange des Klima- und Naturschutzes eng in das Planungskonzept einzubinden und gemeinsame Zielsetzungen im Rahmen eines Workshops zu erarbeiten. Gemäß dem Schreiben steht der Sparkassenverband einer Bebauung, die den o.g. Maßgaben entspricht, offen gegenüber.

Das Planungsgebiet liegt zu großen Teilen noch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches. Es sind aber wasserbauliche Maßnahmen am Schweinbach geplant, in dessen Folge sämtliche Flächen südöstlich der Kreisstraße LAs 14 im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers nicht mehr überschwemmt werden. Die Umsetzung der Planungen ist bereits im Haushalt veranschlagt.

Der südliche und der westliche Teil des Planungsareals sind im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Bildung), der östliche und nordöstliche als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Westlich angrenzend verläuft die bestehende Straßentrasse der LAs 14, dahinter befinden sich weitere Sondergebietsflächen. Südlich angrenzend befinden sich zwei Wohnbauflächen, getrennt durch eine gliedernde und abschirmende Grünfläche. Nördlich sind noch kleinere Sondergebietsflächen sowie das Gewerbegebiet um das geplante Grüne Zentrum ebenso dargestellt wie gliedernde und abschirmende Grünflächen. Östlich befindet sich ein Bannwald, dem zusätzlich als Waldfunktion Sichtschutz und Schallschutz zugeordnet ist. Der Bannwald und die nordöstlichen Grünflächen befinden sich innerhalb eines Naturschutzgebietes und eines FFH-Gebietes.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die Sondergebietsflächen sowie die Gewerbe- und Wohngebietsflächen im Geltungsbereich und in der Umgebung als Siedlungsfläche. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes innerhalb des Sondergebietes befinden sich landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. Die Grünflächen sind überwiegend als Bestand dargestellt, nur im Osten des Geltungsbereiches als geplant. Hier sind zusätzlich schützenswerte Kleinstrukturen nach Art. 13d BayNatSchG vorhanden. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Baumreihe. Die Darstellungen der Straßentrasse, des Bannwaldes, der Waldfunktion, des FFH- und des Naturschutzgebietes außerhalb des Planungsgebietes sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb des Bannwaldes befinden sich Waldflächen, die nach Art 13d BayNatSchG geschützt sind.

Nördlich des Geltungsbereiches, abgegrenzt durch ein studentisches Wohnheim und Wohnbebauung, befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“, der die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Grünen Zentrums sicherstellt.

Derzeit kann noch nicht abschließend abgeschätzt werden, ob der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, da die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eng an das endgültige Planungskonzept des Sparkassenverbandes zu koppeln ist.

Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht zum Planungskonzept wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 22.02.2024 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 06-77 und die Bezeichnung „Nördlich Bürgermeister-Zeiler-Straße“. Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 22.02.2024 sind Bestandteil 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 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. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
6. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Umgriff

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Präsentation Sparkassenverband

Anlage 4 – Schreiben Sparkassenverband (nicht öffentlich)

Anlage 5 – Schreiben Hochschule (nicht öffentlich)

