

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Umsetzung des Beschlusses vom 24.10.2023 - Grundsatzentscheidung zu Planungsvarianten
Nachprüfungsantrag Nr. 577 der CSU-Fraktion vom 11.03.2024 zu TOP 3 Ziffer 2 und 3 des Bausenats vom 07.03.2024**

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	07.03.2024	Stadt Landshut, den	05.04.2024
Sitzungsnummer:	52	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Für den Beschluss des Bausenats vom 07.03.2024 wurde von der CSU-Fraktion ein Nachprüfungsantrag gestellt. Im Bausenat kam das Thema mit folgender Vormerkung zur Behandlung:

Mit Beschluss des Bau- und des Umweltsenates vom 24.10.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, „vor einer Fortführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 02-34 weitere Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer über freiwillige hydrologische Sanierungsmaßnahmen und eine Durchmischung des Quartiers mit unterschiedlichen Wohnformen zu führen.“

Die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer haben zwischenzeitlich stattgefunden. Die Thematik der hydrologischen Sanierungsmaßnahmen soll im Umweltsenat am 19.03.2024 behandelt werden. In Folge der Verhandlungen zum Bebauungskonzept wurden mit dem Grundstückseigentümer, zusätzlich zu der bereits vorgeschlagenen Aufnahme von Reihenhausbebauung folgende Varianten entwickelt:

Variante 1:

Beibehaltung der rund 13.902 m² BGF des im Verfahren des befindlichen Bebauungsplanes und dafür eine Erhöhung des Sozialwohnungsanteils um ca. 700 m² BGF, verbunden mit einem Mobilitätskonzept (Lastenfahrräder, E-Bikes, Car-Sharing, Fahrradwerkstatt usw.) und der Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 1,25 Stellplätze/Wohneinheit.

Dabei ergeben sich folgende Kennzahlen:

Grundfläche (ohne Tiefgarage):	4.199m ²	=> GRZ: 0,31
Geschossfläche:	13.902m ²	=> GFZ: 1,04
davon förderfähig:	2.116m ²	
Anzahl Wohneinheiten:	ca. 148	
Anzahl Stellplätze:	ca. 219 (lt. Stellplatzsatzung)	
Anzahl Stellplätze:	ca. 174 (inkl. Ablöseoption für geförderten Wohnraum + Reduzierung durch Mobilitätskonzept)	
davon in Tiefgarage:	ca. 164/119	

Beispielhaft wurde dabei vom Investor das Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan „Neustifter Feld“ in Freising genannt.

Variante 2:

Eine 5%ige Reduzierung der BGF (ca. 700 m²) des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes

Dabei ergeben sich folgende Kennzahlen:

Grundfläche (ohne Tiefgarage):	4.008m ²	=> GRZ: 0,30
Geschossfläche:	13.173m ²	=> GFZ: 0,98
davon förderfähig:	1.241m ²	
Anzahl Wohneinheiten:	ca.137	
Anzahl Stellplätze:	ca. 203 (lt. Stellplatzsatzung)	
Anzahl Stellplätze:	ca. 196 (inkl. Ablöseoption für geförderten Wohnraum)	
davon in Tiefgarage:	ca. 157/141	

Bei dieser Variante reduziert sich der Anteil an geförderten Wohnraum um ca. 2 Wohneinheiten.

zum Vergleich: Kennzahlen der am 24.10.2023 vorgelegten Planung:

Grundfläche (ohne Tiefgarage):	4.199m ²	=> GRZ: 0,31
Geschossfläche:	13.902m ²	=> GFZ: 1,04
davon förderfähig:	1.387m ²	
Anzahl Wohneinheiten:	148	
Anzahl Stellplätze:	219 (lt. Stellplatzsatzung)	
Anzahl Stellplätze:	ca. 211 (inkl. Ablöseoption für geförderten Wohnraum)	
davon in Tiefgarage:	164/156	

Der nächste Schritt im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wäre nun, den Entwurf des Deckblattes inkl. der Begründung entsprechend dem Beschluss des Bausenates welche der Varianten den weiteren Planungen zugrunde zu legen ist, die Behandlung der eingegangenen Stellungnahme dieser Variante anzupassen und dies anschließend dem Bausenat zur Billigung vorzulegen.

Aus Sicht der Verwaltung ist, unter Würdigung des angespannten Wohnungsmarktes insbesondere im Bereich des kostengünstigen Wohnraumangebots, die Variante 1 zu präferieren.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten über die von der Planungsbegünstigten vorgeschlagenen Planungsvarianten wird Kenntnis genommen.
2. Das Deckblatt Nr. 1 wird auf Basis der Variante 1 mit erhöhtem Anteil an geförderten Wohnraum fortgeführt und dem Bausenat zur Billigung vorgelegt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Variante 1

Anlage 2 – Plan Variante 2

Anlage 3 – Eckdaten Varianten 1 & 2

Anlage 4 – BP Neustifter Feld Plan Vorabzug

Anlage 5 – BP Neustifter Feld Mobilitätskonzept (nicht-öffentlich)

Anlage 6 – Beschluss BS vom 07.03.2024

Anlage 7 – Antrag 577