

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 "Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg" durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Änderungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	28.06.2024 (07.06.2024 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	10.06.2024
Sitzungsnummer:	67	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Die Eigentümer der Flur-Nrn. 2591/58, 2892 und 2893 im Umgriff des seit 28.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ beabsichtigen die Entwicklung des Areals auf Grundlage eines modernisierten Bebauungsplanes. Wenngleich sich die vorgelegten Entwurfskonzepte teils stark an den Grundzügen des Bestandsbebauungsplanes orientieren, machen beabsichtigte Anpassungen von Art- und Maß der baulichen Nutzung eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3 notwendig. Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine verträgliche Nachverdichtung des Quartiers unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung bei gleichzeitiger Flexibilisierung der zulässigen Gebäudenutzungen durch Festsetzung eine Urbanen Gebiets (MU) anstelle eines herkömmlichen Mischgebiets (MI). Darüber hinaus sollen, verglichen mit dem Bestandsbebauungsplan, Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im Quartiersinneren sowie eine Beruhigung der Fassadenstruktur entlang der Hauptverkehrswege erzielt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Peter u. Paul, umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und ist nahezu eben. Im Nordwesten wird es durch die Breslauer Straße, im Nordosten durch die Konrad-Adenauer-Straße begrenzt. Südöstlich grenzt es an die Grundstücke Konrad-Adenauer-Straße 15 und 16, auf welchen sich noch nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ entwickelte Wohngebäude befinden, während es südwestlich durch eine geteerte Zufahrt vom Geltungsbereich des seit 27.10.2014 rechtskräftigen und inzwischen baulich umgesetzten Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 abgegrenzt ist. Ein Großteil des Planungsgebiets liegt derzeit brach. Lediglich in dessen Süden befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung zwei Wohngebäude (Konrad-Adenauer-Straße 17 und 18), welche im Anschluss an die Bebauungsplanänderung abgerissen werden sollen. Neben den bis zu dreigeschossigen Gebäuden im Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ befinden sich im direkten Umfeld des Planungsgebiets mehrere fünfgeschossige Wohngebäude, welche die bauliche Dichte des Areals unterstreichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ sieht für den angedachten Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 einen L-förmigen, den Verläufen der Breslauer Straße sowie der Konrad-Adenauer-Straße folgenden Gebäuderigel vor, dessen beiden Flügel jeweils einen graduellen Anstieg der Geschossigkeit von 3 auf 5 Vollgeschosse im Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße – Breslauer Straße aufweisen und mit Pultdächern zu decken sind. Auf Ebene des Erdgeschosses sollte dieser, als Mischgebiet (MI) festgesetzter, Gebäudekomplex teils mit einer Parkgarage unterbaut werden, während insbesondere im Kreuzungsbereich als auch an der Gebäuderückseite eine Reihe

zweigeschossiger Gebäudevorsprünge angedacht waren. Parallel zum Hauptgebäude verlaufend und mittels eines auf der Parkgarage befindlichen Privatweges hiervon getrennt, ist im straßenabgewandten Teil des Planungsgebiets bislang eine Abfolge von mehreren zweigeschossigen Reihenhäusern (WA) mit Pultdach vorgesehen, welche nach Südwesten ausgerichtete Haupteingangsbereiche auf Geländeneiveau sowie nordöstlich zugeordnete, auf der Parkgarage befindliche und dementsprechend vom 1.OG erreichbare Kleingärten aufweisen.

Das im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3 verfolgte Ziel einer Nachverdichtung soll nach derzeitigem Planungsstand einerseits durch Ersatz der bislang vorgesehenen Reihenhäuser mit 3-stöckigen - und somit an die im Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 befindlichen Gebäude angepassten - Geschosswohnungsbauten erreicht werden. Andererseits sollen die zulässigen Geschossigkeiten für die gesamte Länge des östlichen Hauptgebäudeflügels auf maximal 5 Vollgeschosse angeglichen werden. Mittels Duplex-Parkanlagen soll es dabei gelingen, die erforderlichen Stellplätze auch weiterhin in einer Sammelgarage auf Erdgeschossniveau unterzubringen, insbesondere um den Eingriff in den Grundwasserkörper zu minimieren. Von den L-förmig angeordneten Hauptgebäuden sowie den dahinter neu geplanten niedrigeren Geschosswohnungsbauten eingefasst und somit auf genannter Parkgarage befindlich, soll im inneren des Planungsgebiets eine zusammenhängende Grünfläche zu Erholungszwecken sowie zur kleinklimatischen Aufwertung des Quartiers entstehen. Ebenso sollen die bislang für das gesamte Planungsgebiet festgesetzten Pultdächer begrünbaren Flachdächern weichen, während eine Beruhigung der Fassadenstruktur durch geradlinige Baugrenzen anstelle der vormals zahlreichen, teils durch Baulinien festgesetzten Gebäudevorsprünge erreicht werden soll.

Die angesichts der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung sowie der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Landshut gerechtfertigte städtebauliche Dichte des Planungsareals soll durch die o.g. Festsetzung von max. 5 Vollgeschossen ermöglicht werden. Zudem lässt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) neben der bedarfsangepassten priorisierten Schaffung von Wohnraum weitere, gewerbliche Nutzungen zu.

Frühere Versionen der beigelegten Entwurfskonzepte der beiden planungsbegünstigten Grundstückseigentümer wurden dem Gestaltungsbeirat der Stadt Landshut in der Sitzung vom 10.01.2024 zur Bewertung vorgelegt. Dabei wurden die Entwürfe „in der städtebaulichen Situation für grundsätzlich richtig erachtet“, doch wiesen die Beiräte angesichts der hohen baulichen Dichte auf die Bedeutung einer intensiven Begrünung verbleibender Freiflächen hin. Diesbezügliche Vorschläge zur Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht im Innenhof sowie zur Begrünung von Dächern wurden bereits in die aktualisierten Entwurfskonzepte übernommen und sollen als Festsetzungen in das Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ übergehen. Laut einer Vorabstimmungnahme des Fachbereichs Naturschutz vom 02.05.2024 bestehen somit aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Sowohl im Empfehlungsschreiben des Gestaltungsbeirats als auch in einer Vorabstimmungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz vom 07.05.2024 wurde zudem auf die besonderen schallschutz-technischen Anforderungen angesichts der Lage des Planungsgebiets an der stark befahrenen Konrad-Adenauer-Straße aufmerksam gemacht. Die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung, besonders schutzbedürftige Räume in straßennahen Gebäuden, soweit mit einer sinnvollen Grundrissplanung vereinbar, auf die jeweils lärmabgewandte Seite zu orientieren oder andernfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, soll demzufolge unter Verweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch in den Festsetzungskatalog des Deckblattes Nr. 3 übernommen werden. Ebenso ist die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung zur Bestimmung der tatsächlichen Schallschutzbedarfe vorzusehen.

Unter § 5 der Satzung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen-Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen, bis nahe an die Geländeoberfläche zu rechnen ist und dementsprechend darauf zu achten ist, Keller im Geltungsbereich als wasserdichte und auftriebssichere Wannen auszuführen. Ein im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen-Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 1 durchgeführtes Bodengutachten bestätigt für die unmittelbare Umgebung des Planungsgebiets

einen Mittelwert der Grundwasser-Jahreshöchststände von rund 0,5 m unter der Geländeoberkante. Eine Vorabstellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.05.2024 machte diesbezüglich das Erfordernis eines explizit auf das Planungsgebiet bezogenen Bodengutachtens inkl. Grundwassermodellierung deutlich, welches frühzeitig im weiteren Verfahrensverlauf beauftragt werden soll. Insbesondere die Wechselwirkungen mit den vorgesehenen Duplex-Parkanlagen, welche nach aktuellem Planungsstand mit technologiebedingten Bodeneingriffen bis teils 383,11 m ü.NN einhergehen und somit den an der nächstgelegenen Grundwassermessstelle „Mitterwöhr Gr. Isar 70/63“ festgestellten langjährigen Mittelwert der Grundwasserstände von 383,87 m ü.NN deutlich unterschreiten, sollen dabei untersucht werden. Darüber hinaus lässt vor Allem der höchste jemals an besagter Messstelle ermittelte Grundwasserstand von 385,69 m ü.NN negative Auswirkungen in Zusammenhang mit der Planung befürchten.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes 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. 3 zum Bebauungsplan Nr. 05-33 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da 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. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen
2. Der Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 - rechtsverbindlich seit 28.07.1997 - wird für den im Plan vom 07.06.2024 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 3 geändert.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Die verträgliche Nachverdichtung des Planungsgebiets bei gleichzeitiger Anpassung der Gebäudestrukturen an aktuelle städtebauliche Erfordernisse unter Berücksichtigung der Grundwassersituation im Planungsgebiet.
Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 07.06.2024 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 Deckblatt 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 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plan Umgriff
- Anlage 2 – Begründung zur Änderung
- Anlage 3 - Konzept FI-Nr 2893
- Anlage 4 - Konzept FI-Nrn 2591-58+2892
- Anlage 5 – Vorabstellungnahme Klimaschutz