

B E G R Ü N D U N G
zur Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 05-33/1
„Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“
durch Deckblatt Nr. 3

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 eines 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. Insgesamt sollen die bislang festgesetzten Gebäudestrukturen an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst 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 Gebäude-riegel 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. 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 beigefügten 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 Vorabstellungnahme 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 Vorabstellungnahme 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 technologie-bedingten Bodeneingriff-

fen 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.

Landshut, den 28.06.2024
Stadt Landshut

Landshut, den 28.06.2024
Referat Bauen und Umwelt

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor