

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 12.07.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referent: i. V. Dipl.-Ing. (TU) Stephan Pflüger

**Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-19 "Nördlich Christoph-Dorner-Straße - westlich Leitgebweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Aufstellungsbeschluss**

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flur-Nr. 901 der Gemarkung Landshut nördlich der Christoph-Dorner-Straße, westlich des Leitgebwegs und südlich der kleinen Isar. In unmittelbarer Nähe sind zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, die viergeschossige Staatl. Realschule Landshut und das dreigeschossige Magdalenenheim vorhanden. Auf dem Gebiet selbst befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vier genutzte Gebäude mit gewerblicher Nutzung, eine Tiefgarage und zusätzliche befestigte PKW-Stellplätze. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches ist eine unbebaute Wiesenfläche vorhanden und entlang des Leitgebweges befindet sich schmaler Gehölzbewuchs. Ansonsten ist das Gelände mit Einzelbäumen bestückt.

Nachdem der bisher dort ansässige Gewerbebetrieb an einen neuen Standort gezogen ist, ist das städtebauliche Ziel eine geordnete Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Fläche in neuen Wohnraum.

Hierzu sollen die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Geplant ist eine Wohnnutzung des Gebietes, bestehend aus Geschosswohnungsbau und Townhouses. Das dabei entstehende Quartier soll für eine Vielzahl an Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen und barrierefreies Wohnen, aber auch für Kinderbetreuungseinrichtungen, Platz bieten. Vom Grundstückseigentümer wird für die Planung eine Geschossflächenzahl von 1,4 angestrebt. Dies entspricht im konkreten Fall einer Geschossfläche von ca. 20.500 m² bei einer Grundstücksfläche von 14.519 m². Zusätzlich ist ein Mobilitätskonzept zur Berücksichtigung bei der Berechnung der notwendigen PKW-Stellplätze angedacht.

Die Ausarbeitung des konkreten städtebaulichen Planungskonzeptes soll in einem konkurrierenden Verfahren erfolgen, das der Grundstückseigentümer ausloben will. Um das Vorhaben dann umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Im Zuge der Erstellung der Auslobung werden die betroffenen Fachstellen, insbesondere der Natur- und Klimaschutz beteiligt und sind gegebenenfalls im Preisgericht vertreten.

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. In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banaterweg“ und V05-17 „Marienburger Straße – Östlich Stettiner Straße“.

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 Stadtbuslinie 7 bedient.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, 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.

Der Bebauungsplan Nr. 05-19 „Nördlich Christoph-Dorner-Straße – westlich Leitgebweg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht zur vorliegenden Planung wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 12.07.2024 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 05-19 und die Bezeichnung „Nördlich Christoph-Dorner-Straße – westlich Leitgebweg“.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Eine geordnete Umwandlung einer bisher gewerblich genutzten Fläche zu neuem Wohnraum.
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 12.07.2024 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. 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: 11 : 0

II. Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens

Der städtebauliche Entwurf ist über ein konkurrierendes Verfahren zu erarbeiten und der Auslobungstext dem Bausenat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Beschluss: 11 : 0

III. Altlasten

Der Bausenat weist den Eigentümer ausdrücklich auf die möglicherweise bestehende Altlastenproblematik hin, die im Zuge einer Realisierung der Bebauung zu berücksichtigen ist.

Beschluss: 11 : 0

Landshut, den 12.07.2024
STADT LANDSHUT


Alexander Putz
Oberbürgermeister

 PS