

## **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. 02-14/2 "Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße - Bereich Nordost" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung); Interfraktioneller Antrag der StRe/innen Dr. Keyßner, März-Granda, Rabl, Sauter, Schnur L, Schnur R., Nr. 600 vom 25.05.2024**

**I. Aufstellungsbeschluss**  
**II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit**  
**III. Beschluss Antrag Nr. 600**

Die Eigentümerin der Flur-Nr. 1381 Gmkg. Landshut plant die bauliche Nachverdichtung des Areals. Das bislang auf dem Grundstück befindliche und von der evangelischen Kirche als Gemeindezentrum mit angegliedertem Kindergarten genutzte zweigeschossige Gebäudekomplex mit Satteldächern soll zu diesem Zweck abgerissen werden. Stattdessen sieht das aktuell vorliegende Planungskonzept vom 24.06.2024 die Errichtung eines dem L-förmigen Grundstückszuschnitt folgenden und stellenweise fünfgeschossigen Gebäudes mit begrünten Flachdächern vor. Während im Erdgeschoss erneut eine Kindertagesstätte entstehen soll, ist für die Obergeschosse eine Wohnnutzung angedacht. Mit einer über eine Zufahrt zur Gabelsbergerstraße erschlossenen Tiefgarage unterbaut, weist das vorgesehene Gebäude dabei oberirdisch eine klare Gliederung in drei Teile auf. Im Süden, entlang des Gutenbergwegs soll im Anschluss an die benachbarte Einzel- und Doppelhausbebauung ein abgestufter, allmählich von zwei auf vier Vollgeschosse ansteigender Gebäudeflügel entstehen, wohingegen im nördlich gelegenen Kreuzungsbereich Gutenbergweg – Gabelsbergerstraße eine fünfgeschossige Bebauung inkl. Penthouse geplant ist. Verbunden werden sollen diese beiden Gebäudeteile mit einem eingeschossigen Eingangsbereich für den auf vier Gruppen ausgelegten Kindergarten.

Mit Antrag Nr. 600 vom 25.05.2024 erbat die Stadträtinnen und Stadträte Dr. Thomas Keyßner, Elke März-Grand, Christoph Rabl, Kirstin Sauter, Ludwig Schnur und Rudolf Schnur eine Vorstellung und Beratung des beschriebenen Bauvorhabens im Bausenat der Stadt Landshut. Dabei sollten insbesondere die Anregungen des Gestaltungsbeirats vom 10.01.2024, der Bedarf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Anforderungen an den geplanten Kindergarten zur Sprache kommen. Ebenso wurde eine Frage über die Zuweisung des Planungsgewinns aufgeworfen.

Dem Gestaltungsbeirat der Stadt Landshut wurde in der Sitzung vom 10.01.2024 ein inzwischen überholtes Planungskonzept vorgelegt, welches anstelle des heutigen

gegliederten Gebäudeentwurfs noch einen durchgängigen L-förmigen Gebäuderigel mit erheblich erhöhter Baumasse vorsah. Im Empfehlungsschreiben wurde dieses insbesondere hinsichtlich Kubatur und Fassadengliederungen bemängelt. Demnach wirkte das damals vorgestellte Gebäude ausgehend von der „kleinteiligen, von Punkthäusern geprägten Struktur des Quartiers“ wie ein „Fremdkörper“, der angesichts der baulichen Dichte ein Unterangebot an Freiflächen sowohl für die KITA als auch die Bewohner nach sich gezogen hätte und zudem eine „klare Adressbildung“ entlang der Gabelsbergerstraße vermissen ließ. Während der auch damals schon vorgesehene zweigeschossige Anschluss an die südliche Bestandsbebauung begrüßt und ein fünfgeschossiger Baukörper an der Gabelsbergerstraße als „möglich“ erachtet wurde, wurde die Verträglichkeit einer am höchsten Punkt viergeschossige Bebauung am Gutenbergweg kritisch hinterfragt. Darüber hinaus mahnte der Gestaltungsbeirat zur Rücksichtnahme auf den wertvollen Baumbestand entlang des Gutenbergwegs und wies auf die Option einer baulichen Integration des bestehenden Verwaltungsgebäudes hin. Angesichts der zahlreichen Kritikpunkte empfahl der Gestaltungsbeirat eine Wiedervorlage des Projekts.

Durch die Gliederung des Baukörpers und eine erhebliche Rücknahme der vorgesehen Baumasse stellt die inzwischen vorgelegte Neufassung des Planungskonzepts vom 24.06.2024 eine deutliche Reaktion auf die Kritikpunkte des Gestaltungsbeirats dar, sodass nun insgesamt eine verträgliche Lösung für die bauliche Weiterentwicklung des Grundstücks aufgezeigt wird. Während durch das Vorhaben noch immer erhebliche Nachverdichtungspotenziale in innenstadtnaher Lage erzielt werden können, tragen Maßnahmen, wie die Reduktion der südöstlichen Gebäudefront, die generelle Ausweitung der verfügbaren Freiflächen sowie der Erhalt ortsbild-prägender Bäume entlang des Gutenbergwegs zu einer besseren optischen Eingliederung in die nähere Umgebung bei. Eine Umstrukturierung des Grundstücks in Anlehnung an das vorgelegte Planungskonzept ist somit unter der Maßgabe der Beibehaltung und Weiterentwicklung einer umgebungsangepassten Bauweise und Freiflächengestaltung vorstellbar.

Um das Vorhaben angesichts der noch immer hohen baulichen Dichte realisieren zu können, ist jedoch 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 m<sup>2</sup> 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. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ wird dabei nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Neben dem für die bauliche Umstrukturierung vorgesehenen Grundstück Flur-Nr. 1381 werden auch die angrenzenden Teilstücke des Gutenbergwegs in den Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 aufgenommen, um in der Folge eine Begradigung der Grundstücksgrenzen im Hinblick auf den Straßenverlauf des Gutenbergweges veranlassen zu können. Nach derzeitigem Stand wird die Grundstücksgrenze punktuell von beiden Seiten missachtet.

Angesichts der Kritik des Gestaltungsbeirats vom 10.01.2024 soll dieser im Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ erneut zu Rate gezogen werden.

Einer im Zuge des Antrags Nr. 600 zur Diskussion gestellten Beteiligung der Stadt Landshut an den Planungsgewinnen kann in diesem Fall nicht gefolgt werden. Zum einen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht maßgeblich für die Zulässigkeit baulicher Maßnahmen im Innenbereich nach § 34 BauGB, weshalb für das gegenständliche Grundstück de facto bereits heute Baurecht für eine umgebungsangepasste Wohnbebauung besteht. Da auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ das Ziel einer verträglichen städtebaulichen Lösung in Hinblick auf die Umgebungsbebauung angestrebt wird, können die hierdurch zu erzielenden Planungsgewinne als begrenzt angenommen werden – zumal es sich mit 2366 m<sup>2</sup> um ein vergleichsweise sehr kleines Planungsgebiet handelt. Zum anderen stellt die evangelische Kirche als Grundstückseigentümerin eine gemeinnützige Organisation dar; die potenziellen Planungsgewinne sollen in diesem Fall in die Sanierung der Christuskirche und den Neubau eines Gemeindesaals fließen.

Das Amt für Kindertagesbetreuung kommt in seiner Vorabstellungnahme vom 27.06.2024 zu dem Schluss, dass Errichtung und Betrieb einer Kindertageseinrichtung im Planungsgebiet durchaus möglich sind, knüpft dies jedoch an Anpassungen der im Planungskonzept dargestellten Raumverteilung sowie Umplanungen der für die Kinder zur Verfügung gestellten Freiflächen. Demnach weist das derzeitige Planungskonzept noch Unstimmigkeiten hinsichtlich der Größe und Ausstattung der Freiflächen sowie der Platzierung von Rettungswegen auf. Darüber hinaus sind die einschlägigen Richtwerte für die Raumgrößen in der aktuellen Planung noch nicht gänzlich berücksichtigt. Als Aufgabe der Objektplanung sind eine geeignete Raumeinteilung sowie eine kindgerechte Ausstattung der Freibereiche mit Spielgeräten zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt für Kindertagesbetreuung abzustimmen. Geeignete Festsetzungen zur Schaffung ausreichend dimensionierter Freiflächen sowie zu deren Bepflanzung mit gesundheitlich-unbedenklichen Pflanzen und schattenspendenden Bäumen sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ getroffen werden.

Der Fachbereich Naturschutz begrüßt in seiner Vorabstellungnahme vom 27.06.2024 die vorgesehene Nachverdichtung des Planungsgebiets und stellt fest, dass der Geltungsbereich ohnehin bereits vollständig anthropogen überprägt ist und der Eingriff in die Natur angesichts der nahezu gleichbleibenden Grundflächen dementsprechend relativ gering ausfällt. Empfohlene Maßnahmen umfassen den Erhalt ortsbild-definierender und artenschutzrechtlich wertvoller Bäume, die Begrünung von Fassaden zur bestmöglichen Einfügung in die Umgebung sowie eine Dachbegrünung zur Minimierung der Folgen des hohen Versiegelungsgrades. Diesen Empfehlungen soll im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ bestmöglich nachgekommen werden.

Das Klimaschutzmanagement äußert in seiner Vorabstellungnahme vom 27.06.2024 Bedenken hinsichtlich der im Planungskonzept vorgesehenen Tiefgarage, welche die Grundfläche der Gebäude übersteigt und dementsprechend einer Pflanzung von Großbäumen für eine kleinklimatische Aufwertung sowie zum Hitzeschutz der Kinder im Außenspielbereich entgegensteht. Grundsätzlich wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch begrüßt, wobei insbesondere der angestrebte Erhalt des Großbaumes am Gutenbergweg positiv hervorgehoben wird. Als weiterführende klimaökologisch wertvolle Maßnahmen werden Ersatzpflanzungen für entfernte Bäume sowie eine Umplanung der Tiefgarage – im Sinne einer Reduzierung der Grundfläche oder der Festsetzung einer Bodenüberdeckung von min. 1 m – empfohlen. Auch diesen Empfehlungen soll im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ bestmöglich nachgekommen werden.

Der Fachbereich Immissionsschutz stellt in seiner Vorabstufungnahme vom 27.06.2024 grundsätzlich keine Versagungsgründe für das Planvorhaben fest. Neben dem Hinweis auf eventuelle Lärmeinwirkungen durch Veranstaltungen auf der nahe gelegenen Grießerwiese, welchen durch entsprechende Maßnahmen am Emissionsort jedoch bereits begegnet wird, wird dennoch die Notwendigkeit umfangreicher schallschutztechnischer Maßnahmen in Aussicht gestellt. So werden mit Verweis auf die im Rahmen des Bebauungsplanes 09-49-2 „Zwischen Innerer Münchner Straße und Wittstraße – an der Fußwegverbindung“ durchgeführte schalltechnische Untersuchung im Planungsgebiet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet als auch die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten. Darüber hinaus werden Konflikte zwischen den notwendigen Lüftungseinrichtung für die Tiefgarage und den Außenspielflächen für die Kindertageseinrichtung ausgemacht. Diesen Hinweisen soll im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ Rechnung getragen werden. Um das konkrete Ausmaß der Schallimmissionen sowie den Umfang dementsprechend durchzuführender Maßnahmen ermitteln zu können, soll im weiteren Verfahrensverlauf eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben werden.

Der Fachbereich Bodenschutz und Altlasten weißt in seiner Stellungnahme vom 27.06.2024 darauf hin, dass das Planungsgebiet gem. Luftaufnahmen aus dem April 1945 in der Nähe von Bombardierungsverläufen liegt, die dem Landshuter Bahnhof geglolten haben. Zwar sind erkennbare Bombentreffer lediglich in gewisser Entfernung in Richtung des Stadtbads erkennbar, doch soll im Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ auf das Gefahrenpotenzial hingewiesen werden. Altlasten im Planungsgebiet sind laut der Vorabstufungnahme nicht bekannt.

## **I. Aufstellungsbeschluss**

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 12.07.2024 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 02-14/2 und die Bezeichnung „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße“. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:  
Die Umstrukturierung eines bisher als evangelisches Gemeindezentrum mit Kindergarten genutzten Areals für Wohnbebauung und eine vergrößerte Kindertagesstätte.  
Der Umgriffsplan 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. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss: 11 : 0

## II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss: 11 : 0

## III. Beschluss Antrag Nr. 600

Mit der Vorstellung der von der Planungsbegünstigten aktualisierten Planung sowie dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist dem Antrag Nr. 600 ausreichend Rechnung getragen.

Beschluss: 11 : 0

## IV. Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

Beschluss: 11 : 0

---

Landshut, den 12.07.2024

STADT LANDSHUT

  
Alexander Putz  
Oberbürgermeister

