

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11 "Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße" durch Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Variantenvergleich**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	13.09.2024	Stadt Landshut, den	28.08.2024
Sitzungsnummer:	70	Ersteller:	Müller, Andreas

Vormerkung:

Mit Beschluss des Plenums vom 26.01.2024 wurde der Änderungsbeschluss zum Deckblatt 5 des Bebauungsplanes Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ getätigt; gleichzeitig wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit über das Bebauungsplankonzept beschlossen. Diese Unterrichtung der Öffentlichkeit über das Bebauungsplankonzept wurde in der Zwischenzeit durchgeführt. In Folge der Beteiligung zum Bebauungskonzept sowie der weiter fortschreitenden Planungen wurden mit dem Grundstückseigentümer, zusätzlich zu dem bereits vorgeschlagenen Konzept (im Folgenden als Variante 1 bezeichnet) noch eine weitere Variante 2 entwickelt. Es sind sowohl die zusätzliche Wohnfläche sowie die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten bei den beiden Varianten identisch, da sich das Wohnhaus nicht unterscheidet. Das geplante Vorhaben betrifft auch weiterhin nur ein Gebäude, welches aktuell 6 Vollgeschosse inkl. eines Staffelgeschosses aufweist und im Zuge der geplanten Vorhabenrealisierung auf 8 Vollgeschosse aufgestockt werden soll.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 umfasst eine Größe von ca. 2.600 m² und befindet sich an der Kreuzung Apianstraße westlich und der Herzog - Albrecht – Straße südlich des Geltungsbereiches. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher auf dem Damm der Flutmulde verläuft.

Es kommen insgesamt 6 Wohneinheiten durch die Aufstockung hinzu, allerdings entfallen auch 2 Wohneinheiten aus dem nach dem Umbau nicht mehr vorhandenen Staffelgeschoss. Dies bedeutet einen Nettozunahme von 4 Wohneinheiten durch das Deckblatt.

Das einzige Unterscheidungsmerkmal der beiden Varianten sind die Anzahl und die Positionierung der Parkplätze und somit eine Veränderung an den Freiflächen.

Variante 1:

Gemäß dem Planungskonzept des Grundstückseigentümers sind bei der Variante 1 11 Dreifachgaragen vorgesehen. Zusammen mit 7 weiteren wasserdurchlässigen Parkplätzen können somit die, für Bestand und Neubau, insgesamt geforderten 40 Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden. Bei den Dreifachgaragen wird aufgrund des hierdurch notwendigen Bodeneingriffs vor allem die Thematik Grundwasser in Bezug auf die Flutmuldenähe zu beachten sein. In wie weit das Grundwasser durch die neuen Dreifachgaragen beeinflusst wird bzw. ob es eine Verschlechterung der Grundwasser- bzw. Hochwassersituation für die Anwohner der umliegenden Bebauung gibt, müsste durch eine Grundwassersimulation geprüft werden. Baumpflanzungen zwischen den einzelnen Parkplätzen gemäß der Freiflächen- und Gestaltungsatzung sind aufgrund des beengten Raumangebotes sowie der technischen Anforderungen an die Dreifachgaragen nicht möglich.

Variante 2:

Bei der Variante 2 werden 26 Stellplätze vorgesehen. Damit wird eine verbesserte Durchgrünung erreicht, Eingriffe in den Grundwasserkörper vermieden und die Akzeptanz der Stellplätze wesentlich erhöht. Dadurch wird der geforderte Stellplatzschlüssel nicht erreicht. Es wird ein Mobilitätskonzept notwendig, welches bei der Entscheidung zu dieser Variante im

weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens noch ausgearbeitet werden müsste. Eckpunkte des Konzeptes wären eine Carsharing- Mitgliedschaft für alle Bewohner und eine Erhöhung der Anzahl der Fahrradstellplätze (auch für Lastenräder) gegenüber dem Mindestmaß. Des Weiteren liegt aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vor, welche im noch zu erstellenden Mobilitätskonzept auch Berücksichtigung fände. Durch eine Verwendung eines speziellen Pflanzsubstrates sowie weiterer Vorkehrungen ist die Pflanzung der in der Freiflächen- und Gestaltungsatzung geforderten Bäume in dem hier vorliegenden beengten Raumangebot möglich. Eine Grundwassersimulation wäre bei der Variante 2 nicht erforderlich.

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 zusammen mit dem Entwurf des Deckblattes Nr. 5 dem Bausenat zur Billigung vorzulegen. Aus Sicht der Verwaltung ist, unter Würdigung des angespannten Wohnungsmarktes insbesondere im Bereich des kostengünstigen Wohnraumangebots und der Schwierigkeiten mit den Dreifachgaragen, die Variante 2 zu präferieren.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die Variante zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 02-11 wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan wird auf Basis der Variante 2 weitergeführt und dem Bausenat zur Billigung vorgelegt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Geltungsbereich
- Anlage 2 – Freiflächen Variante 1
- Anlage 3 – Freiflächen Variante 2
- Anlage 4 – Planungskonzept allgemein