

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Änderungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	13.09.2024	Stadt Landshut, den	28.08.2024
Sitzungsnummer:	70	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Das Planungsgebiet umfasst die frühere Produktionsstätte einer Brauerei. Die umgebende Bebauung besteht aber überwiegend aus Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbe- und Einzelhandelseinheiten. Der Produktionsstandort war aufgrund möglicher emissionsschutztechnischer Konflikte mit der Nachbarbebauung als schwierig anzusehen; zudem sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Daher wurde der Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ aufgestellt, der seit dem 25.07.2022 rechtskräftig ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen neben dem Bestandsgebäude Pulverturmstraße 2, in dem die Verwaltung der Brauerei untergebracht war, sechs Punkthochhäuser, davon drei 7-geschossige entlang der Hagrainer Straße und drei 4-geschossige hangaufwärts Richtung Pulverturmstraße zu errichten. Der Bereich entlang der Hagrainer Straße inkl. des Bestandsgebäudes ist als Urbanes Gebiet (MU), die restlichen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das MU ist festgesetzt, dass mind. 1771m² Geschossfläche so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Grundstückseigentümerin hat einen Antrag auf die Errichtung von geförderten Wohnungen in dem im Bebauungsplan festgesetzten Umfang gestellt. Die Regierung von Niederbayern hat allerdings mit E-Mail vom 12.09.2023 eine Förderfähigkeit der geplanten Bebauung aufgrund der Topographie und der daraus entstehenden Baukosten verneint. Grundlage für die Einschätzung war eine erste Kostenschätzung der Eigentümerin vom 12.12.2022, welche die Regierung von Niederbayern für plausibel erachtet.

Für die notwendigen Stellplätze sind zwei Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Im MU befinden sich zudem private Verkehrsflächen, die als Begegnungsbereiche zwischen den im EG des MU zwingend umzusetzenden Nichtwohnnutzungen fungieren sollen. Entlang der Südostgrenze ist eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in die auch sieben zu erhaltende Bäume integriert sind, festgesetzt. Ansonsten zeichnet sich das Planungsgebiet mit der Festsetzung einer umfangreichen privaten Durchgrünung inkl. Baum- und Strauchpflanzungen aus.

Die Grundstückseigentümerin beantragt nun, den rechtskräftigen Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Das Konzept der Grundstückseigentümerin sieht nun eine Umstrukturierung des bisherigen Planungskonzeptes im Bereich des WA vor, welches in Folge des Abbruchs des Bestandsgebäudes möglich wird. Die beim bisherigen Bestandsgebäude gemäß dem vorliegenden Konzept entfallende Geschossfläche soll durch Aufstockung der drei im WA vorgesehenen Punkthäuser um jeweils ein Geschoss (nunmehr 5; Wandhöhe 430m üNN statt 426,50m üNN) kompensiert werden. In der Folge der Umplanung und des durch den Abbruch des Bestandsgebäudes freiwerdenden Platzes soll das nordwestliche der drei Punkthäuser nach Westen verschoben werden.

Für den Bereich des WA ergibt sich somit eine GR von ca. 1.155 m² wie bisher und eine GF von ca. 5.775 m² statt bisher 4.620 m².

Dagegen ändern sich bei den drei neu geplanten Gebäuden im MU weder die Geschossigkeit und die Wandhöhe noch die geplante Nutzung. Es soll lediglich im Bereich der bisher geplanten Fahrrad- und Müllabstellflächen zwischen den Gebäuden die Möglichkeit einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung geschaffen werden, um mehr Freiräume zwischen den Geschossen zu erhalten.

Für den Bereich des MU ergibt sich somit eine GR von ca. 1.350 m² statt bisher 1.398 m² und eine GF von ca. 8.475 m² statt bisher 8.571 m².

Für den Bereich des MU soll geprüft werden, ob durch ein Mobilitätskonzept auf eine der beiden Tiefgaragenebenen verzichtet werden kann. Diese Prüfung steht allerdings unter dem Vorbehalt der derzeit angedachten Fortschreibung der Bayerischen Bauordnung und sich hieraus ggf. ergebenden Änderungen bei der Stellplatznachweisthematik.

Zudem soll im Rahmen des Verfahrens nochmals geprüft werden, ob und unter welchen Voraussetzungen sich im Planungsgebiet doch geförderter Wohnungsbau durch die Schaffung kostengünstiger Rahmenbedingungen, insbesondere einer geringeren Tiefgaragengröße, realisieren lässt.

Im Falle der Umsetzung der beantragten Änderung würde sich in Folge des Wegfalls des Bestandsgebäudes die Möglichkeit ergeben, durch Grundabtretungen auf der Pulverturmstraße eine Fahrbahnbreite von 6,50m und zusätzlich in Bergaufrichtung einen gemeinsamen Geh- und Radweg mit 2,50m Breite bis zur Höhe der Pulverturmstraße 8 realisieren zu können. Außerdem könnte im Kurvenbereich zur Schönbrunner Straße hin eine Aufweitung des Kurvenradius ermöglicht werden, was auch zu einer Verbesserung beim öffentlichen Nahverkehr führen würde. Die Bereitschaft zur Grundabtretung wurde von der Eigentümerin signalisiert. In diesem Zusammenhang ist aber zu beachten, dass sich im Bereich der möglichen Fuß- und Radwegtrasse eine Linde befindet, die in ihrer herausragenden Solitärstellung im Norden des Grundstückes an der Pulverturmstraße als Biotopbaum kartiert und zu erhalten ist. Im Zuge des Änderungsverfahrens müsste eine Lösung gefunden werden, die Straßenbaumaßnahmen an der Pulverturmstraße bei Erhalt der Linde umsetzen zu können.

Der westliche Teil des Planungsareals ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Urbanes Gebiet, der östliche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planungsgebiet wird allseitig von Wohnbauflächen umschlossen; nur direkt westlich knüpft ein Mischgebietsstreifen an. Der westlich an den Umgriff angrenzende Straßenzug der Hagrainer und der Marschallstraße ist als bestehende Hauptverkehrsstraße eingetragen. Nordwestlich angrenzend befindet sich noch ein schmaler Streifen einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Die Straßentrasse der Hagrainer und der Marschallstraße ist vom Flächennutzungsplan übernommen worden. Innerhalb des Planungsgebietes ist eine größere Anzahl bestehender und zu pflanzender Einzelbäume dargestellt, die in das Biotop Nr. 126 integriert sind. Hierfür ist auch eine Kennzeichnung zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente eingetragen.

Es befinden sich außer dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 05-77 keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindenden Bebauungspläne in der unmittelbaren Umgebung.

Um eine Reduzierung der kostenintensiven Tiefgarage zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die erforderlichen Stellplätze zu reduzieren. Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung erscheint es möglich, den Stellplatzsschlüssel analog des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 02-34 (Milchindustrie) zu reduzieren.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes 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. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Vorabstellungnahme Klimaschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Änderung, sofern die sonstigen Festsetzungen, insbesondere zur Grünordnung, unverändert bleiben.

Vorabstellungnahme Naturschutz:

Aufgrund der nicht vorgelegten Grünordnungsplanung zum geplanten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 05-77 ist eine naturschutzfachliche Beurteilung derzeit nicht möglich. Für das geplante Verfahren sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Festsetzungen weiterhin einzuhalten.

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht zum geänderten Baukonzept im Bereich des Bebauungsplanes wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ vom 02.10.2020 i.d.F. vom 03.12.2021, redaktionell geändert am 15.07.2022 - rechtsverbindlich seit 25.07.2022 - wird für den im Plan vom 13.09.2024 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung sind:
Die Umstrukturierung des bisherigen Planungskonzeptes in Folge des Abbruchs des Bestandsgebäudes durch bauliche Neuordnung und Aufstockung der Punkthäuser im Allgemeinen Wohngebiet sowie die verkehrliche Ertüchtigung der Pulverturmstraße durch Einplanung eines gemeinsamen Geh- und Radweges in Bergaufrichtung und Aufweitung des Kurvenradius hin zur Schönbrunner Straße.
Der Plan sowie die Begründung zur Änderung vom 13.09.2024 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:

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:

III. Mobilitätskonzept

Im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens wird ein Mobilitätskonzept erstellt mit dem Ziel, die Tiefgarage für die Bebauung an der Hagrainer Straße reduzieren zu können.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 - Plan Umgriff

Anlage 2 - Begründung

Anlage 3 - Konzept