

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93/1 "Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis"

I. Aufstellungsbeschluss

II. Grundsatzbeschluss

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	11.10.2024	Stadt Landshut, den	18.09.2024
Sitzungsnummer:	72	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Die Flächen des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar an das seit langem bestehende Industrieareal eines Automobilherstellers an. Das Unternehmen hat für die Erweiterung seines Landshuter Werks nun die Flächen im Geltungsbereich erworben. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des Bestandswerks schaffen.

Der Geltungsbereich liegt im Industriegebiet im Norden des Landshuter Stadtgebiets. Er umfasst ca. 35.561 m². Das Plangebiet wird von der Siemensstraße im Südosten, der Bebauung zwischen dem ehemaligen Industriegleis und der Benzstraße im Südwesten, der Ohmstraße im Nordwesten und der Neidenburger Straße im Nordosten begrenzt.

Auf den überplanten Flächen bestehen seit vielen Jahren ältere Industrie- und Gewerbeanlagen, die abgebrochen und durch moderne Produktionsstätten des benachbarten Automobilherstellers ersetzt werden. Der südöstlich an die Ohmstraße ehemals angrenzende Erdgasspeicher wurde bereits im Jahr 1977 abgebrochen. Eine Neuerrichtung ist nicht erforderlich und nicht geplant.

Für die Standorterweiterung sollen Industriegebietsflächen (nordwestlicher und mittlerer Teil des Geltungsbereiches) mit einer zulässigen Grundfläche von 24.050 m² und Gewerbegebietsflächen (südöstlicher Teil) mit einer zulässigen Grundfläche von 4.462 m² ausgewiesen werden.

Die Gewerbegebietsflächen reichen bis zur Siemensstraße und bilden eine Pufferzone zur Abschirmung der dahinter zu liegen kommenden Industrieanlagen. Seine städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch eine möglichst vollflächige Blockrandbebauung entlang der Siemensstraße. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 30 m.

Im Bereich der Ohmstraße wird der Zusammenschluss mit dem nördlichen Teil der angrenzenden Industriefläche geschaffen und so zukünftig der öffentliche Verkehr aus dem Areal herausgehalten werden. Hierdurch wird auch die bestehende Kraft-Wärme-Kopplungs-Zentrale im Norden des Planungsgebietes direkt angebunden. Hierfür muss nach dem Verfahren die Widmung zur Ortsstraße für die östliche Ohmstraße eingezogen werden. Unmittelbar angrenzend an die Siemensstraße wird ein ausreichend breiter Streifen zum Bau und zur Widmung als öffentlicher Geh- und Radweg vorgesehen.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich ehemalige Industriegleisanlagen, die im Zuge der vorliegenden Planung zur Grünachse mit Baumbestand umfunktioniert werden soll. Die Baumpflanzungen sollen auch den Entfall von im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzen kompensieren.

Um die Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren aufgestellt. Die Erfordernisse für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) oder für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) liegen nicht vor.

Der Anwendung der §§ 13 und 13a steht entgegen, dass die Errichtung großflächiger Industrieanlagen vorbereitet werden soll und die Grundflächen dieser Anlagen voraussichtlich 20.000 m² überschreiten werden. Die Höchstgrenze von 70.000 m² wird zwar nicht erreicht, jedoch sind die Auswirkungen auf die Umwelt, hier vor allem die Schallschutzsituation mit Zuordnung von Lärmkontingenten, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen. Zudem werden in Folge der Festsetzung „Industriegebiet“ Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. Nr. 04-93/1 „Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Aus diesem Grund wird der seit dem 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 83 geändert.

Vorabstellungnahme Klima- und Naturschutz

Der Geltungsbereich befindet sich lt. Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Landshut in einem Gebiet mit hoher stadtklimatischer Handlungspriorität. Die Wärmebelastung an Sommertagen ist dort insbesondere aufgrund der starken Versiegelung und des geringen Grünanteils, sowie der eingeschränkten Durchlüftung sehr hoch, die Aufenthaltsqualität im Außenbereich ungünstig. In der Zukunft werden sich die humanbioklimatischen Bedingungen aufgrund des Klimawandels voraussichtlich weiter verschlechtern.

Gemäß Planungshinweiskarte sind bei Neuplanungen auf dem Gebiet über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende Maßnahmen umzusetzen. Folgende Anpassungen am Bebauungsplanentwurf sollten daher vorgenommen werden:

- Die GRZ soll im gesamten Gebiet entsprechend 0,8 betragen. Die verbleibenden 20 % der Fläche sind zu begrünen und zu mindestens 50 % intensiv zu bepflanzen und zu erhalten.
- Das Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Freiflächengestaltung ist nicht zulässig. Eine ökologische, sowie widerstandsfähige und pflegeleichte Alternative, ist die Begrünung von Flächen mit artenreichem regionalen Saatgut des Untersuchungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion).
- Die vorgesehenen 19 Baumneupflanzungen reichen nicht aus. Es ist ein darüberhinausgehendes Pflanzgebot festzulegen.
- Da die nördlichen Flurstücke große unversiegelte Flächen (Grünflächen) aufwiesen, ist die Eingriffsermittlung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Der Eingriff ist dahingehend noch im Umweltbericht zu bilanzieren.
- Der im Südwesten des Plangebiets bestehende Grünstreifen, ist in seiner bestehenden Größe zu erhalten.
- Entlang der Neidenburger Straße sind nach Möglichkeiten Straßenbäume zu pflanzen.
- Stellplätze sind ebenfalls entsprechend der Freiflächengestaltungssatzung mit Bäumen zu überstellen. Zudem sind sie mit Sträuchern einzugrünen, insbesondere weil bestehende Sträucher im Rahmen von Abbrucharbeiten bereits beseitigt wurden.
- Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt nötige Mindestmaß zu beschränken. Zu befestigende Flächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) auszuführen.
- Fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 30 m² sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und zu pflegen/erhalten

- (Gebäudebegrünungen leisten einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt, kühlen die Umgebung und erhöhen die Aufenthaltsqualität)
- Unbegrünte Fassadenflächen und Beläge auf privaten Verkehrsflächen sind in hellen Farben auszuführen (Helle Farben reflektieren einen größeren Anteil der eingestrahnten Sonnenenergie und tragen damit zur Hitzevermeidung am Tag und auch zur Verringerung der nächtlichen Überwärmung bei)
- Bei der Festsetzung durch Text Nr. 2.1 ist zu ergänzen: Dies gilt auch bei der Installation von PV-Anlagen.
- Bei der Festsetzung durch Text Nr. 9. ist zu ergänzen: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Freistaates und des Bundes sowie den einschlägigen Satzungen der Stadt Landshut zu versickern.

Hinweis:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen, sind vor den Abrissarbeiten und Fällung der Bäume diese auf besonders und streng geschützte Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der uNB zukommen zu lassen.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht zum Thema XY wird Kenntnis genommen
2. Für das im Plan vom 11.10.2024 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 04-93/1 und die Bezeichnung „Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis“.
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 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

II. Grundsatzbeschluss

Dem Bebauungsplan Nr. 04-93/1 „Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis“ vom 11.10.2024 wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 11.10.2024 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Umweltbericht

Anlage 4 – Vorabstellungnahme Klima- und Naturschutz