

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 "Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg" durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
Einstellung des Verfahrens**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.11.2024	Stadt Landshut, den	28.10.2024
Sitzungsnummer:	73	Ersteller:	Scheibinger, Lukas

Vormerkung:

Der seit 28.07.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ sieht für den angedachten Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 einen L-förmigen, den Verläufen der Breslauer Straße sowie der Konrad-Adenauer-Straße folgenden Gebäuderigel vor, dessen beiden Flügel jeweils einen graduellen Anstieg der Geschossigkeit von 3 auf 5 Vollgeschosse im Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße – Breslauer Straße aufweisen und mit Pultdächern zu decken sind. Auf Ebene des Erdgeschosses soll dieser, als Mischgebiet (MI) festgesetzter, Gebäudekomplex teils mit einer Parkgarage unterbaut werden, während insbesondere im Kreuzungsbereich als auch an der Gebäuderückseite eine Reihe zweigeschossiger Gebäudevorsprünge angedacht sind. Parallel zum Hauptgebäude verlaufend und mittels eines auf der Parkgarage befindlichen Privatweges hiervon getrennt, ist im straßenabgewandten Teil des Planungsgebiets eine Abfolge von mehreren zweigeschossigen Reihenhäusern (WA) mit Pultdach vorgesehen, welche nach Südwesten ausgerichtete Haupteingangsbereiche auf Geländeneiveau sowie nordöstlich zugeordnete, auf der Parkgarage befindliche und dementsprechend vom 1.OG erreichbare Kleingärten aufweisen.

Die Eigentümer der Flur-Nrn. 2591/58, 2892 und 2893 im Umgriff des Bebauungsplanes beabsichtigen seit mehreren Jahren die Entwicklung des Areals. Hierfür wurde zunächst der Weg eines Baugenehmigungsverfahrens mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 verfolgt. Der Eigentümer der Flur-Nrn. 2591/58 und 2892 reichte hierzu am 13.09.2021 zunächst einen Antrag auf Vorbescheid beim Amt für Bauaufsicht ein, um die Zulässigkeit einer Teilaufstockung und Erweiterung der mit Bebauungsplan Nr. 05-33/1 definierten Baukörper, einer Abweichung von den festgesetzten Pultdächern sowie einer abweichenden Anordnung der Wohn- und Gewerbeflächen zu klären. Die beabsichtigten Abweichungen wurden vom Amt für Bauaufsicht als städtebaulich vertretbar erachtet, sodass am 12.01.2022 ein dementsprechend positiver Vorbescheid erlassen wurde.

Nachfolgend kam der Eigentümer der Flur-Nrn. 2591/58 und 2892 erneut auf die Stadt Landshut zu, um die Möglichkeit einer Befreiung von der für Mischgebiete charakteristischen gleichwertigen Wohn- und Gewerbenutzung zu erörtern. Zugleich äußerte nun auch der Eigentümer der benachbarten Flur-Nr. 2893 Interesse an der Entwicklung seines Grundstücks, knüpfte dies jedoch ebenfalls an die Möglichkeit einer ungleichgewichtigen Wohn- und Gewerbenutzung. Obwohl eine Reduzierung des Gewerbeanteils auch von der Verwaltung als städtebaulich sinnvoll erachtet wurde, hätte dies zu einer Verletzung der Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 geführt. Als Lösung wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3 erachtet.

Im Hinblick darauf wurden dem Gestaltungsbeirat der Stadt Landshut in der Sitzung vom 10.01.2024 frühe Versionen der Entwurfskonzepte der beiden Grundstückseigentümer zur Bewertung vorgelegt. Dabei wurden die Entwürfe „in der städtebaulichen Situation für grundsätzlich richtig erachtet“, doch wiesen die Beiräte angesichts der hohen baulichen Dichte auf die Bedeutung einer intensiven Begrünung verbleibender Freiflächen hin. Kritisiert wurde

die damals vorgestellte Fassadengliederung. Trotz der erkennbar komplexen Lage des Planungsgebiets, mussten darüber hinaus reichende Empfehlungen aufgrund fehlender Grundrisspläne eher vage gehalten werden, was zur Empfehlung einer Wiedervorlage des Projekts beitrug.

Nach einer Anpassung der Planungskonzepte beschloss der Bausenat der Stadt Landshut in seiner Sitzung am 28.06.2024 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3. Als Ziel für die Bebauungsplanänderung wurde eine verträgliche Nachverdichtung des Quartiers unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung bei gleichzeitiger Flexibilisierung der zulässigen Gebäudenutzungen durch Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) anstelle eines herkömmlichen Mischgebiets (MI) ausgegeben. Darüber hinaus sollten, verglichen mit dem Bestandsbaugebiet, Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im Quartiersinneren sowie eine Beruhigung der Fassadenstruktur entlang der Hauptverkehrswege erzielt werden. Gleichzeitig beschloss der Bausenat, dass die überarbeiteten Konzepte der Eigentümer vor Einleitung der gemäß Beschlussvorlage empfohlenen weiteren Verfahrensschritte (Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB) erneut dem Gestaltungsbeirat vorzulegen sind. Hierfür sollten sich die Vorhabenträger an den Anregungen des interfraktionellen Stadtratsantrags Nr. 606 vom 12.06.2024 orientieren, welcher den Bedenken der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung trug und auf eine Reduzierung der Gebäudekubatur, eine Veränderung der Wohnungszuschnitte sowie eine verbesserte Freiflächenplanung abzielte. Ebenso wurden zu diesen Zwecken konkrete in das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ aufzunehmende Festsetzungen beschlossen.

Angesichts der beschlossenen Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den eingereichten Entwurfskonzepten sowie anderweitiger Änderungsbedarfe bei gleichzeitig ungewisser Dauer des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3 haben sich die Eigentümer der Flur-Nrn. 2591/58, 2892 und 2893 in der Folge gegen die Fortführung des Verfahrens ausgesprochen. Die Planungen sollen stattdessen auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorbescheid vom 12.01.2022 weiterverfolgt werden. Dementsprechend ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3 nicht mehr erforderlich; das Änderungsverfahren kann in der Konsequenz eingestellt werden.

Einstellung des Verfahrens

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Die bis dato erfolgten Beschlüsse im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3 werden aufgehoben.
3. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 3 wird eingestellt.

Beschluss:

Anlage:

Anlage – Plan Umgriff