

Bebauungsplan Nr. 06-77 "Nördlich Bürgermeister-Zeiler-Straße";

I. Aufstellungsbeschluss

II. Beteiligung der Stadt Landshut an Planungsgewinnen, auch bei Vorhaben des Sparkassenverbands, Interfraktioneller Antrag der StRe/StRinnen Dr. Keyßner, März-Granda, Rabl, Sauter, Schneck, L. Schnur, R. Schnur, G. Steinberger, Nr. 568 vom 19.02.2024

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	17.01.2025	Stadt Landshut, den	06.12.2024
Sitzungsnummer:	75	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

I. Aufstellungsbeschluss:

Der Sparkassenverband Bayern plant, das Grundstück der Sparkassenakademie am Lurzenhof einer baulichen Entwicklung und Verdichtung zuzuführen und hat hierzu ein Planungskonzept erstellt. Dieses wurde am 08.12.2023 dem Bausenat vorgestellt.

Das Konzept sieht vor, auf den bisher als Stellplätze genutzten Flächen sowie im Süden an der Bürgermeister-Zeiler-Straße eine Bebauung zu etablieren. Als Nutzungen sind Wohnen (auch für Studenten) und stilles Gewerbe auf insgesamt ca. 26.000 m² Geschossfläche vorgesehen. Dabei sollen drei- bis sechsgeschossige Baukörper entstehen. Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind eine fünfgeschossige Quartiersgarage sowie erdgeschossige, überdeckte Parkflächen, die einen Großteil der o.g. Baukörper unterbauen, vorgesehen. Die Bestandsgebäude der Sparkassenakademie bleiben erhalten.

Der hierzu ergangene Beschluss lautet wie folgt:

„Vom Bericht über das Konzept des Sparkassenverbandes Bayern zur möglichen Entwicklung des Grundstücks der Sparkassenakademie wird Kenntnis genommen.“

Zwischenzeitlich wurden Gespräche mit dem Sparkassenverband geführt mit der Zielsetzung, dass die geplante Bebauung überwiegend der Hochschule zugeordnete Wohnungen (in Teilen geförderte, durch das Studentenwerk zur Verfügung gestellte Wohnungen) beherbergen soll. Es besteht weiterhin ein hoher und durch Planungen der Hochschule in Richtung einer Internationalisierung der Studiengänge verstärkter Bedarf an diesen Wohnungen. Der Sparkassenverband hat nun mit Schreiben vom 22.01.2024 darum gebeten, dass sein Anliegen nochmals dem Bausenat vorgelegt wird, mit dem Ziel, den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwirken. Gemäß dem Schreiben steht der Sparkassenverband einer Bebauung, die den o.g. Maßgaben entspricht, prinzipiell offen gegenüber.

Der südliche und der westliche Teil des Planungsareals sind im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Bildung), der östliche und nordöstliche als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend in einem Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ (ein großer Teil des Planungsgebietes liegt auch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches). Durch den Ausbau des unteren Schweinbachs wird dieser Bereich hochwasserfrei.

Westlich angrenzend verläuft die bestehende Straßentrasse der LAs 14, dahinter befinden sich weitere Sondergebietsflächen. Südlich angrenzend befinden sich zwei Wohnbauflächen, getrennt durch eine gliedernde und abschirmende Grünfläche. Nördlich sind noch kleinere

Sondergebietsflächen sowie das Gewerbegebiet um das geplante Grüne Zentrum ebenso dargestellt wie gliedernde und abschirmende Grünflächen. Östlich befindet sich ein Bannwald, dem zusätzlich als Waldfunktion Sichtschutz und Schallschutz zugeordnet ist. Der Bannwald und die nordöstlichen Grünflächen befinden sich innerhalb eines Naturschutzgebietes und eines FFH-Gebietes. Die Überschwemmungsgebietsflächen setzen sich nach Südwesten und nach Nordosten fort.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die Sondergebietsflächen sowie die Gewerbe- und Wohngebietsflächen im Geltungsbereich und in der Umgebung als Siedlungsfläche. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes innerhalb des Sondergebietes befinden sich landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. Die Grünflächen sind überwiegend als Bestand dargestellt, nur im Osten des Geltungsbereiches als geplant. Hier sind zusätzlich schützenswerte Kleinstrukturen nach Art. 13d BayNatSchG vorhanden. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Baumreihe. Die Darstellungen der Straßentrasse, des Bannwaldes, der Waldfunktion, des FFH- und des Naturschutzgebietes außerhalb des Planungsgebietes sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb des Bannwaldes befinden sich Waldflächen, die nach Art 13d BayNatSchG geschützt sind.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 07-70 „Ochsenau – Bereich West“, der die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Grünen Zentrums sicherstellt. Die zugehörigen Baumaßnahmen haben bereits begonnen.

Derzeit kann noch nicht abgeschätzt werden, ob der Bebauungsplan Nr. 06-77 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, da die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eng an das endgültige Planungskonzept des Sparkassenverbandes zu koppeln ist.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht zum Planungskonzept wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 17.01.2025 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 06-77 und die Bezeichnung „Nördlich Bürgermeister-Zeiler-Straße“.

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

Die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung der Flächen der Sparkassenakademie für Wohnnutzung und stilles Gewerbe.

Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 17.01.2025 sind Bestandteil 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. 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.

Abstimmungsergebnis:

II. Beteiligung der Stadt Landshut an Planungsgewinnen, auch bei Vorhaben des Sparkassenverbands, Interfraktioneller Antrag der StRe/StRinnen Dr. Keyßner, März-Granda, Rabl, Sauter, Schneck, L. Schnur, R. Schnur, G. Steinberger, Nr. 568 vom 19.02.2024

Der Antrag lautet wie folgt:

„Der Stadtrat möge beschließen:

- 1. Der Antrag 559 wird auf das aktuelle Vorhaben der Sparkassenakademie zur Grundstücksentwicklung in Richtung Wohnen und Gewerbe angewendet, konkret:*
- 2. Die Stadt strebt eine kostenlose Übertragung von Grundstücksteilen durch den Sparkassenverband an, nicht nur zur Erschließung, sondern auch für weitere Ziele der Stadtentwicklung.*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich in entsprechende Verhandlungen mit dem Sparkassenverband einzutreten.“*

Für den Antrag Nr. 559 wurde aufgrund der Komplexität der Materie eine Arbeitsgruppe „Planungsgewinnabschöpfung“ aus Mitgliedern des Stadtrates und der Verwaltung ins Leben gerufen, welche die rechtlichen und sonstigen Möglichkeiten einer Planungsgewinnabschöpfung erörtern sollte.

In Folge der Tagung der Arbeitsgruppe am 03.06.2024 haben die Antragsteller der Anträge Nrn. 559 und 568 am 17.09.2024 einen neuen, abgestimmten Textvorschlag vorgelegt, über den Beschluss gefasst werden sollte.

Aufgrund der intensiven Verhandlungen mit dem Sparkassenverband erscheint ein städtischer Zwischenerwerb der Flächen nicht möglich. Gleichzeitig stellt die Sparkassenakademie eine bedeutsame Infrastruktureinrichtung (ca. 60 tausend Übernachtungen/Jahr) im Stadtgebiet von überregionaler Bedeutung dar, deren Fortbestand und Fortentwicklung in städtischem Interesse ist. Daher wird von Verwaltungsseite vorgeschlagen, die Entwicklung und Optimierung der Flächen ohne städtischen Zwischenerwerb durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht zur wird Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der Bedeutung der Sparkassenakademie sowie dem hohen städtischen Interesse an deren Fortbestand und Attraktivierung wird von einem städtischen Zwischenerwerb abgesehen.
3. Dem Antrag Nr. 568 wurde somit Rechnung getragen.

Abstimmungsergebnis:

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Umgriff

Anlage 2 – Begründung Aufstellung

Anlage 3 – Präsentation Sparkassenverband BS 08.12.2023

Anlage 4 – Antrag 568

