

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-18 "Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- Bekanntgabe der Verhandlungsergebnisse

2. Lesung

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	21.03.2025	Stadt Landshut, den	11.03.2025
Sitzungsnummer:	78	Ersteller:	Hirmer, Magdalena

Vormerkung:

Der Aufforderung des Stadtrates vom 22.02.2024 den Vorhabenträger zu bitten, Gespräche mit den Anwohnern zu führen, wurde von der Bauherrenschaft nachgekommen.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 904/2 und 904/3 der Gemarkung Landshut zwischen der Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, die viergeschossige Staatl. Realschule Landshut und das dreigeschossige Magdalenenheim. Auf dem Gebiet selbst stehenderzeit ungenutzte Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Wohneinheit und befestigte PKW-Stellplätze entlang der Christoph-Dorner-Straße. An der Nordgrenze des Geltungsbereiches ist dichter Gehölzbewuchs vorhanden. Die unbebauten Flächen sind als Wiesenflächen mit Einzelbäumen bestückt.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnbau an der Christoph-Dorner-Straße. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt hierzu, die Verwaltungs- und Lagergebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Das neue Planungskonzept sieht nun anstatt eines vier- und fünfgeschossigen Baukörpers, zwei dreigeschossige Baukörper entlang der Christoph-Dorner-Straße mit einem flach geneigten Satteldach vor. Es sollen etwa 25 Wohneinheiten bei einer GRZ von 0,60 und einer GFZ von 1,72 Platz finden. Prinzipiell wird mit dem Konzept dem o.g. städtebaulichen Ziel entsprochen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. An das Planungsgebiet angrenzend sind keine Bebauungspläne rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 05-18 „Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Realschule wird von der Stadtbuslinie 7 bedient. Durch die Umplanungen des Grundstückseigentümers, insbesondere der Reduzierung der Geschoszahl auf E + II, ist das Vorhaben nunmehr auf Grundlage des § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) genehmigungsfähig. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist damit nicht mehr gegeben. Die Verwaltung sieht daher die Aufstellung eines Bebauungsplans als nicht mehr erforderlich an.

Folgende Stellungnahmen sind zum ersten Planungskonzept eingegangen:

Vorabstellungnahme Naturschutz

Geplant sind zwei neue Baukörper mit E + 3 Geschossen bzw. E + 4 Geschossen. In diesen sollen überwiegend Seniorenwohnungen (37 Wohneinheiten) entstehen. Im Erdgeschoss sind zudem eine KITA, ein Geschäft und eine Praxis geplant.

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans befinden sich aktuell Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Wohneinheit. Die Gebäude stehen aktuell leer.

Der östliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans ist bereits durch die Gebäude und Parkflächen versiegelt. Im Westen befindet sich eine große Grünfläche mit Gehölzbestand. Im Flächennutzungsplan (Stand 2022) ist die Fläche für Wohnbebauung vorgesehen, im Landschaftsplan (Stand 2022) als Siedlungsfläche.

Aus Sicht des Naturschutzes ist der Bebauungsplan 05-18 vorab folgendermaßen zu beurteilen:

- Grundsätzlich wird eine innerstädtische Nachverdichtung aus Gründen des Naturschutzes begrüßt.
- Da der Neubau aktuell deutlich größer geplant ist als der Bestandsbau, muss Grünfläche neu versiegelt werden. Das Vermeidungsgebot ist hierbei so weit als möglich zu beachten.
- Die Tiefgarage und auch der oberirdische Stellplatz/Fahrradstellplätze greifen in den Baumbestand ein. Im Rahmen des Vermeidungsgebotes ist die Tiefgarage deshalb so zu verkleinern, dass sie ausschließlich unterhalb des Gebäudes liegt. Bzgl. der Position der Fahrradstellplätze sind Alternativen die nicht in den Gehölzbestand eingreifen zu prüfen.
- Gehölze:
 - Sowohl bei der Planung, als auch bei der Bauausführung sind die Bestandsbäume zu berücksichtigen und größtmöglich zu schützen (insbesondere Bäume die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind).
 - Die Bestandsgehölze sind zu erfassen (Art, Vitalität, Stammumfang, Position) um konkrete Aussagen zum Schutz der Bäume durch die Baumschutzverordnung treffen zu können.
 - Sofern Bäume die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind zwingend entfernt werden müssen, ist hierfür vorab ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen, die den erforderlichen Ersatz festlegt.
 - Die größeren Bäume an der nördlichen und westlichen Grundstückskante sind zu erhalten und durch Festsetzung im Bebauungsplan zu sichern. Ggf. muss die Außenkante des Gebäudes hierfür bzgl. ihrer Position angepasst werden.
 - Aus Gründen des Ortsbildes und des städtischen Klimas sollen an bzw. vor den zur Straße zeigenden Fassaden Begrünungen durch Gehölze festgesetzt werden.
- Artenschutz:

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss sichergestellt werden, dass im Rahmen des späteren Planvollzugs artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Deshalb wird bereits in dieser Planungsphase auf folgende artenschutzrechtliche Belange hingewiesen:

Die rechtlichen Vorschriften des Artenschutzes (insb. die Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Planung zu berücksichtigen und deren Einhaltung beim Planvollzug (Abriss der Gebäude, Fällungen und Neubau) sicherzustellen - ggf. durch eine Umweltbaubegleitung. In der Artenschutzkartierung wurden 2018 Lebensstätten von Haussperlingen im Bereich des Vordachs bzw. der Regenrinne des Bestandsgebäudes vermerkt. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze (mit teils starkem Efeubewuchs) stellen einen potentiellen Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten (z.B. Hornissen, Käfer) dar. Vor dem Abriss des Gebäudes und der Entfernung von Gehölzen sind mindestens für die genannten Artengruppen Kartierungen durchzuführen und geeignete Maßnahmen (bauzeitlich und anlagebedingt) festzulegen. Falls Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen. Die geplante Fassadenbegrünung und die integrierten Fassaden-Nisthöhlen stellen mögliche Ersatzhabitate dar. Die Anzahl der Nisthöhlen und die Art der Fassadenbegrünung sollen vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Vorabstellungnahme Klimaschutz

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich Bestandsgebäude. Das Flurstück 904/3 ist aktuell fast vollständig versiegelt durch das Bestandsgebäude und versiegelte Freiflächen. Das Flurstück 904/2 ist aktuell zu etwa 1/3 versiegelt durch die Bestandsgebäude und davorliegenden Zufahrten/Stellplatzflächen. Die zusammenhängende ca. 640 m² große Grünfläche ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bewachsen. Insbesondere die größeren Bestandsbäume wirken aktuell positiv auf das lokale Kleinklima. Der Planungsentwurf sieht den Abbruch der Bestandsgebäude und den Neubau eines zweiteiligen vier- bzw. fünfstöckigen Gebäudes vor.

Die Gebäude sind vollständig von der Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage unterbaut zusätzlich auch nicht von den Gebäuden überbaute Grundstücksflächen: Im Süd-Westen geht die Tiefgarage etwa 3 m über das Gebäude hinaus. Außerhalb des Gebäudes befindet sich zudem eine eingebaute Tiefgaragenrampe. KfZ-Stellplätze – außer einem Stellplatz für Menschen mit Behinderungen – sind ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht (29 Stück). Die Fahrradstellplätze befinden sich oberirdisch. Die Anzahl der vorgesehenen KfZ-Stellplätze überschreitet die Mindestanforderung für die neu geplanten Gebäude gemäß Stellplatzsatzung deutlich. Ziel ist lt. Konzept, auch Mitarbeitern und Gästen des Magdalenenheims Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Nachverdichtung wird aus Klimaschutzgründen grundsätzlich begrüßt. Aus Klimaanpassungsgründen sollte dabei jedoch darauf geachtet werden, die verbleibenden Freiflächen möglich kleinklimatisch positiv wirksam zu gestalten und Gebäudeteile zu begrünen um damit einen Wasserrückhalt- und Abkühlungseffekt zu erzielen. Dies ist insbesondere bei der geplanten Nutzung von hoher Bedeutung, da es sich bei den Nutzern und Bewohnern vorwiegend um vulnerable Personen (Senioren, Kranke und Kinder) handeln wird.

Daher sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplans folgendes beachtet werden:

- Bei Umsetzung des geplanten Konzepts können voraussichtlich ein Großteil der Bestandsbäume nicht erhalten bleiben. Südöstlich und Südwestlich der Gebäude ist der Platz für Neupflanzung von Großbäumen stark eingeschränkt. Es sollte daher die Tiefgarage so verkleinert werden, dass sie sich ausschließlich unterhalb der Gebäude befindet. Die größeren Bäume entlang der nordwestlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze sollten als zu erhalten festgesetzt werden.
- Entsprechend des vorgelegten Konzepts sollte ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt werden, wobei hier keine Ausnahme bei Errichtung von PV-Anlagen zulässig sein sollte.
- Das Konzept skizziert bereits Flächen mit Fassadenbegrünung (über Eingang). Es bieten sich weitere Flächen für Fassadenbegrünung an, insb. die großflächig fensterlose Süd-Westfassade. Es sollte festgesetzt werden, dass fensterlose Fassadenflächen zu begrünen sind.
- Die Nutzung der Freifläche am Kreuzungsbereich Christoph-Dorner-Str./Pötzingerstr. als Aufenthaltsort im Freien wird begrüßt. Um hier eine hohen Aufenthaltsqualität zu erreichen, sollte die skizzierte Pflanzung eines Großbaums im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dieser sollte so positioniert werden, dass er die Platzsituation im Sommer möglichst großflächig verschattet. Anders als im Konzept gezeichnet, sollte die gesamte Aufenthaltsfläche unversiegelt und möglichst umfangreich bepflanzt werden.

Für notwendige Wege und Fahrradabstellflächen sollten versickerungsfähige Beläge festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über das erheblich reduzierte Vorhaben auf den Fl.Nrn. 904/2 und 904/3 an der Christoph-Dorner-Straße und der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB wird Kenntnis genommen.
2. Von der Aufstellung eines Bebauungsplans wird abgesehen.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag auf Vorbescheid

Anlage 2 – Umgriffsplan

Anlage 3 – Vorabstellungnahme Klimaschutz

Anlage 4 – Vorabstellungnahme Naturschutz