

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)

1. Bebauungsplanvarianten

2. Gehweg an der Pulverturmstraße

3. Fristverlängerung geförderter Wohnungsbau

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	09.05.2025	Stadt Landshut, den	08.04.2025
Sitzungsnummer:	79	Ersteller:	Hirmer, Magdalena

Vormerkung:

Bebauungsplanvarianten:

Nach dem Änderungsbeschluss vom 13.09.2024 wurden in Zusammenarbeit mit dem Investor zwei Bebauungsplanvarianten erarbeitet, welche den Entfall des Gebäudes Pulverturmstraße 2 und somit neu entstandene räumliche Gegebenheiten in angemessener Weise berücksichtigen.

Bei der ersten Variante wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen:

- Entfall des Bestandsgebäudes Pulverturmstraße 2 und somit Neuordnung der Bauräume entlang der Pulverturmstraße.
- Die Wandhöhe des mittigen Bauraums wurde von vier Stockwerke auf sechs Stockwerke erhöht (von 426,50m üNN auf 433,50m üNN).
- Die Wandhöhe des nordöstlichen Bauraums wurde von vier Stockwerke auf fünf Stockwerke erhöht (von 426,50m üNN auf 430,00m üNN).
- Im Urbanen Gebiet (MU) wurden zwischen den drei Bauräumen zwei weitere Bauräume mit einer Wandhöhe von 404,00m üNN ergänzt. Dadurch ergibt sich eine Erhöhung der GR von 1155 m² auf 1375 m².
- Die Baugrenzen und -linien wurden orthogonal zueinander ausgerichtet und ermöglichen somit eine größere Variation an Gebäudeformen.

Die Variante 1 entspricht größtenteils den im Änderungsbeschluss vorgelegten Baukonzept. In der Variante 1 wurden die Gebäudehöhen an die Höhenentwicklung der Pulverturmstraße angepasst.

In der zweiten Variante wurden folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan getätigt:

- Entfall des Bestandsgebäudes Pulverturmstraße 2 und somit Neuordnung der Bauräume entlang der Pulverturmstraße.
- Die Wandhöhe des mittigen Bauraums wurde von vier Stockwerke auf fünf Stockwerke erhöht (von 426,50m üNN auf 430,00m üNN).
- Der nordwestliche Bauraum wurde vergrößert, wodurch eine Mehrung der GR von 1155m² auf 1275m² entsteht; die GF bleibt aber gegenüber der Variante 1 gleich.
- Im Urbanen Gebiet (MU) wurden zwischen den drei Bauräumen zwei weitere Bauräume mit einer Wandhöhe von 404,00m üNN ergänzt. Dadurch ergibt sich eine Erhöhung der GR von 1155 m² auf 1375 m².
- Die Baugrenzen und -linien wurden orthogonal zueinander ausgerichtet und ermöglichen somit eine größere Variation an Gebäudeformen.

Im Vergleich zur Variante 1 kommt es im Bereich des WA zu geringeren Gebäudehöhen bei gleichbleibender GF.

Im Vergleich mit dem am 13.09.2024 vorgestellten Konzept wurde bei beiden Varianten versucht, dass sich die drei Gebäude im WA mit ihrer Höhe der Höhenentwicklung entlang der Pulverturmstraße anpassen und keine einheitlich hohe Dachlandschaft entsteht.

Gehweg an der Pulverturmstraße:

Bereits im Bebauungsplan Nr. 05-77 wurde die Linde an der Pulverturmstraße als zu erhaltender Baum gekennzeichnet, da es sich um einen kartierten Biotopbaum handelt. Somit endet auch der geplante Gehweg im rechtskräftigen Bebauungsplan vor der Linde. Durch den Abriss des Gebäudes Pulverturmstraße 2 ergeben sich nun neue Möglichkeiten der Verkehrsplanung hinsichtlich des Gehweges und Straßenbreite. In Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt der Stadt Landshut konnten vier Varianten für die Lage des Gehweges an der Pulverturmstraße ausgearbeitet werden.

In Variante 1 befindet sich auf beiden Seiten der Pulverturmstraße ein Gehweg, welcher im Bereich der Linde auf eine Länge von 20 m auf 1,50 m verschmälert wird. Zudem würde die Fahrbahnbreite in diesem Bereich von 5,50 m reduziert werden. Der Radverkehr würde an der Engstelle bergauf auf die Fahrbahn wechseln oder bleibt auf dem engen Gehweg. Linienbusse und PKW könnten langsam aneinander vorbeifahren, jedoch fehlen die Sicherheitsabstände zum Gehweg. Trotz Verschmälerung der Fahrbahn und des Gehweges schneidet dieser noch immer ca. einen halben Meter in den bestehenden Baumsockel ein, was einen deutlichen Eingriff in den Wurzelbereich bedeutet.

In Variante 2 wird der Gehweg mit einer Breite von 1,50-1,80 m um den Baum herumgeführt. Bergauf könnte der Radverkehr ab der Kurve mit einem auf der Fahrbahn markierten Schutzstreifen geführt werden. Die Fahrbahnbreite und die Breite des nördlichen Gehwegs werden im Abschnitt des Bestandsbaums nicht verändert: 1,50 m Gehweg Nordseite + 5,00 m Kernfahrbahn + 1,30 m Schutzstreifen. Dadurch sollte der Baum nicht beeinträchtigt sein. Der Schutzstreifen darf überfahren werden, sofern Radfahrer nicht behindert werden. Der ca. 80 m lange Schutzstreifen bergauf endet spätestens am östlichen Rand des Bebauungsplans, da ab hier die fehlende Straßenbreite in der Pulverturmstraße einen einseitigen Schutzstreifen nicht mehr zulässt. Diese Lösung mit dem Schutzstreifen beabsichtigt, die Radfahrer durchgängig ab der Ampelkreuzung auf der Fahrbahn um die Kurve und am Baum vorbei zu führen. Mit dem Investor konnte für diese Lösung keine Einigung herbeigeführt werden.

Variante 3 würde eine Gehwegverschmälerung im Bereich der Linde in einer Länge von 9,10 m auf 1,50 – 1,60 m vorsehen, dabei würde der Höhenunterschied durch eine Treppe geregelt werden. Dies hat den Vorteil, dass so wenig wie möglich in den Wurzelbereich der Linde eingegriffen wird. Der restliche Gehweg würde eine Breite von ca. 2,50 m erhalten und am östlichen Rand des Bebauungsplans enden. Der Radverkehr würde vor der Linde und Treppe bergauf auf die Fahrbahn wechseln.

Bei Variante 4 würde der Gehweg wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eingezeichnet und aktuell in der Pulverturmstraße vorzufinden ist, an der Linde enden und der Radverkehr wie zuvor geführt werden. Jedoch soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bei Entfall der Linde der Gehweg entlang der Pulverturmstraße fortgeführt werden soll.

Bezüglich der von der Stadtverwaltung zunächst favorisierten Variante 3 und dem aktuellen Zustand des Baumes wurde das Stadtgartenamt um eine Stellungnahme gebeten. Folgende Einschätzung wurde zum Zustand und Lebensdauer der Linde abgegeben:

Die Standsicherheit ist uneingeschränkt gegeben; keinerlei Morschungen, Rindeneinfaltungen oder Höhlungen vorhanden. Gleiches gilt für die Bruchsicherheit; Kronen- und Astansätze sind völlig in Ordnung; keine eingewachsene Rinde; der Baum wurde sehr gut gepflegt – Kronenaufbau und Ausladung ohne statische Einschränkungen. Die Vitalität ist jedoch merklich eingeschränkt; geringer Neuaustrieb; spärliche Verzweigung.

Fazit: aktuell sind keine Maßnahmen nötig; man könnte eine Standraumsanierung ins Auge fassen; der Baum ist auf jeden Fall erhaltenswert; jedenfalls bei wirksamem Schutz von Krone,

Stamm und Wurzelraum während der Baumaßnahme. Hinsichtlich der zu erwartenden Lebensdauer der Linde bei der Umsetzung der Variante 3 schätzt das Stadtgartenamt mit 5-10 Jahren.

Aufgrund dieser Stellungnahme wird von einer Umsetzung der Variante 3 abgeraten und zur Weiterverfolgung die Variante 4 vorgeschlagen.

Fristverlängerung geförderter Wohnungsbau:

Dem Investor wurde bei Stellung des Förderantrages im Rahmen der Wohnbauförderungsbestimmung von der Regierung von Niederbayern mitgeteilt, dass die Mittel für das Jahr 2025 bereits ausgeschöpft sind und für 2026 auch keine feste Zusage gemacht werden kann. Zudem wurde angemerkt, dass aufgrund der vorherrschenden Topographie auf dem Brauereigelände mit sehr hohen Baukosten zu rechnen ist und die geplante Bebauung daher nicht förderfähig sei.

Der bestehende städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ vom 16.05.2022 in § 2 Absatz 7 sieht für den Fall, dass keine Förderzusage ergeht vor, dass der Planungsbegünstigte eine Fristverlängerung zur Stellung des Förderantrages gemäß § 2 Absatz 1 bei der Stadt beantragen kann. Hierzu wurde der Verwaltung Ende März 2025 von dem Investor ein Nachtragsvorschlag zugesendet, in welchem um eine Fristverlängerung von 5 Jahren und eine Verlegung des geförderten Wohnraums auf ein Alternativgrundstück gebeten wird. Die Verwaltung befürwortet den Nachtragsvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Vom Bericht zu den beiden Bebauungsplanvarianten, den drei Gehwegvarianten und der Fristverlängerung für den geförderten Wohnungsbau wird Kenntnis genommen.

1. Bebauungsplanvarianten:
Der Bebauungsplan wird auf Basis der Variante 2 fortgeführt.
2. Gehweg an der Pulverturmstraße:
Für das weitere Änderungsverfahren wird hinsichtlich der Gehwegplanung die Variante 4 weiterverfolgt.
3. Fristverlängerung geförderter Wohnungsbau:
Dem Nachtrag zur Verlängerung der Frist aus § 2 Absatz 1 des städtebaulichen Vertrages des Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ vom 16.05.2022 um 5 Jahre sowie der Verlegung auf ein Alternativgrundstück wird zugestimmt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Bebauungsplanvariante 1
- Anlage 2 – Bebauungsplanvariante 2
- Anlage 3 – Gehwegvariante 1
- Anlage 4 – Gehwegvariante 2
- Anlage 5 – Gehwegvariante 3
- Anlage 6 – Gehwegvariante 4
- Anlage 7 – Stellungnahme Stadtgartenamt
- Anlage 8 – Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag (nicht-öffentlich)