

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 09.03.2012

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 "Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);  
I. Grundsatzbeschluss  
II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig  
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung !

Am 18.11.2012 wurde vom Bausenat der Stadt Landshut die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde in der Begründung zur Aufstellung die Beweggründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenso dargestellt wie das Ziel, auf den im Zuge der Stilllegung des sich dort befindenden produzierenden Betriebes frei werdenden Flächen Wohnbebauung zu etablieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verwaltung des Betriebes weiterhin am Ort verbleibt.

In der Folge wurde eine Planung entwickelt, die nun dem Bausenat zum Grundsatzbeschluss vorgelegt wird. Der südliche Bereich soll als Mischgebiet festgesetzt werden, in dem das o.g. bestehende Verwaltungsgebäude inkl. einer kleinen Erweiterungsmöglichkeit und kleinem Betriebsgebäude für die EDV-Anlage mit einer Grundfläche von insgesamt 758m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von insgesamt 2.078m<sup>2</sup> mitsamt der notwendigen Parkplatzflächen sowie ein Geschosswohnungsbau mit Flachdach, teilweise max. drei-, teilweise max. viergeschossig, mit 567m<sup>2</sup> Grundfläche und 1.857m<sup>2</sup> Geschossfläche Platz finden. Die für den Geschosswohnungsbau notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem Gebäude nachgewiesen werden. Erschlossen werden die beiden Gebäude des Mischgebietes von der Klötzlmüllerstraße aus.

Der nördliche Teil soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hier werden vom westlichen Ende des Planungsgebietes beginnend drei Zeilen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäuser beinhalten können. Diese flexible Struktur wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers im Hinblick auf die Vermarktbarkeit eingeplant. Städtebaulich ist diesem ebenfalls nichts entgegenzuhalten, da diese drei Bauformen in der unmittelbaren Umgebung alle vorhanden sind. Durch die enge Ziehung der Baugrenzen wird hier auch eine klare städtebauliche Struktur gewährleistet. Als Dachform für

die Zeilen sind flache Satteldächer (Neigung 15-20°) oder Flachdächer – einheitlich pro Zeile – zulässig. Die Gebäude sind max. dreigeschossig. Am östlichen Ende des allgemeinen Wohngebietes sind 4 Baufenster für Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen, ebenfalls mit max. drei Geschossen und flachem Sattel- oder Flachdach. Die Grundfläche für das gesamte allgemeine Wohngebiet beträgt 1.885m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 5.080m<sup>2</sup>. Erschlossen wird das allgemeine Wohngebiet durch eine neue Straße, die zwischen dem westlich gelegenen Hochvogelweg und dem östlich gelegenen Kreuzeckweg eine neue Verbindung schafft. Die drei Zeilen werden zusätzlich durch Eigentümerwege erschlossen. Sämtliche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindende öffentliche Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Dadurch sollen Schleichverkehre verhindert und die Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Verkehrsflächen gestärkt werden.

Der Bereich am Klötzlmühlbach soll ökologisch aufgewertet werden. Die Grundlage hierfür stellt das Gewässerentwicklungskonzept dar. Außerdem ist hier zu beachten, dass der Bachlauf als Biotop eingetragen ist. Daher wurden zusätzlich zu den bestehenden Gehölzstrukturen Pflanzgebote für Bäume, sowie die Ausweisung öffentlicher Grünflächen entlang des Bachlaufs und auch privater Grünflächen, die der Stärkung der Uferzone dienen, vorgesehen. Entlang des Baches wird ein Fuß- und Radweg in wassergebundener Bauweise eingeplant, der zweierlei Funktion hat: erstens dient er dem Gewässerunterhalt und zweitens ist er als Teil einer übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung entlang des Klötzlmühlbaches, die die Innenstadt mit der Flutmulde verbinden soll, anzusehen. Im Bereich der östlichen der drei Eigentümerwege soll zudem eine Querung des Klötzlmühlbaches etabliert werden, die im Kleinen das vorliegende Baugebiet fußläufig mit den zukünftig nördlich des Baches geplanten verbinden, im Weiteren aber auch eine Fuß- und Radwegverbindung des weiteren Umfeldes mit den Isarauen verwirklichen soll.

Auch innerhalb des Mischgebietes und des Wohngebietes sind umfangreiche Neupflanzungen (z.B. begleitend zu den Verkehrsflächen oder als Parkplatzeingrünung) eingeplant, wodurch das Planungsgebiet eine deutliche Aufwertung erfährt.

Ein zentraler Punkt innerhalb des Planungsgebietes ist die Altlastenproblematik. Ursächlich ist die Belastung auf eine Vornutzung eines Teils des Produktionsbereiches zurückzuführen, den der Grundstückseigentümer vom vormaligen Besitzer und Ausübenden der Vornutzung übernommen hat. Derzeit ist noch nicht abzuschätzen, ob und welche Auswirkungen sich diesbezüglich im weiteren Verfahren auf die Planung ergeben werden. In die Begründung wurden Aussagen aus dem derzeit aktuellen Sanierungsplan integriert. Die entsprechenden Fachstellen werden im der dem Grundsatzbeschluss folgenden Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten; auf Basis dieser Stellungnahmen sind daraufhin Lösungswege zur Altlastenthematik zu erarbeiten.

## **I. Grundsatzbeschluss**

Dem Bebauungsplan Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.11.2011 i.d.F. vom 09.03.2012 wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 09.03.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

## II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

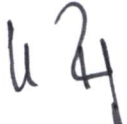
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 09.03.2012

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

