

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 13.12.2012

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 07-83/1 "Nördlich LAs 14 - Östlich Neißestraße"**  
I. Grundsatzbeschluss  
II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Referent: **Baudirektor Johannes Doll**

Von den **10** Mitgliedern waren **10** anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Der Bausenat hat in der Sitzung vom 23.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ für das Planungsgebiet beschlossen. Auf dieser Basis wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für den gesamten Bereich zwischen der bestehenden Bebauung von Auloh und der Kreisstraße LAs 14 entwickelt, wovon der westliche Bereich als Bebauungsplan ausformuliert wurde. Hierfür erging am 23.04.2004 der Grundsatzbeschluss; der Bebauungsplan wurde dem entsprechend in der Zeit vom 14.06.2004 bis 16.07.2004 gem. § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. In der Folge wurde allerdings bis in das Jahr 2012 nicht mehr an der Planung weitergearbeitet.

Die Planung wurde nun sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenplanung als auch bezüglich des sich im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungsplanes grundlegend überarbeitet.

Ein wesentlicher Punkt ist, dass die bisher vorgesehenen Flächen für die Feuerwehr nicht mehr benötigt werden, da nördlich des Messegeländes bereits ein neuer Feuerwehrstandort realisiert wurde. Die Rahmenplanung sieht größtenteils Wohnstrukturen entsprechend der bestehenden Auloher Bebauung vor. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes wurde daher überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt; nur entlang der Neißestraße zwischen Kreisstraße und Einmündung Neckarplatz ist eine Mischgebietsnutzung vorgesehen.

Erschlossen wird das Gebiet zum einen über eine Verlängerung des Neckarplatzes. Diese bildet in der städtebaulichen Rahmenplanung auch die Haupteerschließungsachse von der Neißestraße im Westen bis zur Chemnitzer Straße im Osten. Von dort zweigen nach Süden Stichstraßen ab, wovon innerhalb des Bebauungsplangebietes die beiden westlichen Sackgassen bilden und die östliche als zweite Haupteerschließung eine direkte Fahrverbindung zur Kreisstraße etabliert. Diese Verbindung zur Kreisstraße ist so positioniert, dass im Fall einer Entwicklung der Flächen auf der Südseite der Kreisstraße ein

gegenüberliegender Anschluss hergestellt werden kann. Östlich des Bebauungsplanumgriffs ist zusätzlich Verbindung entlang der Südenden der Stichstraßen vorgesehen. Nördlich der Verlängerung des Neckarplatzes werden insgesamt vier Verbindungen zur bestehenden Siedlungsstruktur vorgesehen, davon eine innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 07-83/1.

Die geplanten Gebäudestrukturen sind überwiegend zweigeschossig, nur auf der Südseite der Verlängerung des Neckarplatzes sind in Anlehnung an die dortige bestehende Bebauung dreigeschossige Strukturen vorgesehen. Außerdem wird die Ecksituation am Knick der Neißestraße mit einem dreigeschossigen Gebäude betont. Entlang der Verlängerung des Neckarplatzes werden auf der Nordseite Reihenhausstrukturen mit insgesamt 31 Reiheneinheiten festgesetzt. Auf der Südseite sind 5 Gebäude als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Entlang der drei Stichstraßen sind insgesamt 12 Einfamilienhäuser, 8 Mehrfamilienhäuser sowie am Südende der Straßen 9 Reiheneinheiten und 3 Gebäude, die entweder als Mehrfamilienhäuser oder als Reiheneinheiten verwendet werden können, geplant. Entlang der Neißestraße wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert bis auf das Gebäude der Raiffeisenbank, das durch die bereits genannte neue Ecksituation am Knick der Neißestraße ersetzt wird. Die noch freien Flächen entlang der südlichen Neißestraße werden mit insgesamt 7 Einfamilienhäusern beplant. Die bestehende Tankstelle bleibt erhalten.

Die Dachformen lehnen sich auch an den Bestand an, d.h. im Bereich der Verlängerung des Neckarplatzes sowie an der genannten Ecksituation der Neißestraße sind Flachdächer vorgesehen, ansonsten werden Satteldächer mit einer Neigung von 15-20° festgesetzt. Die Dachneigung bei den bereits bestehenden Gebäuden wird entsprechend der vorhandenen Situation mit 30-45° festgelegt. Die Planung weist für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl von 0,33 (gesamte Grundfläche: 14.701m<sup>2</sup>) ohne Tiefgaragen und private Verkehrsflächen bzw. 0,47 (gesamte Grundfläche: 20.743m<sup>2</sup>) mit Tiefgaragen und privaten Verkehrsflächen und eine Geschossflächenzahl von 0,60 (gesamte Geschossfläche: 26.312m<sup>2</sup>) auf. Für den Bereich des Mischgebietes errechnet sich eine Grundflächenzahl von 0,25 (gesamte Grundfläche: 2.044m<sup>2</sup>) ohne private Verkehrsflächen bzw. 0,53 (gesamte Grundfläche: 4.392m<sup>2</sup>) mit privaten Verkehrsflächen und eine Geschossflächenzahl von 0,30 (gesamte Geschossfläche: 2.503m<sup>2</sup>).

Entlang der Kreisstraße und des zu reaktivierenden Gretlmühlbaches sind Grünstreifen vorgesehen, die in Abständen untereinander verbunden werden und die geplante Siedlungsstruktur in mehrere Blöcke unterteilen; zusätzlich ist eine große Grünfläche zwischen der bestehenden Tankstelle und der östlich angrenzenden Wohnbebauung geplant. Die große Grünfläche zwischen Tankstelle und geplanter Bebauung dient ebenso wie der Grünstreifen entlang des zu reaktivierenden Mühlbaches als Ausgleichsfläche. Der Bedarf an Ausgleichsflächen kann dadurch allerdings nur zu ca. 43% abgedeckt werden. Die restliche notwendige Ausgleichsfläche wird im Bereich des Stallwanger Grabens nachgewiesen.

Gemäß dem Beschluss des Bausenates vom 25.10.2012 wird die Verwaltung beauftragt, eine Richtlinie zur Integration von Flächen des sozialen Wohnungsbaus in zukünftigen Baugebieten zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. In diesem Fall ist es aufgrund dessen, dass im Planungsgebiet auch Mehrfamilienhäuser geplant sind, prinzipiell möglich, sozialen Wohnungsbau vorzusehen indem einige oder alle dieser Mehrfamilienhäuser hierfür herangezogen werden. Dies ist im Zuge des weiteren Planungsprozesses unter Berücksichtigung der notwendigen Planmodifikationen und der erst noch zu erarbeitenden, o.g. Richtlinie zu überprüfen und zu konkretisieren, so dass zum Billigungsbeschluss entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 7 Festsetzungen von „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“ getroffen werden können.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, da dort noch Flächen für die Feuerwehr dargestellt sind, die nun nicht mehr benötigt werden und somit, wie bereits dargestellt, auch in der Planung nicht mehr

vorkommen. Aus diesem Grund wird der seit dem 03.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 22 vom 13.12.2012 geändert. Aufgrund der Tatsache, dass zwischen dem Jahr 2004 und dem Jahr 2012 keine Planungsaktivitäten stattgefunden haben und die Planung von Grund auf neu erarbeitet wurde, kann man nicht mehr davon ausgehen, dass die Planungskontinuität noch gewahrt ist. Daher ist der Grundsatzbeschluss noch einmal für die aktuelle Planung zu fassen und diese ein zweites Mal nach § 3 Abs. 1 auszulegen. Die im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2004 eingegangenen Stellungnahmen können als hinfällig betrachtet werden.

## **I. Grundsatzbeschluss**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungsplan Nr. 07-83/1 „Nördlich LAs 14 – östlich Neißestraße“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 13.12.2012 wird im Grundsatz zugestimmt.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 13.12.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

3. Der Bebauungsplan wird dahingehend überprüft, wo und in welchem Umfang Flächen festgesetzt werden können, auf denen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Die konkreten diesbezüglichen Festsetzungen sind zum Billigungsbeschluss in den Bebauungsplanentwurf zu integrieren.

Beschluss: 8 : 2

## II. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 13.12.2012

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

