

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“

Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

1. Allgemeines

Der seit dem 08.07.2011 rechtskräftige Bebauungsplan 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“ trifft zu den Festsetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern, für den östlichen Bereich ist für den Zeitraum bis zur Realisierung der geplanten Tiefgarage des Landratsamtes (durch textliche Festsetzung definierter Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes) die Zulässigkeit einer Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze des Landratsamtes Landshut geplant. Dies wird durch temporäres Baurecht festgesetzt.

Die Festsetzungen wurden mit der Folgenutzung „Wohnbauflächen“ verbunden, um zugleich sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält.

Zwar ist die neue Tiefgarage des Landratsamtes mit ca.140 Parkplätzen bereits im Bau, nachdem sich die Nutzung des Parkplatzes in der Realität problemlos etabliert hat, erscheint es vor dem Hintergrund des starken Parkdruckes auf die umliegenden öffentlichen Parkierungsflächen durch die in der direkten Umgebung angesiedelten Gemeinbedarfseinrichtungen Achdorfer Krankenhaus, Ärztehaus und Friedhof St. Margaret opportun im Rahmen eines Änderungsverfahrens das temporäre Baurecht für den oberirdischen Parkplatz in reguläres, zeitlich unbefristetes Baurecht umzuwandeln.

Durch verschiedene flankierende Maßnahmen wie Beschränkung und Einschränkung der Benutzungszeiten auf die Tagzeiten sind bisher keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung aufgetreten.

Deshalb kann dem Ansinnen des Antragstellers nach Änderung des Bebauungsplanes entsprochen werden, freilich unter Beibehaltung der bestehenden Rahmenbedingungen insbesondere im Hinblick auf den Nutzerkreis, die bestehende Abschränkung sowie die Nutzungszeiträume.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Situierung der Parkierungsflächen hier vertretbar weil sie mit den bereits bestehenden Flächen für den ruhenden Verkehr eine städtebauliche Gesamtheit bildet.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Änderungsverfahren

Die Umwandlung der temporären, auf zwei Jahre befristeten Parkplatznutzung in eine dauerhafte betrifft die Grundzüge der rechtskräftigen Bauleitplanung weil dadurch die langfristig angestrebte Fortführung der Siedlungstätigkeit in diesem Bereich aufgegeben wird. Deswegen wird die Änderung der Bauleitplanung nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sondern als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Verfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, nachdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen. Nachdem der Eingriff nach dem Naturschutzgesetz bereits im Rahmen der bereits unmittelbar nach Rechtskraft erfolgte sind im Rahmen der

Umwandlung vom temporären in reguläres Baurecht keine erneuten Eingriff in Natur und Landschaft notwendig und zu erwarten.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar. Das Deckblatt Nr. 1 wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst, die Fläche wird als gliedernde und abschirmende Grünfläche mit Parkierungsfunktion dargestellt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Deckblatt Nr. 35. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.3 Landschaftsplan

Der rechtsgültige Landschaftsplan stellt die Flächen als Siedlungsflächen dar. Im Zuge der o. g. Berichtigung wird die Fläche als gliedernde und abschirmende Grünfläche mit Parkierungsfunktion dargestellt.

2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit dem 08.07.2011 rechtskräftige Bebauungsplan 09-32a „Arnpeckweg, Bereich Ost“ trifft zu den Festsetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern, für den östlichen Bereich ist für den Zeitraum bis zur Realisierung der geplanten Tiefgarage des Landratsamtes (durch textliche Festsetzung definierter Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes) die Zulässigkeit einer Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze des Landratsamtes Landshut geplant. Dies wird durch temporäres Baurecht festgesetzt.

Die Festsetzungen wurden mit der Folgenutzung „Wohnbauflächen“ verbunden, um zugleich sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält.

2.5 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Parkierungsanlage mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1500m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südlich des Arnpeckweges im Stadtteil Achdorf und umfasst 2609 m². Es wird von Norden her durch Wohnbauflächen mit Baubestand begrenzt, im Westen

grenzen Wohnbauflächen (Pfarrhaus St Margaret) mit großzügigen Gartenanlagen an. Die zum Pfarramt gehörigen Stellplätze und Garagen werden über den Parkplatz erschlossen. Im Süden schließen die zum Achdorfer Krankenhaus bzw. dem angegliederten Ärztehaus gehörenden Parkierungsflächen an. Auf der östlichen Seite des Achdorfer Weges ist schließlich der Friedhof St. Margaret situiert.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Gemäß der für diesen Bereich bereits bestehenden Bauleitplanung ist hier die temporär festgesetzte Parkierungsfläche für 69 PKW mit Abschränkung errichtet. Sie wird bereits von der in der Bauleitplanung vorgesehenen Eingrünung umgrenzt.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung - festgesetzt. Die Nutzung als Parkierungsfläche wird durch entsprechende graphische Aufgliederung der Fläche mit den entsprechenden Planzeichen vorgegeben.

Die Festsetzung wird getroffen um eine anderweitige Nutzung der Parkierungsfläche – z. B. ohne Beschränkung für Besucher des Kreiskrankenhauses Achdorf – zu unterbinden. Dies ist notwendig weil bei Nutzung der Parkierungsfläche mit intensiveren Nutzungsfrequenzen und ausgedehnteren Nutzungszeiträumen Beeinträchtigungen der Anwohner durch die auftretenden Schallemissionen nicht auszuschließen sind.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden bereits im Zuge der Errichtung der temporären Parkierungsfläche berücksichtigt. Insofern ist nichts Weiteres veranlasst.

4.4 Erschließung

Die Erschließungssituation wurde bereits im Zuge der Errichtung der temporären Parkierungsfläche hergestellt. Insofern ist nichts Weiteres veranlasst.

4.4.1 Fahrradabstellanlagen

Um aus ökologischen Gesichtspunkten den Fahrradverkehr zu fördern sollten entsprechend der Überarbeitung der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut Stellplätze für Fahrräder in gleicher Menge wie Kraftfahrzeugstellplätze vorgehalten werden.

Im Einzelnen sollen sowohl für die Mitarbeiter des Landratsamtes als auch für den Parteiverkehr Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl und Größe in Eingangsnähe bereitgestellt werden. Jeder Fahrradabstellplatz muss leicht zugänglich sein und sollte mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden, sowie über einen Wetterschutz verfügen.

Beim Regelungsinhalt des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 handelt es sich jedoch nicht um die Schaffung von neuem Baurecht sondern vielmehr um die Umwandlung des temporären Baurechtes für den bereits errichteten oberirdischen Mitarbeiterparkplatz des Landratsamt in reguläres, zeitlich unbefristetes Baurecht. Somit ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits von Bestandsschutz auf diese bestehende bauliche Anlage auszugehen.

Weiterhin regt die Fachstelle die Anordnung der Fahrradabstellanlagen in Eingangsnähe der Gebäulichkeiten an. Diese Nähesituation ist hier jedoch nicht gegeben, vielmehr ist der Mitarbeiterparkplatz Luftlinie ca. 150 m vom Eingangsbereich des Landratsamtes entfernt was im Allgemeinen zu Akzeptanzproblemen der Fahrradabstellanlagen führt. Zugunsten der Unterbringung einer Fahrradabstellanlage für ca. 60 Räder auf dem Areal des Mitarbeiterparkplatzes müssten ca. 10 KFZ-Stellplätze entfernt werden. Aufgrund der bereits angesprochenen Akzeptanzthematik erscheint ein solches Vorgehen als nicht zielführend.

4.5 Baurecht auf Zeit

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 09-32a wurde für den Zeitraum bis zur Realisierung einer Tiefgarage für ca. 200 Stellplätze neben dem Ärztehaus und südlich des Sitzungssaales wird auf den Grundstücken Fl.Nr. 305/9, 305/10 und Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 305 ein befristetes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 für einen Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen. Der Zeitraum war angemessen für die Realisierung des Projekts Tiefgarage.

Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 305/9, 305/10 und Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 305 war und ist für den unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen definierten Zeitraum von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes ausschließlich als Mitarbeiterparkplatz für die Mitarbeiter des Landratsamtes zulässig.

Die Festsetzungen waren mit der Folgenutzung Wohnbauflächen verbunden, um zugleich sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält.

Zwar ist zwischenzeitlich die neue Tiefgarage des Landratsamtes mit ca.140 Parkplätzen bereits im Bau, nachdem sich die Nutzung des Parkplatzes in der Realität problemlos etabliert hat, erscheint es vor dem Hintergrund des starken Parkdruckes auf die umliegenden öffentlichen Parkierungsflächen durch die in der direkten Umgebung angesiedelten Gemeinbedarfseinrichtungen Achdorfer Krankenhaus, Ärztehaus und Friedhof St. Margaret opportun im Rahmen eines Änderungsverfahrens das temporäre Baurecht für den oberirdischen Parkplatz in reguläres, zeitlich unbefristetes Baurecht umzuwandeln.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallschutz

Durch verschiedene flankierende Maßnahmen wie Beschränkung und Einschränkung der Nutzungszeiten auf die Tagzeiten sind bisher keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung aufgetreten.

Deshalb kann unter gleichbleibenden Rahmenbedingungen im Bezug auf Nutzungsintensität und Schallschutz dem Ansinnen des Antragstellers nach Änderung des Bebauungsplanes entsprochen werden. Die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffenen Festlegungen zum Schallschutz (abgeschränkter Mitarbeiterparkplatz, Nutzungszeiten, Gebot der Rücksichtnahme im Bezug auf den Winterdienst)sind weiterhin Gegenstand des Deckblattes zum Bebauungsplan.

6. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 es Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und

der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landshut, den 08.05.2015
STADT LANDSHUT

Landshut, den 08.05.2015
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor