

**Bebauungsplan Nr. 09-15/3 "An der Ludwig-Thoma-Straße";
Grundsatzentscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	04.12.2019 (08.11.2019 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	11.11.2019
Sitzungsnummer:	87	Ersteller:	Heilmeier-Dahme, Ingeborg

Vormerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/3 „An der Ludwig-Thoma-Straße“ besitzt Rechtskraft seit 27.07.1998. Er wurde aufgestellt, um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Bebauung zu sichern. Die bestehende Baustruktur ist in der Mehrheit in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden.

Aktuell wird für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnungsbaus mit acht Wohneinheiten Baurecht auf den Flurnummern 357/78, 357/84 und 357/88 der Gemarkung Achdorf beantragt. Die Grundfläche des Vorhabens beträgt ca. 363 m², die Geschossfläche ca. 700 m². Die notwendigen Stellplätze wären über die Ganghoferstraße anzufahren und sind im Untergeschoss des geplanten Gebäudes angeordnet.

Um die Maßnahme realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für das Planungsgebiet private bzw. öffentliche Grünfläche fest.

Der Landschaftsplan stellt für das Planungsgebiet das Biotop Nr. 58 dar. Gemäß Biotopkartierung handelt es sich hierbei um zwei Birnbäume südl. des geplanten Gebäudes direkt am Gehweg zwischen Veldener Straße und Ganghoferstraße, welche aus Altersgründen schon vor einiger Zeit gefällt werden mussten.

Auf Flurnummer 357/84 sind allerdings vier Laubbäume (drei Buchen und eine Linde) kartiert, die von der Baumschutzverordnung erfasst sind. Desweiteren befindet sich auf dem benachbarten, etwa 3m tiefen Flurstück Nr. 248/78 auf öffentlichem Grund eine, den Straßenraum begleitende, stadtbildprägende Baumreihe, die aufgrund des Grundstückszuschnittes und dem ausladenden Wurzelbereich von einer Baumaßnahme betroffen wären.

Die bestehende Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 09-15/3 „An der Ludwig-Thoma-Straße“ ist vom Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B15 stark beeinträchtigt und die Grünfläche hat kaum Aufenthaltsqualität: die Lärmimmissionen auf den Altbestand sind beträchtlich und die Wohnqualität leidet unter der bestehenden Situation. Eine konzeptionell geplante, abschirmende Baumaßnahme entlang der Bundesstraße könnte sich auf den Bestand vorteilhaft auswirken. Die vorgestellte Bebauungsüberlegung für ein isoliertes Einzelvorhaben ist für eine Abschirmung des rückwärtigen Bereiches und damit für eine signifikante Aufwertung des Grünbereiches zu wenig. In diesem Zusammenhang ist auch die Zufahrt zu den Stellplätzen und auch deren Anordnung als problematisch anzusehen. Eine Einzelmaßnahme daher ist aus den dargestellten grundsätzlichen Überlegungen nicht zielführend.

Für eine innerstädtische Nachverdichtung empfiehlt sich hier vorrangig eine Aufstockung und Ertüchtigung des Bestandes, auch wenn dies aufgrund der dortigen Eigentümerstruktur schwierig umzusetzen ist.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Von einer Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/3 „An der Ludwig-Thoma-Straße“ vom 22.11.1996 i.d.F. vom 18.04.1997 - rechtsverbindlich seit 27.07.1998 – für das geplante Bauvorhaben im Bereich der Fl.Nrn. 357/78, 357/84 und 357/88, alle Gemarkung Achdorf wird abgesehen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Baumbestandsplan

Anlage 3 – Abstandsflächenplan