

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**Nr. 08-23**

### **„Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“**

Das Gebiet zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg ist geprägt durch die sehr heterogene, überwiegend ältere kleinteilige Individualbebauung auf großen Grundstücken. Der Bestand aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern weist ein bis zwei Wohneinheiten auf. Lediglich zwei Bestandsgebäude verfügen über drei Wohneinheiten. Die Bestandsbaukörper sind überwiegend zweigeschossig organisiert, nur vereinzelt gibt es ausgebauten Dachgeschosse. Dies ist den vorhandenen Dachneigungen geschuldet - sie bewegen sich fast ausschließlich im Bereich von 20° bis 38°. Nur vereinzelte Dächer weisen eine Neigung unter 20° bzw. über 40° auf. Als Dachform ist hier größtenteils Satteldach und Walmdach anzutreffen.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtverbindlich seit dem 03.07.2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannten Bauflächen als Siedlungsflächen.

Sowohl die bestehende wie auch die umgebende Bebauung wurde im Rahmen von § 34 BauGB Baugenehmigungen entwickelt. Lediglich im Südosten an den Geltungsbereich anschließend ist ein Bebauungsplan Nr. 08-3 „Südlich Eichendorffstraße“ - rechtskräftig seit dem 30.05.2005 - aufgestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 283/8, Gemarkung Berg ob Landshut wurde ein Bauantrag (Nr. B-2019-178) eingereicht. Im Bestand ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Einzelhaus mit einer Grundfläche von ca. 216 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bebaut. Aktuell sind darin zwei Wohneinheiten untergebracht. Das beantragte Bauvorhaben sieht dagegen ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten, steilem, zweigeschossigem Satteldach und Tiefgarage vor. Auf der überdies mit einem Fahrrecht belegten Grundstücksfläche von ca. 1250 m<sup>2</sup> beträgt die Grundfläche der geplanten Bebauung gemäß den Antragsunterlagen 722 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 807 m<sup>2</sup>.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass durch den o.g. Bauantrag die Nachverdichtung im Quartier voranschreitet. Die weitere bauliche Entwicklung ist daher entsprechend des o.g. städtebaulichen Ziels durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ zu ordnen.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen (Eichendorffstraße Uhlandstraße Lenau- und Mörikeweg) bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Mörikeweg wird von der Stadtbuslinie 7 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

genannten Schutzgüter bestehen. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

BAUSENAT 29.11.2019

Landshut, den 29.11.2019  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 29.11.2019  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor