



BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-62/1a

„Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass sich die Rahmenbedingungen der ursprünglichen Planung seit Inkrafttreten verändert haben. Die Innere Anbindung West und das Stadtteilzentrenkonzept wurden nicht realisiert, gleichzeitig sind die Planungsbegünstigten mit dem Vorhaben an die Stadt herangetreten zeitnah Wohnbebauung realisieren zu wollen. Die Erforderlichkeit geht daher mit der Zielsetzung des Bebauungsplandeckblattes einher, die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Unter Berücksichtigung schalltechnischer Gegebenheiten und den Anforderungen an eine funktionierende Nahversorgung soll dadurch, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen und gültiger Stellplatzsatzung, auf die aktuell hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt reagiert werden. In diesem Zuge sollen sowohl die Platzsituation im öffentlichen Straßenraum neu geordnet als auch die Festsetzungen dem heutigen Stand angepasst werden.

Für den Planbereich sind eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser sowie eine ausreichende Entsorgung der Abwässer sichergestellt. Hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Festsetzung in die Satzung aufgenommen wird, wonach anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern sind.

Ebenso wird geprüft, inwieweit durch zusätzliche Bebauung hervorgerufene Baumasse und Verkehre verträglich bewältigt werden können.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,58ha im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“. Das zur Überplanung vorgesehene Areal liegt zwischen der Klötzlmüllerstraße im Norden, der Straße Obere Liebenau im Westen und der Straße In den Schwaigen im Osten bzw. Südosten. Das nahezu ebene Gelände ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben und beinhaltet erhaltenswerte Einzelbäume. Neben der alten Hofstelle finden sich dort derzeit überwiegend Flächen für Holzverarbeitung sowie Lagerflächen wieder.

Der Planbereich gehört zu den hochwertigen Bauflächen im Stadtgebiet. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird geprüft, ob hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden kann. Der Landschaftsplan zeigt im vorliegenden Geltungsbereich Siedlungsfläche.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

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 Grundfläche von insgesamt ca. 2.400m² 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 Aufstellung 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.

Landshut, den 31.01.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 31.01.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor