

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 07/4

„Östlich Oderstraße“

Für eine Fläche mit ca. 1.300m² westlich der evangelischen Gnadenkirche in Auloh im Stadtteil Frauenberg wurde ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Das Vorhaben sieht eine Bebauung mit dreigeschossigem Wohngebäude, sowie ein Küchengebäude neben der bestehenden Kirche vor. Die Einrichtungen sollen laut Antragsteller in ein Projekt für integrierendes Wohnen und Arbeiten für beeinträchtigte junge Leute mit Lernschwäche münden. Die Wohnfläche beträgt laut den Unterlagen ca. 410m², die gewerbliche Nutzfläche ca. 160m².

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, dargestellt. Im Landschaftsplan sind die betreffenden Flurstücke als Siedlungsgebiet festgesetzt.

Der gültige Bebauungsplan 07-85 „Auloh“, setzt für das Grundstück „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Kirche“ fest, für die Umgebung nach § 4 Abs. 1-3 BauNVO 1968 „Allgemeines Wohngebiet“. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ist der vorliegende Bauantrag nicht genehmigungsfähig. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erforderlich.

Vor Ort ist das Gebiet zwischen der Oderstraße und der Stauseestraße geprägt durch die sehr heterogene Baustruktur aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit überwiegend zwei Geschossen. Auffällig hoch wirken einige benachbarten Gebäude durch die hoch anstehenden Keller und erhöhten Eingangsniveaus, welche früheren Hochwasserereignissen geschuldet sind. Die Hochwassergefahr wurde aufgrund der Errichtung des Hochwassergrabens westlich von Auloh eingedämmt. Als Dachform ist größtenteils Satteldach anzutreffen. Das geplante Grundstück selbst zeichnet ein ausgeprägter Baumbestand mit Heckenstrukturen aus.

Städtebauliches Ziel ist es, die Umnutzung zu einem Sondergebiet für soziale Zwecke mit der einhergehenden Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur und der besonderen naturschutzrechtlichen Lage hinsichtlich des Biotopverbundes zwischen ehemaligen Standortübungsplatz und Alheimer Stausee gebietsverträglich zu regeln.

Für die beschriebene Umnutzung des Grundstückes ist die Erstellung eines Bauleitplanes erforderlich. Die betroffenen Flurstücke sind als Sondergebiete mit sozialer Zweckbestimmung festzulegen. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes unter 20.000 m² liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter bestehen. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Bau GB.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 07-4 „Östlich Oderstraße“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

BAUSENAT 24.04.2020

Landshut, den 24.04.2020
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 24.04.2020
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor