

# BEGRÜNDUNG

## zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 09-15/7

### „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen nordöstlich der Veldener Straße im Bereich der Bushaltestelle „Äußere Stelze“. Entlang der Veldener Straße sind zwei zweigeschossige Wohngebäude vorhanden. Ansonsten ist das Gebiet unbebaut und zieht sich über ca. 25 Höhenmeter Richtung Am Schopperfeld den Hang hinauf. Im Nordwesten und entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches ist dichter Gehölzbewuchs vorhanden, ansonsten ist die unbebaute Fläche als Wiesenfläche, die teilweise mit Einzelbäumen bestückt ist anzusehen. Direkt entlang der Veldener Straße sind zudem öffentliche Stellplatzflächen vorhanden. Städtebauliches Ziel ist die Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung entlang der Veldener Straße bei gleichzeitiger Freihaltung des rückwärtigen Hangbereiches.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, die beiden vorhandenen Wohngebäude abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen. Das Planungskonzept sieht einen drei- bis viergeschossigen Riegel entlang der Veldener Straße sowie drei rückwärtige Gebäude, die sich dreigeschossig senkrecht den Hang hinauf entwickeln, vor. Die geplante Grundfläche beträgt ca. 1.560m<sup>2</sup>, die Geschossfläche ca. 5.000m<sup>2</sup>. Eine Angabe zur Anzahl der Wohneinheiten gibt es noch nicht. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage zwischen und unter den geplanten Gebäuden sowie auf einer offenen Stellplatzfläche zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung nachgewiesen werden. Als Dachform ist Flachdach vorgesehen. Bei der Umsetzung des Konzeptes ist auch ein größerer Eingriff in den Gehölzbestand im Nordwesten des Planungsgebietes zu erwarten.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Prinzipiell wird mit dem Konzept dem o.g. städtebaulichen Ziel entsprochen. Es sind allerdings massivere Hangeingriffe notwendig, die im Rahmen des Abwägungsprozesses im Hinblick auf das Ziel der Freihaltung des rückwärtigen Hangbereiches zu überprüfen sind. Ein weiterer Punkt, der im Zuge der Bebauungsplanaufstellung zu untersuchen ist, ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Planung bezüglich des Verkehrslärms von der Veldener Straße.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Südwestlich angrenzend verläuft eine bestehende Hauptverkehrsstraße (Veldener Straße).

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Die Trasse der Hauptverkehrsstraße wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

An das Planungsgebiet angrenzend sind keine Bebauungspläne rechtskräftig.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen 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 Äußere Stelze wird von der Stadtbuslinie 1 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ 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.

Der Bebauungsplan Nr. 09-15/7 „Zwischen Veldener Straße und Am Schopperfeld“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Landshut, den 18.12.2020  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 18.12.2020  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor