



BEGRÜNDUNG

**zur Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 02-29/1**

„Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumacher-Straße“ durch Deckblatt Nr. 2

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die dort vorgesehenen Mehrgenerationenhäuser nicht verwirklicht werden konnten. Damit das Ziel des Bebauungsplanes, in diesem Bereich Wohnraum entstehen zu lassen, weiter verfolgt werden kann, soll dieser durch die gegenständliche Änderung nun ohne Projektvorgabe realisiert werden können. Im Zuge der Änderung soll zudem die Grund- und Geschossfläche und die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten erhöht werden.

Das Planungsgebiet befindet im Stadtteil Landshut West, umfasst ca. 4.348 m² und liegt als westliches Ortsrandgebiet des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 02-29/1 direkt am Flutmuldendamm. Topographisch befindet sich das Planungsgebiet in einem abgesenkten Plateau zwischen dem Damm zur Flutmulde und Lärmschutzwall zum Rennweg. Im Südosten grenzen zweigeschossige Einzelhäuser an.

Im Flächennutzungsplan, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit gliedernden und abschirmenden Grünflächen im Nordwesten dargestellt. Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, sieht dementsprechend Siedlungsflächen mit gliedernden und abschirmenden Grünflächen in Planung vor. Das Deckblatt Nr. 2 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 02-29/1 stellt den, für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Deckblattes Nr. 2, als allgemeines Wohngebiet mit drei Parzellen zu je 4 Wohneinheiten für Mehrgenerationenhäuser dar. In der Bauweise sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Aufgrund der Verkehrslärmthematik aus der Theodor-Heuss-Straße und der Kurt-Schumacher-Straße erfolgten Festsetzungen zum Schallschutz. Die Parzellen jeweils nördlich und westlich angrenzend von den drei für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind als „Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung“ vorgesehen. Von den Erschließungsstraßen abgehend sind Fuß- und Radwege hin zum Flutmuldendamm dargestellt.

Im Zuge der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch Deckblatt 2 sind für alle drei Mehrfamilienhäuser maximal drei Vollgeschosse (statt bisher zwei) vorgesehen und damit einhergehend eine Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe. In Verbindung mit einer Erhöhung der Grundfläche kann die Anzahl der Wohneinheiten je Parzelle angehoben werden. Für die Parzelle 3 sind maximal sechs Wohneinheiten und auf den Parzellen 18 und 38 jeweils maximal sieben Wohneinheiten geplant. Im weiteren Verfahren sind die Festsetzungen zum Schallschutz zu überprüfen und ggf. anzupassen. Zudem ist eine Bewertung gemäß der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 21 BNatSchG) in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vorzunehmen.

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 02-29/1 bleibt von der Änderung unberührt, der Verkehr zu den Parzellen 3, 18 und 38 wird über eine zentrale Einfahrt von der Kurt-Schuhmacher-Straße, die in eine Nord-Süd gerichtete Verteilerstraße mündet, in die in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen verteilt. Die Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben, wie oben bereits dargestellt, unverändert erhalten. Das Planungsgebiet ist über die Haltestelle Jürgen-Schumann-Straße der Stadtlinie 11 an das städtische Busnetz angeschlossen.

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 anfallendes Niederschlagswasser ausnahmslos auf den eigenen Grundstücken zu versickern ist.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da lediglich Wohnbebauung geplant ist. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Landshut, den 20.05.2021
STADT LANDSHUT

Landshut, den 20.05.2021
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor