

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Änderung des Bebauungsplanes**

**Nr. 02-11**

**„Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“**

**Durch Deckblatt Nr. 5**

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 umfasst eine Größe von ca. 2.600 m<sup>2</sup> und befindet sich an der Kreuzung Apianstraße westlich und der Herzog - Albrecht - Straße südlich des Geltungsbereiches. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher auf dem Damm der Flutmulde verläuft.

Das geplante Vorhaben betrifft nur ein Gebäude, welches aktuell 6 Vollgeschosse inkl. eines Staffelgeschosses aufweist. Im Zuge der geplanten Vorhabenrealisierung soll das Gebäude auf 8 Vollgeschosse aufgestockt werden.

Es kommen insgesamt 6 Wohneinheiten durch die Aufstockung hinzu, allerdings entfallen auch 2 Wohneinheiten aus dem Staffelgeschoss. Dies bedeutet einen Nettogewinn von 4 Wohneinheiten durch den Umbau.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan von 1979 nur Baurecht für maximal 6 Geschosse an dieser Stelle ermöglicht, ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans notwendig. Nur etwa 100 m südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Seniorenwohnheim mit ebenfalls 8 Vollgeschossen.

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind eine geordnete Nachverdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich unter besonderem Augenmerk auf Wohnqualität, Fassadengestaltung und Stellplatzanordnung im Sinne einer qualitätvollen Aufwertung der Gesamtsituation. Die Erforderlichkeit der Änderung ergibt sich aus der Tatsache, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch mit der größeren Gebäudehöhe und mit den damit einhergehenden größeren Stellplatzflächenbedarf gewährt werden muss.

Die Anordnung der nun benötigten zusätzlichen Stellplätze muss unter Schonung der vorhandenen Grünstrukturen, im Besonderen des vorhandenen Baumbestandes, geschehen. Es sind 11 Dreifachgaragen vorgesehen. Zusammen mit 7 weiteren wasserdurchlässigen Parkplätzen können somit die für Bestand und Neubau insgesamt geforderten 40 Stellplätze auf dem Grundstück realisiert werden. Als Dachform ist Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen, welche auch in der Umgebung vorherrschend ist. Allgemein ist umliegend vor allem Geschosswohnungsbau vorhanden. Südlich des Geltungsbereiches sind Einkaufsmöglichkeiten zu finden.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006, bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich davon schließt sich eine Grünfläche (Flutmulde) an.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, stellt die Planfläche als Siedlungsfläche dar, es befinden sich zwei Einzelbäume auf dem Grundstück.

Wie im Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) dargestellt soll die Gebietskategorie im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan (Mischgebiet) in allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Da das Gebäude nur aufgestockt werden soll, bleiben die Baugrenzen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan voraussichtlich erhalten.

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 sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden, da eine fußläufige Verbindung zum Hauptbahnhof Landshut und den dort vorhandenen Stadtbuslinien besteht.

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 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.

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Landshut, den 13.10.2023  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 13.10.2023  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 13.10.2023  
PLENUM 26.01.2024