

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**Nr. 05-18**

### **„Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“**

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen zwischen der Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße. In unmittelbarer Nähe sind zwei- und dreigeschossige Wohngebäude, die viergeschossige Staatl. Realschule Landshut und das dreigeschossige Magdalenenheim vorhanden. Auf dem Gebiet selbst befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ungenutzte Verwaltungs- und Lagergebäude mit einer Wohneinheit und befestigte PKW-Stellplätze entlang der Christoph-Dorner-Straße. An der Nordgrenze des Geltungsbereiches ist dichter Gehölzbewuchs vorhanden, ansonsten ist die unbebaute Fläche als Wiesenfläche, die teilweise mit Einzelbäumen bestückt ist anzusehen.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von in den baulichen Kontext integriertem Wohnraum für Senioren im Umfeld des Magdalenenheims.

Hierzu sollen die bestehenden Verwaltungs- und Lagergebäude abgebrochen und durch einen Neubau zu ersetzt werden. Das Planungskonzept sieht einen vier- und fünfgeschossigen Baukörper entlang der Christoph-Dorner-Straße vor.

Die geplante Grundfläche beträgt ca. 940m<sup>2</sup>, die Geschossfläche ca. 3.640m<sup>2</sup>.

Dabei werden 37 Wohneinheiten geschaffen. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude sowie auf einer offenen Stellplatzfläche im Süden des Grundstücks nachgewiesen werden. Als Dachform ist Flachdach vorgesehen.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. 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 Realschule wird von der Stadtbuslinie 7 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-18 „Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“ 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. 05-18 „Zwischen Christoph-Dorner-Straße und Pätzingerstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

BAUSENAT 22.02.2024

Landshut, den 22.02.2024  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 22.02.2024  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor