

# B E G R Ü N D U N G

## zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-14/2

### „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße - Bereich Nordost“

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Bedarf einer innerstädtischen Nachverdichtung angesichts des hohen Bevölkerungsdrucks in der Stadt Landshut. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße - Bereich Nordost“ wird das Ziel verfolgt, durch Umstrukturierung des Geltungsbereichs eine höhere bauliche Dichte zu erzeugen, ohne dabei die gewachsenen Umgebungsstrukturen zu missachten. Im Zuge dessen soll ebenso eine Begradigung der Grundstücksgrenzen entlang des Gutenbergwegs erfolgen.

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil West und umfasst ca. 4100 m<sup>2</sup>. Im Südosten und Nordosten wird es durch den Gutenbergweg eingefasst, welcher im südöstlichen Teil wiederum an den Auenbereich der Isar grenzt. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich von der Gabelsbergerstraße mit ihrer hier teils viergeschossigen Anschlussbebauung begrenzt, während im Südwesten bis hin zur Arnimstraße zahlreiche Einzel- und Doppelhäuser vorzufinden sind. Das Planungsgebiet ist dabei sehr eben und nach derzeitigem Stand zu einem Großteil mit Gebäuden überbaut. Neben einem straßenzugewandten Großbaum im Südosten sind mehrere kleinere Gehölze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorhanden.

Das bislang auf dem Grundstück befindliche und von der evangelischen Kirche als Gemeindezentrum mit angegliedertem Kindergarten genutzte zweigeschossige Gebäudekomplex mit Satteldächern soll vollständig abgerissen werden. Stattdessen ist die Errichtung eines dem L-förmigen Grundstückszuschnitt folgenden und stellenweise fünfgeschossigen Gebäudes vorgesehen. Während im Erdgeschoss erneut eine Kindertagesstätte entstehen soll, ist für die Obergeschosse eine Wohnnutzung angedacht, womit dem Nachverdichtungsbedarf nachgekommen wird. Im Süden, entlang des Gutenbergwegs soll im Anschluss an die benachbarte Einzel- und Doppelhausbebauung ein abgestufter, allmählich von zwei auf vier Vollgeschosse ansteigender Gebäudeflügel entstehen, wohingegen im nördlich gelegenen Kreuzungsbereich Gutenbergweg – Gabelsbergerstraße eine fünfgeschossige Bebauung inkl. Penthouse geplant ist. Verbunden werden sollen diese beiden Gebäudeteile mit einem eingeschossigen Eingangsbereich für den auf vier Gruppen ausgelegten Kindergarten.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da sich die vorgesehene Wohnbebauung auf den nördlichen, von drei Seiten umbauten und damit dem Innenbereich zuzuordnenden Teil des Planungsgebiets beschränken wird. Die zulässige Grundfläche soll zudem die für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung

nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 02-14/2 „Zwischen Gutenbergweg und Gabelsbergerstraße – Bereich Nordost“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. In diesem ist das Planungsgebiet derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten gekennzeichnet. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Im Landschaftsplan der Stadt Landshut wird das Planungsgebiet bereits planungskonform als Siedlungsfläche mit der Signatur „Kindergarten“ geführt.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets ist auch weiterhin über die Gabelsbergerstraße bzw. den Gutenbergweg gesichert. Ebenso sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser) bereits vorhanden. Durch die unweit befindliche Haltestelle „Gabelsbergerstraße“ ist das Planungsgebiet über die Buslinie 10 zudem an den ÖPNV angeschlossen. Möglichkeiten für Einkäufe des täglichen Bedarfs sind in der Luitpoldstraße, der Wittstraße sowie der Altstadt bei einer Entfernung von jeweils unter 1 km vorhanden.

Landshut, den 12.07.2024  
Stadt Landshut

Landshut, den 12.07.2024  
Referat Bauen und Umwelt

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 12.07.2024