

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 05-19

„Nördlich Christoph-Dorner-Straße – westlich Leitgebweg“

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen nördlich der Christoph-Dorner-Straße, westlich des Leitgebweg und südlich der kleinen Isar. 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 vier genutzte Gebäude mit gewerblicher Nutzung, eine Tiefgarage und zusätzliche befestigte PKW-Stellplätze. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches ist eine unbebaute Wiesenfläche vorhanden und entlang des Leitgebweges befindet sich schmaler Gehölzbewuchs. Ansonsten ist das Gelände mit Einzelbäumen bestückt.

Nachdem der bisher dort ansässige Gewerbebetrieb an einen neuen Standort gezogen ist, ist das städtebauliche Ziel eine geordnete Umwandlung der bisher gewerblich genutzten Fläche in neuen Wohnraum.

Hierzu sollen die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück abgebrochen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Geplant ist eine Wohnnutzung des Gebietes, bestehend aus Geschosswohnungsbau und Townhouses. Das dabei entstehende Quartier soll für eine Vielzahl an Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen und barrierefreies Wohnen, aber auch Kinderbetreuungseinrichtungen, Platz bieten. Angestrebt wird für die Planung eine Geschossflächenzahl von 1,4.

Die Ausarbeitung des konkreten städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB soll in einem konkurrierenden Verfahren erfolgen, das der Grundstückseigentümer ausloben will. Um das Vorhaben dann 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. In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banaterweg“ und V05-17 „Marienburger Straße – Östlich Stettiner Straße“.

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 Stadtbushlinie 7 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-19 „Nördlich Christoph-Dorner-Straße – westlich Leitgebweg“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m² 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. 05-19 „Nördlich Christoph-Dorner-Straße – westlich Leitgebweg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

BAUSENAT 12.07.2024

Landshut, den 12.07.2024
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 12.07.2024
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor