

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-77 „Nördlich Bürgermeister-Zeiler-Straße“

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Sparkassenakademie Landshut inkl. der zugehörigen Park- und Freiflächen. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch den Bildungsstandort Lurzenhof mit Hochschule, Handwerkskammer sowie beruflichen Schulen und den zugehörigen studentischen Wohneinrichtungen. Zusätzlich befinden sich noch Einrichtungen des Bezirks Niederbayern sowie Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser in der Nähe. Nördlich des Geltungsbereiches ist ein „Grünes Zentrum“ mit Einrichtungen der Landwirtschaft geplant. Östlich und nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich das Naturschutzgebiet „Ehemaliger Standortübungsplatz Landshut mit Isarleite“ sowie das FFH-Gebiet „Leiten der Unteren Isar“.

Es ist nun geplant, auf den Flächen der Sparkassenakademie eine Nachverdichtung zu etablieren. Dafür sollen überwiegend bestehende Parkplatzflächen überbaut sowie eine Fläche direkt nördlich der Bürgermeister-Zeiler-Straße neu bebaut werden. Ein großer Teil der geplanten Bebauung soll studentischem Wohnen dienen, ein weiterer Teil den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bildungseinrichtungen, ebenfalls zum Wohnen. Außerdem ist nicht störende Gewerbenutzung geplant, die dort in Synergie mit den Bildungsstandorten entstehen kann. Die Neubebauung ist vorläufig drei- bis fünfgeschossig vorgesehen.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich in diesem Fall daraus, dass die oben beschriebene Planungskonzeption ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig wäre. Das Planungskonzept wiederum ermöglicht es, dem weiterhin hohen und durch Planungen der Hochschule in Richtung einer Internationalisierung der Studiengänge noch verstärkten Bedarf an Wohnraum für Studenten und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bestehenden Bildungseinrichtungen zu begegnen sowie durch Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe Synergieeffekte zwischen Wirtschaft und Bildung zu forcieren.

Das Planungsgebiet liegt zu großen Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schweinbaches. Es sind aber wasserbauliche Maßnahmen am Schweinbach geplant, in dessen Folge sämtliche Flächen südöstlich der Kreisstraße LAs 14 im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers nicht mehr überschwemmt werden. Der Beginn der Baumaßnahme ist derzeit für Herbst 2024 vorgesehen.

Der südliche und der westliche Teil des Planungsareals sind im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Sondergebiet (Zweckbestimmung: Bildung), der östliche und nordöstliche als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend in einem Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀. Westlich angrenzend verläuft die bestehende Straßentrasse der LAs 14, dahinter befinden sich weitere Sondergebietsflächen. Südlich angrenzend befinden sich zwei Wohnbauflächen, getrennt durch eine gliedernde und abschirmende Grünfläche. Nördlich sind noch kleinere Sondergebietsflächen sowie das Gewerbegebiet um das geplante Grüne Zentrum ebenso dargestellt wie gliedernde und abschirmende Grünflächen. Östlich befindet sich ein Bannwald, dem zusätzlich als Waldfunktion Sichtschutz und Schallschutz zugeordnet ist. Der Bannwald

und die nordöstlichen Grünflächen befinden sich innerhalb des Naturschutzgebietes und des FFH-Gebietes. Die Überschwemmungsgebietsflächen setzen sich nach Südwesten und nach Nordosten hin fort.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die Sondergebietsflächen sowie die Gewerbe- und Wohngebietsflächen im Geltungsbereich und in der Umgebung als Siedlungsfläche. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes innerhalb des Sondergebietes befinden sich landschafts- und ortsbildprägende Gehölze. Die Grünflächen sind überwiegend als Bestand dargestellt, nur im Osten des Geltungsbereiches als geplant. Hier sind zusätzlich schützenswerte Kleinstrukturen nach Art. 13d BayNatSchG vorhanden. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Baumreihe. Die Darstellungen der Straßentrasse, des Bannwaldes, der Waldfunktion, des FFH- und des Naturschutzgebietes außerhalb des Planungsgebietes sind aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb des Bannwaldes befinden sich Waldflächen, die nach Art 13d BayNatSchG geschützt sind.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen (Kreisstraße LAs 14 und Bürgermeister-Zeiler-Straße) 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 Hochschule wird von den Stadtbuslinien 3 und 14 bedient.

Landshut, den 17.01.2025
STADT LANDSHUT

Landshut, den 17.01.2025
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor