

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-5 „Weilerstraße - Flurstraße und Pflaumenweg“ durch Deckblatt Nr. 8

1. Planungsanlass

In einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03-5 angrenzend an der Flurstraße wird die Errichtung von insgesamt vier zwei- bis vier-geschossigen Wohngebäuden geplant. Auf jedem Gebäude befindet sich noch zusätzlich ein Dachgeschoss. Der hohe Bedarf an Wohnraum in der Stadt Landshut begründet das städtebauliche Erfordernis dieses Vorhabens. Um das Vorhaben im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplanes realisieren zu können, ist die Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 03-5 „Weilerstraße - Flurstraße und Pflaumenweg“ durch das Deckblatt Nr. 8 erforderlich.

2. Ausgangssituation

Das ca. 0,37 ha umfassende, nahezu ebene Planungsgebiet liegt etwa in der Mitte Stadtteils St. Wolfgang und wird derzeit nicht genutzt. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch bereits bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließen nach einer Reihe mit Doppelhäusern eine Kindertagesstätte sowie eine Grund- und Mittelschule und die staatliche Berufsschule II an. Westlich angrenzend befindet sich der Platanenweg. Im Süden grenzt die Flurstraße an. Durch die beiden Straßen erfolgt auch die Erschließung des Gebietes. In ca. 50 Meter Entfernung befindet sich die Haltestelle „Ulmenstraße“ der Stadtbuslinie 3, welche nur drei Haltestellen (Luftlinie ca. 800 m) vom Hauptbahnhof Landshut entfernt ist.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden vor allem Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser mit 1 bis 3 Geschossen, aber auch vereinzelt Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser.

3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 03-5 sieht für den Geltungsbereich eine Bebauung von insgesamt 4 Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen Garagen vor.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet das gesamte Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W), der Landschaftsplan als Siedlungsfläche und im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ist die Fläche im Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} enthalten.

4. Umweltbedingungen

Da das Planungsgebiet gemäß den hydraulischen Berechnungen des Sturzflutrisikomanagement-Konzepts bei einem für dieses Gebiet maßgeblichen hundertjährigen Niederschlagsereignis erheblich von Starkregenabfluss betroffen ist, sollen im Bebauungsplan umfassende Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie zur Dachbegrünung aufgenommen werden. Die Grundstücke sind zum größten Teil Wiesen. Nur am Rand ist ein niedriger Gehölzaufwuchs vorhanden.

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 03-5 „Weilerstraße - Flurstraße und Pflaumenweg“ Deckblatt Nr. 8, dient vorrangig

- der Schaffung dringend benötigten Wohnraums in sehr gut erschlossener Lage
- der harmonischen städtebauliche Einbindung in die nähere Umgebung
- der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Schall- und Geruchsimmissionen sowie
- der Schaffung und dem Erhalt klimatisch wertvoller Grünstrukturen
- Beibehaltung Wasserrückhalt bei Starkregenereignissen sowohl für den Geltungsbereich als auch für die umliegende Grundstücke

6. Planungskonzept

Ursprünglich wurden 3 Varianten zum vorliegenden Planungsgebiet erstellt. Das nun weiter verfolgte Planungskonzept sieht eine Wohnbebauung mit 4 Gebäude mit jeweils Satteldächern in unterschiedlichen Höhenentwicklungen vor. Die beiden anderen Varianten verfügten über Flachdächer bei allen 4 Gebäuden. Der Unterschied zwischen den beiden nicht mehr verfolgten Varianten bestand darin, dass bei der einen Variante die Häuser wie in der weiter verfolgten Variante angeordnet waren und in der anderen in Winkelgebäuden. Wegen der besseren Einfügung in die Umgebung wurde die Variante mit den Satteldächern gewählt. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung ist in der nun vorliegenden Variante ein Abstand von etwas mehr als 8 Meter zur östlichen Nachbarbebauung vorhanden und die Gebäudehöhen wurden bei den mittleren beiden Gebäuden reduziert, sodass die Geschossfläche insgesamt reduziert wurde.

Insgesamt sollen bei dem vorliegenden Planungskonzept nach derzeitigem Planungsstand 46 Wohneinheiten entstehen. Anknüpfend am Planungskonzept des Vorhabenträgers sollen an den Baukörpern orientierte Baufenster festgesetzt werden, welche einer GRZ I von ca. 0,37 entsprechen. Durch die große gemeinsame Tiefgarage, in welche die Stellplätze aller vier Gebäude nachgewiesen werden, sowie der oberirdischen Besucherstellplätze wird jedoch eine GRZ II von 0,78 benötigt. Die Besucherstellplätze befinden sich entlang des Platanenwegs und werden mit Bäumen aufgelockert. Die TG-Zufahrt erfolgt über die Flurstraße.

Die nicht versiegelten Flächen werden für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser verwendet. Zur östlichen Nachbarbebauung bilden Baumgruppen sowie der angesprochene Abstand von etwas mehr als 8 Meter eine natürliche Trennung zwischen der bestehenden Baustruktur und der neuen Wohnbebauung. Diese Flächen sollen auch genutzt werden, um das anfallende Niederschlagswasser auch im Starkregenfall aufzunehmen. Das südlichste Gebäude ist insgesamt ein Stockwerk höher als die anderen drei Gebäude. Die drei nördlichen Gebäude schaffen dadurch einen Übergang zur bestehenden Bebauung. Zwischen dem südlichsten Gebäude und dem darauffolgenden Gebäude soll ein Quartiersspielplatz entstehen. Die Ergebnisse der Objektplanung fließen als Planungsgrundlage in das erste Beteiligungsverfahren ein.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Planungsparameter:

GR I Bestand:	480 m ²	GR I neu:	1.370 m ²
GF Bestand:	960 m ²	GF neu:	2.684 m ²
Geschosse Bestand:	2	Geschosse neu:	2 – 3
Wohneinheiten Bestand:	8 (angenommen)*	Wohneinheiten neu:	46

**Die Anzahl der Wohneinheiten wurden im Bebauungsplan 03-5 nicht geregelt. Anhand der Größe der Baufenster und der Geschossigkeit werden zwei Wohneinheiten pro Gebäude angenommen. Gesamt ergeben sich somit 8 Wohneinheiten für das Gebiet.*

7. Planungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan Nr. 03-5 „Weilerstraße - Flurstraße und Pflaumenweg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

8. Auswirkungen der Planung

Bei rund 46 im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung möglichen Wohneinheiten, ist mit einem Zuzug von ca. 90 Einwohnern zu rechnen. Durch die verhältnismäßig große Anzahl an kleineren Wohnungen ist mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu rechnen. In Folge der Planung ergibt sich somit ein überschlägiger Bedarf von einem Kinderkrippenplatz, zwei Kindergartenplätzen und drei Grundschulplätzen. Die Verkehrsbelastung an der Flurstraße wird ebenfalls leicht steigen, allerdings ist die Flurstraße großzügig ausgebaut und wird diese geringe Mehrbelastung aufnehmen können. Da die Tiefgarage über die Flurstraße erschlossen wird, kommt für den Platanenweg nur die Anfahrt der Besucherstellplätze als Verkehrsquelle hinzu.

STAND UNTERRICHTUNG

Landshut, den 17.04.2026
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 17.04.2026
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor