

# B E G R Ü N D U N G

## zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 02-28/1

### „Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium“

Das Planungsgebiet umfasst die noch unbebauten, teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Jürgen-Schumann-Straße, nördlich des Rennweges.

Westlich des Gebietes befindet sich fast ausschließlich zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, überwiegend als Doppel- und Reihenhäuser, aber auch einzelne Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser. Nördlich und nordöstlich befinden sich das Hans-Leinberger-Gymnasium und die Pestalozzi-Schule, die in Kürze nach Westen erweitert wird, östlich das Behindertenwohnheim der Lebenshilfe. Südlich des Rennweges grenzen meist dreigeschossige Geschosswohnungsbauten und dazwischenliegend einzelne Hofstellen sowie das Versorgungszentrum West an.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich qualitätvollen Wohnquartiers mit einem untergeordneten gewerblichen Anteil, in das auch eine Kindertagesstätte integriert werden soll. Entsprechend einer hierfür erarbeiteten städtebaulichen Konzeptstudie sollen drei- und viergeschossige Gebäude im Bereich der Kreuzung Rennweg / Jürgen-Schumann-Straße sowie zweigeschossige Reihenhausbauung auf den dahinterliegenden Flächen entstehen. Für die Planaufstellung ist zu berücksichtigen, dass derzeit nur die Flächen östlich der Jürgen-Schumann, auf der auch die Kindertagesstätte realisiert werden soll, einer Bebauung zugänglich sind, da der Eigentümer der westlichen Fläche diese noch nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stellen will.

Dementsprechend soll auf Grundlage der städtebaulichen Konzeptstudie der für eine Bebauung zur Verfügung stehende Teilbereich Baurecht für eine viergeschossige Wohnbebauung mit integrierter Kindertagesstätte sowie für zwei zweigeschossige Reihenhauszonen (insgesamt 12 Parzellen) erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geplanten Erweiterung der Pestalozzischule Stellplätze für das Hans-Leinberger-Gymnasium wegfallen, die auf dieser Fläche ebenfalls noch ersetzt werden müssen.

Die westlich der Jürgen-Schumann-Straße gelegenen Flächen sollen Festsetzungen erhalten, die die bisherige planungsrechtliche Situation widerspiegeln.

Die Flächen sind bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Bei einer baulichen Entwicklung östlich der Straße würden diese Flächen ohne Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber in den Innenbereich übergehen. Um den derzeitigen baurechtlichen Status zu erhalten ist daher die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen.

Diese Festlegung ist planungsrechtlich zulässig aus folgendem Grund: Durch die Schaffung neuen Baurechts entstehen der Stadt Landshut Folgekosten, etwa für Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sowie für den Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen. Die Stadt Landshut wäre aber ohne Weitergabe dieser Kosten an planungsbegünstigte Grundstückseigentümer nicht in der Lage, die o.g. Maßnahmen durchzuführen. Ohne diese Kostenbeteiligung dürfte die Stadt Landshut von einer neuen oder zusätzlichen Baurecht schaffenden Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen absehen. Dies gilt analog auch, wenn durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, wie in diesem Fall, auf angrenzenden unbeplanten Flächen neues oder zusätzliches Baurecht entstehen würde.

Der westliche Teil des Planungsareals ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03. 07.2006, wie die westlich angrenzende Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen östlich der Jürgen-Schumann-Straße sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule. Direkt östlich der Jürgen-Schumann-Straße und nördlich des Rennwegs verläuft ein Streifen einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich die bestehende Hauptverkehrsstraße des Rennwegs und daran anschließend Mischgebietsflächen und ein Sondergebiet für Einzelhandel.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche, wobei die gliedernde und abschirmende Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan als geplant entlang des Rennweges und als bestehend entlang der Jürgen-Schumann-Straße in den Landschaftsplan übernommen wurde. Dort befindet sich auch eine bestehende Baumreihe. Die Trasse der Hauptverkehrsstraße wurde ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Unmittelbar 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 sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Querstraße wird von den Stadtbuslinien 4, 9 und 11 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-28/1 „Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium“ 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. 02-28/1 „Zwischen Rennweg und Hans-Leinberger-Gymnasium“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Landshut, den 24.09.2021  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 24.09.2021  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor