

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 01-42/7

„Nördlich Berufsschule, zwischen Papiererstraße und Luitpoldstraße“

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen zwischen der Berufsschule 1 im Süden, des AOK-Gebäudes im Westen, der Papiererstraße im Osten und der vorhandenen Wohnbebauung im Norden. Der südliche Teil des Geltungsbereiches weist – von West nach Ost – ein sechsgeschossiges Wohngebäude, die wegen ihres villenähnlichen Charakters als Einzeldenkmal vom Landesamt für Denkmalpflege nachqualifizierte sog. Sturm-Villa und eine aufgelassene Tankstelle auf. In Zusammenhang mit dem genannten Geschosswohnungsbau wurde auf eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstückes ein Antrag auf Vorbescheid zum Zwecke einer Wohnbebauung positiv beschieden. In der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes ist zudem eine erhaltenswerte Blutbuche vorhanden.

Während sich eine Bebauung auf dem Grundstück angrenzend an das Areal der AOK aufgrund der sehr komplexen Situation der vorhandenen bzw. geplanten Abstandsflächen, welche nicht Gegenstand des oben genannten Antrages auf Vorbescheid waren, rechtssicher nur eingeschränkt umsetzen lässt, ist im östlichen Bereich der Denkmalcharakter der Sturm-Villa durch die Lage zwischen einem Neubaukörper und einer ehemaligen Tankstelle nur noch eingeschränkt nachvollziehbar. Eine diesbezügliche Nachfrage beim Landesamt für Denkmalpflege ergab, dass dieses an ihrer Einschätzung aus dem Jahr 2018 hinsichtlich des Denkmalcharakters festhält und einem Abbruch nicht zustimmt.

Aufgrund der städtebaulich sehr unbefriedigenden Situation mit einer heterogenen Gemengelage aus ehemaliger Tankstelle, denkmalgeschützter Einzelvilla und Neubaubereich sollte städtebaulich überprüft werden, inwieweit das schon in den letzten Jahrzehnten in seinem Charakter geschwächte Einzeldenkmal gegenüber einer Wohnbebauung in attraktiver innerstädtischer Lage nicht zurückweichen sollte. Daher wurden im Vorfeld verschiedene städtebauliche Konzepte zu einer schlüssigen Bebauung des Areals unter Verzicht auf das Einzeldenkmal erarbeitet, die im Zuge des Aufstellungsverfahrens hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit überprüft werden könnten. Im Rahmen des Verfahrens ist auch eine Abwägung zwischen dem Erhalt des Einzeldenkmals sowie der Stellplätze für die Berufsschule und einer wohnbaulichen Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zu treffen.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass das städtebauliche Ziel, nämlich die Ermöglichung einer strukturierten innerstädtischen Nachverdichtung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum unter Erhalt der bestehenden Blutbuche, nur mittels einer Bebauungsplanaufstellung gewährleistet werden kann.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Wohnbaufläche, davon im westlichen Teil mit Grünfunktion dargestellt. Südlich befinden sich Gemeinbedarfsflächen für Schulen, westlich Mischgebietsflächen. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches sind Wohnbauflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Weiterhin sind vier bestehende Einzelbäume dargestellt (allerdings nicht die oben genannte Blutbuche). Einer dieser Baumstandorte befindet sich an der Papiererstraße nördlich der früheren Tankstelle und ist zusätzlich mit dem Symbol für die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente versehen.

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 gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Stadtpark in einer Entfernung von ca. 350m vom Planungsgebiet wird von den Stadtbuslinien 1, 2 und 10 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-42/7 „Nördlich Berufsschule, zwischen Papiererstraße und Luitpoldstraße“ 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. 01-42/7 „Nördlich Berufsschule, zwischen Papiererstraße und Luitpoldstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Landshut, den 12.11.2020
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 12.11.2020
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor