

# B E G R Ü N D U N G

## **zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **Nr. 10-4 Deckblatt Nr. 1**

#### **„Nördlich Mühlbachstraße, südlich Theodor-Heuss-Straße“**

Das Planungsgebiet des Deckblatts Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst die Flächen nördlich der Mühlbachstraße und östlich der Weiherbachstraße. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein nach Bebauungsplan Nr. 10-4 erstellter drei- und viergeschossiger Gewerbebau. Zudem sind zwei- und dreigeschossige Wohngebäude und ein- und zweigeschossige Gebäude landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung im Umkreis vorhanden. Auf der betroffenen Fläche selbst befindet sich zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses unbebaute Wiesenfläche und entlang der östlichen Grenze eine Gruppe von Laubbäumen.

Die Erforderlichkeit zur Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 ergibt sich aus dem hohen Bedarf an Wohnraum, welchem durch eine verträgliche vertikale Nachverdichtung nachgekommen wird.

Hierzu soll auf der unbebauten Wiesenfläche ein Neubau entstehen, welcher 10 Wohnungen beinhaltet. Ein Teil dieser Wohnungen erhält eine einkommensorientierte Förderung, wodurch Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen entstehen. Das Planungskonzept sieht hierfür einen länglichen Baukörper mit vier Vollgeschossen und begrünten Flachdach vor. Dabei wird für das Gebäude eine Grundfläche von 295 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 1150 m<sup>2</sup> erzielt. Im Vergleich dazu sind es im aktuellen Bebauungsplan Nr. 10-4 für diesen Bereich eine Grundfläche von 260m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 780m<sup>2</sup>. Die Erschließung des Wohngebäudes soll durch eine separate Zufahrt über das östlich angrenzende Nachbargrundstück erfolgen und der dort bestehende Betrieb erhält eine eigene Betriebszufahrt. Die notwendigen Stellplätze werden entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen.

Um das Vorhaben dann umsetzen zu können, ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, wie die nähere Umgebung als Mischgebiet 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 10-83/4 „Westlich Mühlbachstraße“, 10-83/2 „Nördlich Wilhelm-von-Klaubach-Weg“ und 10-80 „Greimethof-Ost“.

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 Mühlbachstraße wird von den Stadtbuslinien 9 und 11 bedient.

Das Deckblatt Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10-4 „Nördlich Mühlbachstraße, südlich Theodor-Heuss-Straße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes 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

Landshut, den 11.10.2024  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 11.10.2024  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor