BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-19 „Gewerbe- und Messefläche nördlich Niedermayerstraße“ durch Deckblatt Nr. 4

STAND UNTERRICHTUNG

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 umfasst eine Größe von 10.677 m² und befindet sich an der Kiem-Pauli-Straße sowie der Roider-Jackl-Straße südlich des Geltungsbereiches. Direkt östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen, nördlich grenzt Wohnbebauung an.
Der Bauleitplan hat das städtebauliche Ziel, den Baubestand die dort ansässigen Gewerbebetriebe zu sichern bei gleichzeitiger Ermöglichung einer Erweiterungsoptionen auf den jeweils östlich angrenzenden Flächen. Zusätzlich benötigt die Freiwillige Feuerwehr an diesem Standort ebenfalls eine Erweiterungsoption Richtung Osten.

Im seit dem 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet im südlichen und nördlichen Teil sowie als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.
Der seit 27.03.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 06-19 „Gewerbe- und Messeflächen nördlich Niedermayerstraße“ vom 27.11.1998 i.d.F. vom 24.09.1999 setzt im südwestlichen und im nordwestlichen Teil des zur Änderung anstehenden Bereiches Gewerbegebiet mit der Einschränkung, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, fest. Dazwischen befinden sich seit der Änderung durch Deckblatt Nr. 3 (rechtskräftig seit dem 20.12.2012) Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Im östlichen Teil der Änderungsgebietes sind Straßenverkehrsflächen inkl. öffentlicher Parkplatzflächen festgesetzt, durchzogen von Verkehrsgrünstreifen mit zu pflanzenden Bäumen. Im Nordosten befindet sich zudem eine öffentliche Grünfläche mit einem Trafostandort (Fläche für Versorgungsanlagen).
Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen, im Süden zur Roider-Jackl-Straße hin auch mit einer Baulinie abgegrenzt. Um die Gewerbeflächen herum sind zur Abschirmung private Grünflächen vorgesehen.

Bebauungspläne sind aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Umstand, dass die o.g. städtebaulichen Ziele ohne Änderung des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich unzulässig wären.

Die Flächen im Geltungsbereich sind planungsrechtlich durch die bereits vorhandenen Straßen erschlossen. Im Bereich der Kiem-Pauli-Straße und der Roider-Jackl-Straße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen diverser Leitungsträger. Zusätzlich quert ein öffentlicher Kanal der Stadtwerke Landshut den östlichen Teil des Planungsgebietes (außerhalb der Baugrenze) von Nord nach Süd. Die Leitungen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden; darauf ist bei Bauarbeiten zu achten. In ca. 400m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Sparkassenarena“, die durch die Linien 603, 605 und 614 bedient wird. Weiterhin existiert im Südosten des Geltungsbereiches ein wasserrechtlich genehmigter Saugbrunnen zur Entnahme von

Spülwasser zur Kanalnetzreinigung. Dieser Saugbrunnen ist zum Unterhalt des Kanalnetzes unabdingbar und muss jederzeit zugänglich und anfahrbar sein.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-19 „Gewerbe- und Messeflächen nördlich Niedermayerstraße“ durch Deckblatt Nr. 4 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. 4 zum Bebauungsplan Nr. 06-19 „Gewerbe- und Messeflächen nördlich Niedermayerstraße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

STAND UNTERRICHTUNG

Landshut, den 16.10.2026
STADT LANDSHUT

Dr. Haslinger
Oberbürgermeister

Landshut, den 16.10.2026
REFERAT BAUEN, INFRASTRUKTUR, KLIMA UND UMWELT

Doll
Ltd. Baudirektor