

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23 "Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Aufstellungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

III. Bauantrag Nr. B-2019-178

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	29.11.2019 (08.11.2019 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	11.11.2019
Sitzungsnummer:	86	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Das Gebiet zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg ist geprägt durch die sehr heterogene, überwiegend ältere kleinteilige Individualbebauung auf großen Grundstücken. Der Bestand aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern weist ein bis zwei Wohneinheiten auf. Lediglich zwei Bestandsgebäude verfügen über drei Wohneinheiten. Die Bestandsbaukörper sind überwiegend zweigeschossig organisiert, nur vereinzelt gibt es ausgebaute Dachgeschosse. Dies ist den vorhandenen Dachneigungen geschuldet - sie bewegen sich fast ausschließlich im Bereich von 20 bis 38°. Nur vereinzelte Dächer weisen eine Neigung unter 20 bzw. über 40° auf. Als Dachform ist hier größtenteils Satteldach und Walmdach anzutreffen.

Das Gelände ist nach Süden und Osten hin zunächst moderat geneigt, dann fällt es stark in Richtung Hagraïn ab.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 283/8, Gemarkung Berg ob Landshut wurde nun ein Bauantrag eingereicht. Der Baubestand beinhaltet hier ein Einzelhaus (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) mit einer Grundfläche von ca. 216 m².

Das beantragte Bauvorhaben sieht nun ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten, steilem, zweigeschossigem Satteldach und Tiefgarage vor. Auf der überdies mit einem Fahrrecht belegten Grundstücksfläche von ca. 1250 m² beträgt die Grundfläche der geplanten Bebauung gemäß den Antragsunterlagen 722 m², die Geschossfläche 807 m². Nachbarunterschriften wurden im Zuge der Antragstellung nicht beigebracht.

Jedoch sind die unmittelbaren Nachbarn auf das Baureferat zugekommen. Sie sprechen sich gegen die o. g. Planung zugunsten einer maßvollen Nachverdichtung aus, die den Charakter des Quartieres langfristig wahrt. Hierzu beantragen sie die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Interessen der Anwohnerschaft wurden durch ca. 50 beim Baureferat eingereichte Unterschriften dokumentiert und untermauert.

Sollte dieser Zielsetzung Rechnung getragen werden, ist für das Planungsgebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes in die Wege zu leiten. Ziel und Zweck ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, 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. 08-23 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der gegenständliche Bauantrag Nr. B-2019-178 könnte mit der Begründung abgelehnt werden, dass er sich nicht nach § 34 BauGB einfügt. Allerdings handelt es sich um einen Grenzfall.

Von Seiten der Antragsteller wird dieser Vorgehensweise allerdings widersprochen und die Argumentation in einem rechtlichen Kurzgutachten (/Anlage 4) dargelegt.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 29.11.2019 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 08-23 und die Bezeichnung „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:
Eine der baulichen und geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 29.11.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
4. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

III. Bauantrag Nr. B-2019-178

Der Bauantrag Nr. B-2019-178 für die Fl.Nr. 283/8, Gem. Berg ob Landshut, eingegangen am 20.08.2019, wird abgelehnt, da sich das Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Bauantrag B-2019-178 (nichtöffentlich)

Anlage 4 – Kurzgutachten