

Nachtrag: Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 08-23/1-1 "Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg"; Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	N 8.2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.10.2021	Stadt Landshut, den	29.09.2021
Sitzungsnummer:	23	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Städtebauliches Ziel für das Planungsgebiet ist eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund mehrerer eingehender Bauvoranfragen und Bauanträge zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Quartier weiter voranschreitet in einem Maße, das über das o.g. städtebauliche Ziel hinausgeht. Die weitere bauliche Entwicklung ist daher entsprechend dem o.g. städtebaulichen Ziel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu ordnen. Aus diesen vorgenannten Gründen hat der Bausenat der Stadt Landshut in seiner Sitzung vom 08.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der o. g. Ziele und Zwecke beschlossen.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 283/8, Gemarkung Berg ob Landshut (Eichendorffstraße 33) wurde auf der Basis des § 34 BauGB ein Bauantrag (Nr. B-2019-178) für ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage mit einer Gesamt-Grundfläche von ca. 576 m² eingereicht. Das Grundstück ist derzeit noch mit einem eingeschossigen Einzelhaus mit einer Grundfläche von ca. 216 m² der Geschossigkeit E+D bebaut. Aktuell sind darin zwei Wohneinheiten untergebracht. Das Vorhaben liegt mit der Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes knapp über den in der Umgebung vorhandenen Werten – allerdings nur wenn Garagen und Stellplätze unberücksichtigt bleiben. Die Gesamt-Grundfläche von ca. 576 m² überschreitet die Werte der Umgebung erheblich.

Die Geschossigkeit orientiert sich zwar an der näheren Umgebung, jedoch wurden auch hier die vorhandenen Maximalwerte genommen. Diese sind aber in einer anderen Baustruktur in Form von Reihenhäusern angeordnet. Die Zugrundelegung aller in der Umgebung vorhandenen Maximalwerte führt in Summe dazu, dass sich die Planung insgesamt in seiner Erscheinung und Außenwirkung nicht mehr in die Umgebung einfügt und somit einen Fremdkörper darstellen würde. Darüber hinaus gibt es in Bezug auf Abstandsflächen und der Anzahl und Anordnung der Stellplätze noch Aspekte, die eine bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit begründen würden.

Vor diesem Hintergrund war das beantragte Einzelbauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig und daher durch die Genehmigungsbehörde durch Bescheid vom 18.12.2019 abzulehnen.

Aus städtebaulicher Sicht ist zusammenfassend klarzustellen, dass durch die vorliegende Planung ein Präzedenzfall geschaffen würde, der insgesamt nicht mit dem städtebauliche Ziel und Zweck der o. g. Bauleitplanung vereinbar ist – einer der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessenen Nachverdichtung.

In Folge der Ablehnung hat der Antragsteller eine gerichtliche Klärung angestrengt; das zugehörige Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Nachdem aber mit der richterlichen Entscheidung zu rechnen ist, bevor der Bebauungsplan Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ zur Rechtskraft gelangen kann und das geplante Bauvorhaben den bereits formulierten und vom Bausenat der Stadt Landshut in Seiner Sitzung vom 08.10.2021 beschlossenen Zielen und Zwecken der Bauleitplanung – eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung – sowie den bereits formulierten Festsetzungsinhalten in den o.g. Punkten widerspricht, wäre nun der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

Diese würde dann nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft treten. Die Veränderungssperre würde in jedem Fall außer Kraft treten, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ rechtsverbindlich wird.

Satzungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Veränderungssperre Nr. 08-23/1-1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ vom 08.10.2021 wird für das im Plan des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 08.10.2021 dargestellte und im Satzungstext (§ 2) exakt beschriebene Gebiet gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungstext, der Plan und die Begründung vom 08.10.2021 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen:

Anlage 1 – Umgriffsplan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Satzung