

Nachtrag: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 "Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

I. Aufstellungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	N 8.1	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.10.2021	Stadt Landshut, den	04.10.2021
Sitzungsnummer:	23	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Das Gebiet zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg ist geprägt von der sehr heterogenen, überwiegend älteren kleinteiligen 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, diese 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 Hagrain ab.

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 voran schreitet, zum Teil in einem Maß, das über die unten stehenden städtebaulichen Ziele hinausgeht.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 283/8, Gemarkung Berg ob Landshut wurde ein Bauantrag (Nr. B-2019-178) eingereicht. Im Bestand ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Einzelhaus mit einer Grundfläche von ca. 216 m² (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bebaut. Aktuell sind darin zwei Wohneinheiten untergebracht. Das beantragte Bauvorhaben sieht dagegen 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 ca. 576 m².

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

Nachdem sich dieses Ansinnen mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für diesen Bereich deckte, war für das Planungsgebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes in die Wege zu leiten. Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes waren und sind eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Der Bausenat der Stadt Landshut hat in seiner Sitzung am 29.11.2019 beschlossen, für den Bereich „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhielt die Nr. 08-23. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2020 bis 14.02.2020.

Im Zuge dieses Verfahrens wurden umfangreiche Erhebungen des Baubestandes im Quartier durchgeführt. Hieraus zeichnen sich zur Sicherung der o. g. weiterhin gültigen städtebaulichen Ziele folgende Festsetzungen ab, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu treffen vorgeschlagen wird:

Der Gebäudebestand ist durchweg in offener Bauweise realisiert. Dies wäre entsprechend als Festsetzung zu übernehmen.

Im Gebäudebestand wurden bisher überwiegend 1 bis 2 Wohneinheiten realisiert (mit Ausnahme von 2 Baukörpern mit je 3 Wohneinheiten die jedoch eine Ausnahme darstellen). Im Bebauungsplane wäre in Folge des o.g. städtebaulichen Ziels eine enge Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten – orientiert am baulichen Bestand – erforderlich, die dann, sofern die dazugehörigen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können, auch umgesetzt werden kann.

Zur Sicherung der gewachsenen baulichen Entwicklung wäre schließlich eine Festsetzung zu den Abstandsflächen zu treffen, welche eine massive Nachverdichtung entsprechend der seit 01.02.2021 gültigen Abstandsflächenreglung (insbesondere die Regel 0,4H) unterbinden würde, etwa die Festsetzung einer zulässigen Abstandsfläche von 0,8H (mit einem 16 m –Privileg auf 2 Seiten von 0,4H), wodurch weiterhin eine Nachverdichtung in dem Rahmen ermöglicht werden würde, wie sie auf Basis der bis Januar 2021 geltenden Abstandsflächenregelung möglich war.

Die städtebaulichen Ziele sollen durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB erreicht werden. Die weitere bauliche Entwicklung ist daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ zu ordnen, der aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Dieser Schritt wurde gewählt um als Grundlage zur Ausarbeitung der Bauleitplanung eine konkrete Beschlussfassung über die städtebaulichen Planungsziele sowie die obig dargestellten Kernfestsetzungen des künftigen Bebauungsplanes zu erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 gegenständliche Bauantrag Nr. B-2019-178 wurde durch Bescheid vom 18.12.2019 abgelehnt, nachdem das Einzelbauvorhaben im Rahmen der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde bauplanungsrechtlich als unzulässig angesehen wurde. In Folge der Ablehnung hat der Antragsteller eine gerichtliche Klärung angestrengt; das zugehörige Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Nachdem 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 29.11.2019 beschlossenen und weiterhin gültigen Zielen und Zwecken der Bauleitplanung - eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschliessungsnetz angemessene Nachverdichtung – sowie den ergänzend formulierten wesentlichen Festsetzungsinhalten vom 08.10.2021 zuwiderläuft, wäre darüber hinaus der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 08.10.2021 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 08-23/1 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, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.
Der Plan mit den wesentlichen Festsetzungsinhalten sowie die Begründung zur Aufstellung vom 08.10.2021 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
4. 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:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plan Umgriff mit Festsetzungen
- Anlage 2 – Begründung