

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die

VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 08-23/1-1

für den Bereich

„Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“

1. Allgemeines

Städtebauliches Ziel 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 des o.g. städtebaulichen Ziels 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 sowie der wesentlichen Festsetzungsinhalte beschlossen.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannten Bauflächen als Siedlungsflächen.

2.3 Bestehende und geplante bauliche Strukturen

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.

Sowohl die bestehende wie auch die umgebende Bebauung wurde nach Maßgabe des § 34 BauGB entwickelt. Lediglich im Südosten an den Geltungsbereich anschließend ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 08-3 „Südlich Eichendorffstraße“ - rechtskräftig seit dem 30.05.2005 – aufgestellt worden.

Die weitere Nachverdichtung sollte daher in einer der Umgebungsbebauung entsprechenden Dichte unter Beibehaltung der vorherrschenden Bauweise und Höhenentwicklung erfolgen. Dies kann dann, wie bereits praktiziert sowohl durch Erweiterungen als auch durch Neubau- maßnahmen umgesetzt werden.

Zur Sicherung der vorherrschenden Bauweise soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 eine diesbezügliche Festsetzung erfolgen. Außerdem sollen Festlegungen zur Anzahl der Wohneinheiten und zu den notwendigen Abstandsflächen getroffen werden. Zu prüfen ist im Zuge des Verfahrens, ob Regelungen zur Höhenentwicklung zu treffen sind, die entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzung der Bestandsbebauung im Bereich der Kombination Geschossigkeit bzw. der Traufwandhöhe mit Dachneigung folgen. Festlegungen zu Grund- und Geschossflächen werden ebenfalls im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes geprüft.

Weitere Festsetzungen sind für die Erreichung des städtebaulichen Ziels voraussichtlich nicht notwendig.

2.4 Grünstrukturen

Die unbebauten privaten Flächen des Planungsgebietes stellen ausschließlich Hausgärten mit teilweise intensivem Bewuchs dar, in denen Baum- und Strauchbestand von unterschiedlicher Größe und Art (Nadel- und Laubgehölze) vorhanden ist. Auffallend ist, dass die Einfriedung der einzelnen Parzellen überwiegend mit Hecken in verschiedensten Arten erfolgt. Darüber hinaus befinden sich v. a. in den Gärten der Parzellen, zum Teil jedoch auch straßenseitig groß gewachsene Gehölzstrukturen, die im weiteren Planungsprozess noch genauer zu erfassen und im Hinblick auf die Baumschutzverordnung auszuwerten sind. Von einem Vorkommen schützenswerter Tierarten im Planungsgebiet ist nichts bekannt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 08-23/1 ist zu prüfen, ob eine Festsetzung ergänzender Pflanzgebote zur Sicherung eines Mindestmaßes an Gehölzstruktur notwendig ist. Die bereits vorhandene Bepflanzung könnte dabei voraussichtlich auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die bestehenden groß gewachsenen Gehölzstrukturen werden entsprechend der Vorgaben der Baumschutzverordnung durch die Festsetzung „zu erhaltender Baum“ in ihrem Bestand gesichert.

Aufgrund der im Planungsgebiet bereits vorhandenen, unterschiedlichen Arten der Einfriedung ist eine diesbezügliche Festsetzung nicht zwingend geboten.

2.5 Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch das bestehende Straßennetz, Eichendorffstraße, Mörikeweg, Lenauweg und Uhlandstraße bereits komplett erschlossen. Zudem ist es durch die vorhandene Buslinie 7 über die im Planungsgebiet liegende Haltestelle Mörikeweg an den ÖPNV angeschlossen.

Im Planungsgebiet und in der Umgebung befinden sich bereits Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Mischwasserkanäle), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Somit ist das Gebiet bereits an die relevanten Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

3. Notwendigkeit der Veränderungssperre

Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre aus folgenden Gründen erforderlich:

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-Bruttogrundfläche 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.

Die Eigenart der näheren Umgebung weist eine offene Bauweise aus, die seitlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen werden entsprechend den Regelungen des Art. 6 BayBO in seiner bis Januar 2021 gültigen Fassung überall eingehalten. Die bestehenden aneinanderggebauten Gebäude sind insgesamt nicht länger als 50 m. Das geplante Vorhaben besteht ebenfalls aus einem Einzelhaus unter 50 m Länge. Es hält ebenfalls die seitlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen ein, nun aber gemäß den aktuellen Maßgaben des Art. 6 BayBO.

Die Geschossigkeit der eingereichten Planung umfasst 4 Ebenen und eine wirksame Höhe von 2 Geschossen in der Form U+I+D bzw. II+D im Gelände versetzt (kein durchlaufender First). Das Dach reicht bei den niedrigeren Teilen über zwei Geschosse. Aufgrund seiner großen Neigung wirkt das Dach erheblich massiver als die Dächer in der Umgebung. Die vier Reihenhäuser, welche im Zuge der Prüfung des Antrags als Maßstab bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen wurden (Eichendorffstraße, 39, 39a, 39 b und 39 c), haben lediglich I+D und wirken sehr viel kleinteiliger.

Die nähere Umgebung der Eichendorffstraße 33 ist sehr unterschiedlich bebaut mit kleinen Doppel- und Reihenhäusern, großflächigen Bungalows und Einfamilienhäusern. Die dort vorgefundenen Geschossigkeiten reichen von I und I+D über II, II+D bis U+II.

Die Bruttogrundflächen der geplanten Bebauung auf der mit einem Fahrrecht belegten Grundstücksfläche von ca. 1250 m² betragen in der Tiefgaragen-Ebene ca. 561 m² und in der Erdgeschoss-Ebene ca. 442 m² zuzüglich Garagen, Stellplätze und Zufahrten. Hieraus resultiert eine gesamte Grundfläche von ca. 576 m².

Die nähere Umgebung der Eichendorffstraße 33 ist sehr unterschiedlich bebaut mit kleinen Doppel- und Reihenhäusern, großflächigen Bungalows und Einfamilienhäusern. Die dort vorgefundenen Geschossigkeiten reichen von I und I+D über II, II+D bis U+II.

Sie bietet hinsichtlich der Grundflächen der Hauptgebäude einen Rahmen von ca. 79 m² bis 418 m².

Die durch das geplante Vorhaben überbaute Grundfläche orientiert sich an der größten vorhandenen Grundfläche und überschreitet sogar noch die großflächigen Bungalows (Mörrikeweg 15, Eichendorffstraße 27, Eichendorffstraße 62).

Insgesamt löst das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen aus, da es die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört bzw. belastet.

Das Amt für Bauaufsicht kam in seinem Bescheid vom 18.12.2019 zusammenfassend zur Auffassung, dass sich die vorgelegte Planung nicht in die nähere Umgebung einfügt und somit bauplanungsrechtlich unzulässig ist.

Das Vorhaben liegt mit der Grundfläche 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 sowohl bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlich unzulässig und daher durch die Genehmigungsbehörde durch Bescheid vom 18.12.2019 abzulehnen.

In der Folge hat der Antragsteller eine gerichtliche Klärung angestrengt, welche noch nicht abgeschlossen ist.

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. Darüber hinaus würde durch die vorliegende Planung für das Gesamtareal ein Präzedenzfall geschaffen, der für alle nachfolgenden Bauwerber Maßstab wäre.

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 geplanten Festsetzungsinhalten zuwiderläuft, ist nun der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

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

Landshut, den 08.10.2021
STADT LANDSHUT

Landshut, den 08.10.2021
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor