

**Veränderungssperre Nr. 01-52/6b-1 "Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West";
Satzungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	18.11.2022	Stadt Landshut, den	25.10.2022
Sitzungsnummer:	42	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

Vormerkung:

Die städtebaulichen Ziele im Planungsgebiet sind einerseits die aktuellen Interessen der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung zu tragen. Andererseits soll eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung bzw. der Steigerung des Verkehrsaufkommens an den Zufahrten zum Bismarckplatz gesichert werden, die gleichzeitig dem Erhalt des Baumbestands, dem Schutz der lokalen, städtebaulichen und kleinklimatischen Funktion und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass für ehemals gewerblich und zwischenzeitlich als Garten genutzte, innerstädtische Flächen im Stadtteil St. Nikola eine geordnete wohnbauliche Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen sichergestellt werden soll. Dies orientiert sich an den aktuellen Wohnbedürfnissen und den unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

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

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 994/1 (ehemals Fl.Nr. 994) der Gemarkung Landshut wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Vorgesehen ist die Errichtung von 6 Stadthäusern mit Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes vom 19.07.2019 im folgenden Punkt:

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: beantragt sind 6 – laut Bebauungsplanentwurf sind 3 Wohneinheiten zulässig;
- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze;
- Beseitigung von im Planentwurf als zu erhalten festgesetzten Bäume.

Das Bauvorhaben steht nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 01-52/6b im Einklang und gefährdet die Planungsziele der Stadt.

Die Bauvoranfrage für die Fl.Nr. 994/1 (ehemals Fl.Nr. 994) wurde mit Bescheid des Amtes für Bauaufsicht vom 03.01.2022 entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB um ein Jahr zurückgestellt.

Derzeit liegen keine Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid für weitere Bauvorhaben im Planungsgebiet vor.

Da die Zurückstellung voraussichtlich auslaufen wird, bevor der Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ zur Rechtskraft gelangen kann und das geplanten Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den o.g. Punkten widerspricht, ist nun der Erlass einer Veränderungssperre notwendig. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der o.g. Zurückstellung abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald

und soweit der Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ rechtsverbindlich wird.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Die Veränderungssperre Nr. 01-52/6b-1 „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ vom 18.11.2022 wird für das im Plan vom 18.11.2022 dargestellte und im Satzungstext (§ 2) exakt beschriebene Gebiet gem. § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungstext, der Plan und die Begründung vom 18.11.2022 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen:

- Anlage 1 – Plan Umgriff
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Satzung