

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die

VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 01-52/6b-1

für den Bereich

„Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“

1. Allgemeines

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 der Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Aus diesen vorgenannten Gründen hat der Bausenat der Stadt Landshut am 21.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Planbereich MI für Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und weist außerdem auf vorhandene Bodendenkmäler sowie auf Ensembles, die dem Denkmalschutz unterliegen, hin. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung enthält und die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Der Landschaftsplan stellt für den vorliegenden Geltungsbereich Siedlungsfläche dar.

2.2 Sanierungsgebiet Soziale Stadt

Die Stadt Landshut wurde 1999 mit dem Stadtteil Nikola in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II, „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel der Städtebauförderung ist es insbesondere, städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen. 2001 wurde der ganze Stadtteil Nikola als Sanierungsgebiet festgelegt, sodass der Stadtteil umfassend hinsichtlich der Beseitigung baulicher und verkehrstechnischer Missstände sowie auch sozialer Maßnahmen unterstützt werden konnte. Ziele sind dabei die nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie der wirtschaftlichen Basis im Quartier. Dazu sollen grundsätzlich vorhandene Stärken des Stadtteils gestärkt und bestehende Schwächen behoben werden. Als Handlungskonzept sind in diesem Zusammenhang die Empfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU Nikola) von 1996 sowie der ergänzenden Untersuchungen von 2002 zu sehen. Darin wird im vorliegenden Geltungsbereich der als „vielfältig strukturierter Garten (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen) mit Bäumen gekennzeichnete (VU Ziff. 3.3.1) Innenhof (Fl.Nrn. 991 und 994) als lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche (über die Einzelgrundstücke hinausgehend) bewertet (VU Ziff. 3.3.5) und unter wohnungsnahen Freiräumen als Hausgarten eingestuft (VU Ziff. 3.3.6). Für die wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche (VU Ziff. 5.1) wird als private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung keine bauliche Entwicklung mehr als möglich gesehen (VU Ziff. 6.1).

2.3 Bestehende und geplante bauliche Strukturen

Das Quartier zeichnet sich in erster Linie durch teilweise denkmalgeschützte Blockrandbebauung, dahinterliegende Nebengebäude und schützenswerte Gehölzstrukturen im Innenhof aus. Die 2-4 geschossigen, steilen Sattel- bzw. Walmdachbauten stehen teilweise in geschlossener, offener und abweichender Bauweise und weisen gemischte Nutzungen auf, hauptsächlich jedoch für Wohnen und Gewerbe.

Auf Grund der vielseitigen und vielschichtigen Bestandsnutzungen wird für das Planungsgebiet im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens keine Festsetzung einer bestimmten Gebietskategorie getroffen. Für die im Innenhof befindlichen, überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt. Dies dient der Sicherung zum einen der im rückwärtigen Bereich bestehenden Wohnungen, zum anderen aber auch einer im Hinblick auf Dichte und Verkehr als verträglich zu erwartenden Nachverdichtung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nach § 34 BauGB. Der vorliegende einfache Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien. Hierbei erstrecken sich Baulinien vor allem nach außen entlang der bestehenden Blockrandstruktur, während die Baugrenzen im Inneren Baufelder, orientiert an bestehenden Häuserkanten sowie an zu sichernden Grünstrukturen, eröffnen.

Auf Grund der heterogenen Bestandssituation in Verbindung mit teilweise denkmalgeschütztem Bestand sieht der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur Gestaltung vor. Diese Punkte sollten aus städtebaulichen Erwägungen heraus besser anhand der Maßgaben des § 34 BauGB bewertet werden. Die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Aufgrund der fehlenden Festsetzung von Gebäudehöhen führt die Festsetzung von Baugrenzen nicht dazu, dass die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO nicht anzuwenden sind.

2.4 Grünstrukturen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrassen nahe der kleinen Isar. Im Isartal treten ausschließlich quartäre Flussablagerungen des jüngeren Holozäns in Form von Kalkschotter und Flussmergel auf. Die Mächtigkeit der alluvialen Schotter schwankt von 3,3 m bis zu 18,6 m. Die Böden im dicht bebauten Innenstadtbereich sind nicht kartiert, da es sich hier weitgehend um Auffüllmaterial handelt. Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf ca. 389,75m üNN. Im Innenhofbereich stehen drei große Blutbuchen, eine große Linde, noch eine von vormals zwei großen Walnussbäumen sowie ein kleinerer Walnussbaum, ein Ginkgo und ein Bergahorn. Fast alle Bäume wurden 1993 im Baumkataster zu den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola“ als „sehr erhaltenswert“ eingestuft, die drei großen Blutbuchen sind mittlerweile als Naturdenkmal eingestuft. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine stadtklimatisch wirksame Grünzone. Es wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Tierarten bekannt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht. So wurde für die drei großen Blutbuchen und für die Grünfläche insgesamt eine stadtklimatische Wirkung erkannt. Zur Sicherung wird im Bereich der drei Blutbuchen von der Stammmitte gemessen ein beiderseits 10m breiter Korridor als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, für dessen Erhalt erhöhte Anforderungen an die Qualität von Nachpflanzungen gestellt werden. Restlich werden sowohl schützenswerte Laub- als auch Wallnussbäume sowie zwei Obstbäume als zu erhalten festgesetzt.

2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die umliegenden Straßentrassen der Inneren Regensburger Straße, der Schwestergasse und des Bismarckplatzes.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommen – sind auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Fuß- und Radwegen sowie auf Grund ihrer Dimensionierung nur eingeschränkt geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Die gesicherte Erschließung ist jedoch grundsätzlich im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im unmittelbaren Umgriff befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro) und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in den umliegenden Straßentrassen die Kanalisation. Somit ist das Gebiet bereits an die relevanten Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

3. geplante Bauvorhaben / 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. 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.

Landshut, den 18.11.2022
STADT LANDSHUT

Landshut, den 18.11.2022
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor