

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur Satzung über die**

# **VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 05-33/4-1**

## **für den Bereich**

# **„Südöstlich Troppauer Straße“**

### **1. Allgemeines**

Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung des Quartiers durch eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur sowie der Grund- und Hochwasserproblematik.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich daraus, dass aufgrund eingehender Bauvoranfragen zu erwarten ist, dass die Nachverdichtung im Quartier in absehbarer Zeit weiter voranschreitet. Die weitere bauliche Entwicklung ist daher entsprechend des o.g. städtebaulichen Ziels durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/4 „Südöstlich Troppauer Straße“ unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu ordnen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zudem zu prüfen, ob sich aus dem Themenbereich des Hoch- und des Grundwassers Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt.

Aus diesen vorgenannten Gründen hat der Bausenat der Stadt Landshut am 15.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### **2. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, welche sich in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung fortsetzt. Lediglich im südöstlichen Bereich ist eine gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt, an die sich die Fließgewässerfläche der Großen Isar anschließt. Südwestlich liegt die bestehende Hauptverkehrsstraßenentasse der B 299. Am östlichen Eck schließen sich noch Waldflächen an. Entlang der Großen Isar ist ein geplanter geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

#### **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet sowie die nordwestlich und nordöstlich gelegenen Bereiche als Siedlungsfläche. Die Grünfläche ist als bestehend dargestellt; in ihr befindet sich zudem ein schmaler Streifen von landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzen. Die Grünfläche bildet einen Teil des Biotops Nr. 109. Nördlich angrenzend bzw. am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind Einzelbäume als Naturdenkmäler dargestellt, die das Biotop Nr. 145 bilden. Der geplante Landschaftsbestandteil aus dem Flächennutzungsplan ist ebenso dargestellt wie die Fließgewässerfläche der Großen Isar und die südwestlich angrenzende Trasse der B 299.

### 2.3 Bestehende und geplante bauliche Strukturen

Das Planungsgebiet ist ausschließlich geprägt durch zweigeschossige Wohnbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten pro Parzelle. Die ursprüngliche Bebauung bestand aus zwei Gevierthäusern (acht Einheiten; Hausgruppen) und zwei Doppelhäusern (vier Einheiten); später erfolgten Nachverdichtungen durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie durch Anbauten an die ursprüngliche Bebauung. Als Dachform der Hauptbaukörper ist ausnahmslos Satteldach vorzufinden.

Anzumerken ist im Zusammenhang mit der vorhandenen Bauweise, dass bei der Troppauer Straße 8 und 10 durch die Anbauten der Hausgruppencharakter teilweise verloren gegangen ist, so dass hier ggf. eine abweichende Bauweise vorliegt. Weiterhin ist der Hausgruppencharakter bei der Troppauer Straße 2, 2a, 4 und 6 durch Anbauten an drei der Geviert Hauseinheiten sowie beim Doppelhaus Troppauer Straße 16 und 18 fraglich. An einigen der Gebäude wurden Wintergärten oder Terrassen- und Eingangsüberdachungen angebaut. Die Grundflächen der im Planungsgebiet vorhandenen Hauptgebäude betragen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 166 m<sup>2</sup>, wobei die ursprüngliche Bebauung eher kleine Grundflächen aufweist. Insgesamt ist die Baustruktur im Planungsgebiet sehr heterogen.

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 Neubaumaßnahmen umgesetzt werden.

Zur Sicherung der vorherrschenden Bauweise, vor allem auch um den Charakter der Gevierthäuser zu bewahren erfolgt eine diesbezügliche Festsetzung. Außerdem werden Festlegungen zur Höhenentwicklung getroffen, die entsprechend dem o.g. städtebaulichen Ziel der Bestandsbebauung im Bereich der Kombination Geschossigkeit / Traufwandhöhe mit Dachneigung folgen. Bezüglich der Anzahl von Wohneinheiten erfolgt eine bestandorientierte Festlegung.

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

### 2.4 Grünstrukturen

Die unbebauten privaten Flächen des Planungsgebietes stellen ausschließlich Hausgärten 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.

Am Nordeck des Geltungsbereiches, gegenüber der Troppauer Straße 22 befindet sich ortsbildprägend eine große Stieleiche (*Quercus robur*), die als Naturdenkmal geschützt ist und zusammen mit anderen Bäumen das Biotop Nr. 145 bildet (siehe Nr. 2.2).

Von einem Vorkommen schützenswerter Tierarten im Planungsgebiet ist nichts bekannt.

Durch Festsetzung eines Pflanzgebotes wird ein Mindestmaß an Gehölzstruktur sichergestellt. Die bereits vorhandene Bepflanzung kann dabei auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die ortsbildprägende und als Naturdenkmal geschützte Stieleiche in der Troppauer Straße wird 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 geboten.

### 2.5 Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Liegnitzer Straße und die Troppauer Straße bereits komplett erschlossen. Zudem ist es durch die vorhandene Buslinie 7 über die in ca. 200m Entfernung zum Planungsgebiet liegende Haltestelle Liegnitzer Straße gut 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. Beantragter Vorbescheid / 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. 2889 (Troppauer Straße 2) der Gemarkung Landshut wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Vorgesehen ist ein Reihenhaus mit zwei Vollgeschossen (Traufwandhöhe 6,20m) und einem zusätzlichen Dachgeschoss. Es umfasst drei Einheiten mit jeweils einer Wohneinheit. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 38° vorgesehen. Die Grundfläche beträgt laut Planunterlagen 198 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 396 m<sup>2</sup>. Der Stellplatzbedarf wird durch drei Garagenstellplätze, einen Carport und zwei offene Stellplätze nachgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bei der Wandhöhe. Statt der zulässigen max. 5,50m sind 6,20m vorgesehen, was der Sicherung der Weiterentwicklung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur – hier im Speziellen der Höhenentwicklung bzw. der Anzahl der Geschosse – zuwiderlaufen würde. Es wäre künftig mit Bauvorhaben zu rechnen, die regelmäßig ein Geschoss mehr als die Bestandsbebauung aufweisen. Die Bauvoranfrage wurde mit Bescheid des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 01.08.2016 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 ausläuft, bevor der Bebauungsplan Nr. 05-33/4 „Südöstlich Troppauer Straße“ zur Rechtskraft gelangen kann und das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes in dem o.g. Punkt 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. 05-33/4 „Südöstlich Troppauer Straße“ rechtsverbindlich wird.

Landshut, den 21.07.2017  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 21.07.2017  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor