

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die

VERÄNDERUNGSSPERRE Nr. 05-33/5-1

für den Bereich

„Zwischen Breslauer Straße - Liegnitzer Straße - Rubezahlweg“

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. 05-33/5 „Zwischen Breslauer Straße - Liegnitzer Straße - Rubezahlweg“ 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, als Wohnbaufläche dargestellt, welche sich in südwestlicher und südöstlicher Richtung fortsetzt. Nordöstlich schließen sich Waldflächen an, die Biotop- bzw. Ökotopfunktionen aus dem Wald funktionsplan übernehmen. Nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich Sportplatzflächen.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet sowie die südwestlich und südöstlich gelegenen Bereiche als Siedlungsfläche. Die Sportplatzflächen sind als bestehend dargestellt, die Waldflächen aus dem Flächennutzungsplan sind ebenfalls im Landschaftsplan zu finden. Innerhalb und südlich außerhalb des Geltungsbereiches sind Einzelbäume als Naturdenkmäler dargestellt, die das Biotop Nr. 145 bilden.

2.3 **Bestehende und geplante bauliche Strukturen**

Das Planungsgebiet ist geprägt durch zweigeschossige Wohnbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten pro Parzelle; im Rübezahweg 2b und in der Breslauer Straße 77 sind zudem neben der Wohnnutzung zwei wohngiebtskonforme gewerbliche Einheiten vorhanden. Die ursprüngliche Bebauung bestand aus zwei Gevierthäusern (acht Einheiten; Hausgruppen) und sechs Doppelhäusern, wovon zwei bereits abgerissen wurden (nunmehr acht Einheiten); später erfolgten Nachverdichtungen durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie durch Ersatzbauten und Anbauten an die ursprüngliche Bebauung. Als Dachform der Hauptbaukörper ist überwiegend Satteldach vorzufinden; zudem weist ein Gebäude ein Walmdach und eines ein Flachdach auf.

Anzumerken ist aber im Zusammenhang mit der vorhandenen Bauweise, dass der Hausgruppencharakter bei der Breslauer Straße 95/97 / Rübezahweg 3/4 v.a. durch die Anbauten am Rübezahweg 3 fraglich ist. Dies gilt ebenso für den Doppelhauscharakter bei der Liegnitzer Straße 5/7, bei der Liegnitzer Straße 9 / Breslauer Straße 77 sowie bei der Breslauer Straße 91/93 aufgrund der dortigen Anbauten. An einigen der Gebäude wurden Wintergärten oder Terrassen- und Eingangsüberdachungen angebaut. Die Grundflächen der im Planungsgebiet vorhandenen Hauptgebäude betragen zwischen 41 m² und 161 m², 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 und der Doppelhäuser 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 bestandsorientierte 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. Die Einfriedung der einzelnen Parzellen erfolgt meist mit überwiegend geschnittenen Hecken in verschiedensten Arten erfolgt.

Innerhalb der Fl.Nr. 2599/12 (Breslauer Straße 93) befindet sich an der Grenze zur Fl.Nr. 2599/11 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 Fl.Nr. 2599/12 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 Breslauer Straße, die Liegnitzer Straße und den Rübezahweg bereits komplett erschlossen. Zudem ist es durch die vorhandene Buslinie 7 über

die im Planungsgebiet liegende Haltestelle Liegnitzer Straße und die unmittelbar außerhalb liegende Haltestelle Campingplatz 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. 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. 2834 (Breslauer Straße 77) der Gemarkung Landshut wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Vorgesehen ist ein Mehrfamilienhaus mit zwei bis drei Vollgeschossen (Traufwandhöhe 6,50m). Es umfasst sechs Wohneinheiten. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30° bzw. 44° vorgesehen. Die Grundfläche beträgt laut Planunterlagen 300 m², die Geschossfläche 446 m². Es sind neun offene Stellplätze vorgesehen.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bei der Anzahl der Wohneinheiten und der Dachneigung im Zusammenhang mit der Wandhöhe. Bei der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sind statt der zulässigen einen mit zusätzlicher Einliegerwohnung unter 40m² Wohnfläche sechs Wohneinheiten vorgesehen, bei der Dachneigung 30° bzw. 44° statt der zulässigen 20° bis 25°.

Zudem wurde für das Grundstück mit der Fl.Nr. 2599/4 (Breslauer Straße 79) ein Bauantrag gestellt. Geplant ist der Ausbau des Dachgeschosses mit einer zweiten Wohneinheit inkl. Außentreppe und Dachaufbauten an zwei Stellen (Breiten: 3,03m und 1,835m) mit entsprechender Erhöhung der Traufwandhöhe an diesen Stellen auf ca. 8,90m und ca. 9,30m. Es sind zusätzlich zwei offene Stellplätze (und damit insgesamt vier) vorgesehen.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bei der Anzahl der Wohneinheiten und der Wandhöhe. Bei der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sind statt der zulässigen einen mit zusätzlicher Einliegerwohnung unter 40m² Wohnfläche zwei Wohneinheiten vorgesehen, bei der Wandhöhe im Bereich der Dachaufbauten ca. 8,90m bzw. ca. 9,30m statt 7,20m.

Die beiden Bauvorhaben widersprechen dem Ziel der Sicherung der Weiterentwicklung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur – hier im Speziellen der Struktur bei der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Höhenentwicklung bzw. der möglichen Anzahl der Geschosse – zuwiderlaufen würde. Es wäre künftig mit größeren Mehrfamilienhäusern als Bauvorhaben zu rechnen, die regelmäßig auch noch eine höhere Traufwandhöhe und in Folge dessen ggf. ein Geschoss mehr als die Bestandsbebauung aufweisen. Mit der Etablierung von Mehrfamilienhäusern würde zudem voraussichtlich die Notwendigkeit von Tiefgaragen einhergehen, die im Hinblick auf die Grund- und Hochwassersituation im Planungsgebiet als problematisch anzusehen sind. Die Bauvoranfrage für die Fl.Nr. 2384 wurde mit Bescheid des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 01.08.2016 entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB um ein Jahr zurückgestellt, für den Bauantrag auf der Fl.Nr. 2599/4 musste aufgrund des Eingangsdatums (06.06.2017) keine Zurückstellung mehr erfolgen. Derzeit liegen keine Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid für weitere Bauvorhaben im Planungsgebiet vor.

Da die Zurückstellung ausläuft, bevor der Bebauungsplan Nr. 05-33/5 „Zwischen Breslauer Straße - Liegnitzer Straße - Rübezahweg“ zur Rechtskraft gelangen kann und das geplante 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 Veränderungs-

sperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 05-33/5 „Zwischen Breslauer Straße - Liegnitzer Straße - Rübzahlweg“ rechtsverbindlich wird.

Landshut, den 21.07.2017
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 21.07.2017
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor