

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 08-23/1

„Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“

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 ausgebauten 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.

Das Gelände ist nach Süden und Osten hin zunächst moderat geneigt, dann fällt es stark in Richtung Hagraib ab.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit dem 03.07.2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet die genannten Bauflächen als Siedlungsflächen.

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.

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 Quartierweiter voran schreitet, in einem Maß, das über die unten stehenden städtebaulichen Ziele hinausgeht.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 283/8, Gemarkung Berg ob Landshut wurde ein Bauantrag (Nr. B-2019-178) eingereicht. Im Bestand ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Einzelhaus mit einer Grundfläche von ca. 216 m² (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) bebaut. Aktuell sind darin zwei Wohneinheiten untergebracht. Das beantragte Bauvorhaben sieht dagegen ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten, steilem, zweigeschossigem Satteldach und Tiefgarage vor. Auf der überdies mit einem Fahrrecht belegten Grundstücksfläche von ca. 1250 m² beträgt die Grundfläche der geplanten Bebauung gemäß den Antragsunterlagen ca. 576 m².

Die weitere bauliche Entwicklung ist daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-23/1 „Zwischen Eichendorffstraße, Uhlandstraße, Lenauweg und Mörikeweg“ zu ordnen.

Wesentliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind:

Eine der baulichen, geografischen und städtebaulichen Umgebung sowie dem vorhandenen Erschließungsnetz angemessene Nachverdichtung.

Diese sollen durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 (3) BauGB erreicht werden. Zur Sicherung der o. g. städtebaulichen Ziele zeichnen sich folgende Festsetzungen aus den bereits durchgeführten Analysen zum Baubestand ab und sind im Rahmen der Bauleitplanung zu treffen:

Der Gebäudebestand ist durchweg in offener Bauweise realisiert. Dies wird entsprechend als Festsetzung übernommen.

Im Gebäudebestand wurden bisher überwiegend 1 bis 2 Wohneinheiten realisiert (mit Ausnahme von 2 Baukörpern mit je 3 Wohneinheiten die jedoch eine Ausnahme darstellen). Im Bebauungsplane ist in Folge des o.g. städtebaulichen Ziels eine enge Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten – orientiert am baulichen Bestand – erforderlich, die dann, sofern die dazugehörigen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können, auch umgesetzt werden kann.

Zur Sicherung der gewachsenen baulichen Entwicklung ist schließlich eine Festsetzung zu den Abstandsflächen zu treffen, welche eine massive Nachverdichtung entsprechend der seit 01.02.2021 gültigen Abstandsflächenregelung (insbesondere die Regel 0,4H) unterbindet, etwa die Festsetzung einer zulässigen Abstandsfläche von 0,8H (mit einem 16 m –Privileg auf 2 Seiten von 0,4H), wodurch weiterhin eine Nachverdichtung in dem Rahmen ermöglicht wird, wie sie auf Basis der bis Januar 2021 geltenden Abstandsflächenregelung möglich war.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen (Eichendorffstraße Uhlandstraße Lenau- und Mörikeweg) bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Mörikeweg wird von der Stadtbuslinie 7 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m² liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Landshut, den 08.10.2021
STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 08.10.2021
BAUREFERAT

Doll
Ltd. Baudirektor