

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 22.03.2019

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 "Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

2. Lesung

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit _____ gegen _____ Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2017 bis einschl. 05.05.2017 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ vom 17.03.2017:

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 05.05.2017, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 05.04.2017

1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 18.04.2017

Beschluss: 10 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 05.04.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 05.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es befindet sich eine Richtfunkstrecke im Planungsbereich, eine gesonderte Stellungnahme unserer Fachabteilung folgt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Richtfunkstrecke des Betreibers wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die in der Stellungnahme der Fachabteilung vorgebrachten Punkte wurden in der Planung beachtet.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 07.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bay. Feuerwehrgesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung:
Zur Abdeckung des Brandschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen bzw. angepasst werden.
3. Flächen für die Feuerwehr:
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.
4. Zufahrt für die Feuerwehr:
Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.
5. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr:
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung. Die Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In die Hinweise durch Text wurde unter Punkt 13 aufgenommen, dass in den im Rahmen der einzelnen Bauanträge zu erstellenden Brandschutznachweisen die notwendigen Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen sind. In der Begründung werden die Belange der Feuerwehr in Kapitel 4.5.5 behandelt. Die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme wurden dort entsprechend berücksichtigt.

2.4 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 10.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ wird begrüßt. Nachdem lange Zeit aufgrund fehlender Einigung betroffener Grundstückseigentümer eine städtebauliche Neuordnung nicht umsetzbar war, scheint nun eine solche in realistische Nähe zu rücken.

Hinsichtlich der geplanten Parallelerschließung zur Wittstraße wird darauf hingewiesen, dass deren Begründung in der VU weniger in einer Entlastung der Wittstraße liegen, sondern vorrangig in der erhöhten Sicherheit und Aufenthaltsqualität. Durch die Bündelung der Anliegererschließung auf lediglich 2 Anbindungspunkte an die Wittstraße reduzieren sich die Gefahrenstellen in der Zu/- und Ausfahrtsituation der Anliegernutzungen. Ein Grünstreifen mit Baumstandorten zwischen Wittstraße und Parallelstraße soll nach VU den Straßenraum attraktiver gestalten und die Aufenthaltsqualität für Anlieger und Fußgänger erhöhen.

Im Zuge der Umsetzung dieses Sanierungszieles erwarb die Stadt seit Ausweisung des Sanierungsgebietes bereits eine Reihe von Grundstücken in einer Breite von jeweils 8 m entlang der Wittstraße, die bis zur Umsetzung der Parallelerschließung von den bisherigen Eigentümern genutzt werden können.

Inwieweit diese Grunderwerbe über Städtebauförderung förderfähig sind ist bislang ungeklärt. Von Regierungsseite wird die Auffassung vertreten, dass die geplante neue Straße als Erschließungsstraße beitragsfähig i.S. des Erschließungsbeitragsrechtes sei und die Stadt 90 % der Gesamtkosten (Grunderwerb und Bau) umlegen könne, max.

somit nur 10 % relevant für die StBauF seien. Die Oberste Baubehörde teilt diese Rechtsauffassung.

Eine endgültige Klärung steht noch aus. Bisher flossen keine Städtebaufördermittel für die getätigten Grunderwerbe.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die wesentlichen Beweggründe und Empfehlungen der Vorbereitenden Untersuchung werden in der Begründung in Kapitel 2.5 zusammengefasst. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes wurde aus den Ausführungen in der VU entwickelt. Die Notwendigkeit der Parallelerschließung zur Wittstraße wird auch im Bebauungsplan durch die Erhöhung der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität begründet. Diese sind in Kapitel 4.5.1 der Begründung berücksichtigt. Es befinden sich bereits bis auf ein Grundstück (Wittstraße 11) alle für die Parallelerschließung notwendigen Flächen im Eigentum der Stadt. Ob die Parallelerschließung durch die Städtebauförderung gefördert wird, kann während der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geklärt werden. Dies ist dann im Rahmen der Objektplanung zu beurteilen.

2.5 Stadt Landshut - Referat 3, Abteilung 2 / Behindertenbeauftragter - mit Benachrichtigung vom 10.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus dem übermittelten Plan mit Umgriff und den weiteren Unterlagen ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung vorgesehen ist. Insoweit ist eine Äußerung des Behindertenbeauftragten dazu zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Wir merken an, dass bei Erstellung von Wohnungen in diesem Bereich ein angemessener Anteil barrierefrei errichtet werden sollte. Gleichzeitig sind die baulichen Vorgaben in Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum bei der Erstellung der Erschließungswege so zu gestalten, dass die entsprechenden Flächen für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (siehe Art 4 BayBGG und Art. 10 Abs. 2 BayBGG).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für die beiden festgesetzten Wegeverbindungen zwischen der Wittstraße und der Inneren Münchener Straße sind aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen den beiden Straßen Treppenanlagen notwendig (östliche Verbindung: bereits bestehend; westliche Verbindung: noch zu erstellen). Die Bebauung entlang dieser Verbindungen ist aber von der Wittstraße aus barrierefrei erreichbar.

Die Einhaltung der konkreten Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen und sonstigen Nutzungen kann in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist in der Objektplanung und im Rahmen der Baugenehmigung abzarbeiten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen aber den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht entgegen.

Die Kfz-Erschließung erfolgt von der neu geplanten Parallelstraße zur Wittstraße aus; die Stellplätze sind in den Teilbauflächen 2a, 2b und 3 (hier nur unterhalb OK Innere Münchener Straße) vorgesehen. Die barrierefreie Ausgestaltung der Stellplatzflächen sowie die Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen und sonstigen Nutzungen von dort aus kann aber erst im Rahmen der Objektplanung geklärt werden.

2.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 18.04.2017

Mit Schreiben vom 29.03.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Lage im Überschwemmungsgebiet des Roßbaches:

Eine kleine Fläche (im Bereich Fl.Nr. 1280/6) im Bebauungsplanumgriff liegt im Überschwemmungsgebiet des Roßbaches, einem Gewässer III. Ordnung in der Zuständigkeit und Unterhaltung der Stadt Landshut (Tiefbauamt). Dies wurde in den Unterlagen nicht erwähnt. Das Überschwemmungsgebiet ist rechtlich vorläufig gesichert. Dies wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Landshut vom 22.12.2014. Damit gelten die Verbote aus dem § 78 WHG. Die einfachste Möglichkeit für eine Lösung der „Problematik“ ist, diesen Bereich aus dem Bebauungsplanumgriff heraus zu nehmen. Das weitere Vorgehen ist mit der Rechtsbehörde, dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut abzustimmen.

Ursache der rechtsseitigen Ausuferung bei einem 100jährigen Hochwasserereignis des Roßbaches: dem Tiefbauamt und dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut ist bekannt, dass die rechtsseitige Ausuferung bei einem 100jährigen Hochwasserereignis des Roßbaches verursacht wird durch die über den Roßbach führende tiefliegende Brücke im Bereich Bachstraße 6, 6a. Wir hatten zu der Thematik auf Bitte des Tiefbauamtes und Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt entsprechende Berechnungen durchgeführt. Daraufhin wurde u.a. ein Schreiben des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt vom 17.02.2016 an die Rechtsanwälte [REDACTED] [REDACTED] gesendet. Der momentane Sachstand zur geplanten baulichen Abänderung des Brückenbauwerkes ist uns nicht bekannt.

Das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt und das Tiefbauamt erhalten diese Stellungnahme deshalb in Cc.

Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung / Wasserversorgung:

In den Unterlagen sind keine Aussagen dazu enthalten. Deshalb kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht dazu nicht abschließend Stellung genommen werden.

Hinweis:

Den Unterlagen zum Bebauungsplan liegt ein 155 MB umfassender Vorbereitender Untersuchungsbericht zum Sanierungsgebiet bei.

Wir möchten darauf hinweisen, dass solche Datenmengen vom vorhandenen Dokumentenmanagementsystem des Freistaates Bayern nicht angenommen werden können. Die Grenze liegt bei 100 MB!

Wir bitten Sie deshalb uns derartige Datenmengen über andere Datenträger per Post zuzusenden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Lage im Überschwemmungsgebiet des Roßbaches:

Der kleine Teilbereich im Südwesteck des Planungsareals lag noch bis Mitte 2018 im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) des Roßbaches, mit damals prognostizierten Einstauhöhen von 0,5 bis 1,0m. Ebenso wären weite Teile des Planungsgebiets im Fall eines Extremhochwasserereignisses des Roßbaches (HQ_{extrem}) betroffen gewesen. Ursache hierfür war die in der Stellungnahme bereits erwähnte, über den Roßbach führende, tiefliegende Brücke im Bereich Bachstraße 6, 6a. Die Brücke wurde im Jahr 2018 neu gebaut und deutlich höher ausgeführt.

Dadurch wurde mit Stand Dezember 2018 die Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes so deutlich zurückgenommen, dass für den Geltungsbereich nun keine Betroffenheit mehr besteht. Ebenso ist das Planungsgebiet nun auch von einem Extremhochwasserereignis des Roßbaches (HQ_{extrem}) nicht mehr betroffen. Eine Überschwemmungsgefährdung des Geltungsbereiches ist somit faktisch nicht mehr gegeben; entsprechende Darstellungen im Bebauungsplan sind nicht mehr notwendig.

Zu Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung / Wasserversorgung:

Die Themen Wasserver- und -entsorgung werden in der Begründung in Kapitel 4.5.2 behandelt, Erläuterungen zu den Themen Grundwasser und Versickerung in Kapitel 6.2. Die Dachflächen im Geltungsbereich werden bewusst als extensiv zu begrünende Flachdächer festgesetzt, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und die Ableitungsmenge von Oberflächenwasser im Planungsgebiet signifikant zu reduzieren.

2.7 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 20.04.2017

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Plangebiets befinden. Neue Festsetzungen durch die Planänderungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.

Zur Wahrung des Bestandsschutzes gewerblicher Nutzungen regen wir eine direkte Kontaktaufnahme mit möglichen betroffenen Gewerbebetrieben an, um diese über geplante Änderungen (neue Festsetzungen) vorbeugend zu informieren.

Weitere Informationen bzw. Hinweise liegen uns auf Basis des aktuellen Planungsstands nicht vor. Nach Auskunft des zuständigen Verwaltungsmitarbeiters erfolgt eine erneute Behördenbeteiligung zu der auch die geplanten Festsetzungen in den Planunterlagen ergänzt werden sollen.

Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Städtebauliche Intention war, im Planungsgebiet ein Nebeneinander von Wohnen und weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, zu denen auch gewerbliche Nutzungen zählen, zu ermöglichen. Dementsprechend wird im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Den o.g. Hinweisen und Belangen aus der Stellungnahme wird damit weitestgehend entsprochen. Zudem wurde die Verträglichkeit der bestehenden gewerblichen Nutzungen mit der Planung in den schallimmissionstechnischen und luftschadstofftechnischen Untersuchungen der Fachgutachter Möhler + Partner eingehend untersucht. Einschränkung bestehender Gewerbebetriebe können somit ausgeschlossen werden.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 24.04.2017

Stellungnahme Wasserrecht:

Wir kommen auf die untenstehenden E-Mails zurück und können Ihnen mitteilen, dass derzeit leider noch nicht vorhergesagt werden kann, wann der Umbau der Brücke auf Höhe Bachstraße 6/6 a erfolgen wird, die vom WWA Landshut genannte „kleine Fläche im Bereich der Fl.Nr. 1280/6“ aus dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Roßbaches herausgenommen werden kann.

Wir haben unsere Stellungnahme deshalb wie beigefügt aktualisiert und bitten Sie, diese im weiteren B-Plan-Verfahren zu verwenden.

Für eventuelle Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

mit E-Mail vom 05.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Wasserrecht:

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Wasserrecht

Wie schon das Wasserwirtschaftsamt Landshut in seiner E-Mail vom 18.04.2017 weisen auch wir darauf hin, dass eine kleine Fläche des B-Plan-Gebietes (im Bereich der Fl.Nr. 1280/6) im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Roßbaches (§ 76 Abs. 3 WHG), siehe

http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_100_K_16712_ROSBA7_K1.pdf liegt.

Ursache dafür ist nach unseren Informationen eine über den Roßbach führende, tiefliegende Brücke im Bereich des Grundstücks Bachstraße 6, 6 a, wodurch es bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis des Roßbaches zu einer rechtsseitigen Ausuferung kommt. Die Gespräche zwischen dem Tiefbauamt und den Grundstückseigentümern des Anwesens über eine Kostenaufteilung für den zur Beseitigung dieses Zustandes erforderlichen Umbau der Brücke sind jedoch noch nicht abgeschlossen, so dass dessen Ausführung noch nicht vorhergesagt werden kann. Die Ausweisung des gegenständlichen Baugebietes wäre demzufolge nur mit einer ausnahmsweisen Zulassung im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG unter den dort genannten Voraussetzungen möglich. Um den damit verbundenen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, schlagen auch wir vor, die besagte „kleine Fläche des B-Plan-Gebietes“ aus dessen Umgriff heraus zu nehmen.

Ein Großteil des B-Plan-Gebietes liegt zudem in einem Bereich, der im Falle eines Extremhochwasserereignisses des Roßbaches überschwemmt werden würde. Aufgrund der Geländesituation können sich Wasserstände von bis zu einem Meter über Urgelände ergeben. Wir bitten Sie deshalb, für Neubauten die Verpflichtung zu einer hochwasserangepassten Bauweise, für die Bestandsbauten nach Möglichkeit eine entsprechende „Nachrüstung“ festzusetzen. Auf die Überschwemmungsgefahr wird hingewiesen. Eine Karte dieses Überschwemmungsgebietes ist unter http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16712_ROSBA7_K1.pdf (Pfad: www.landshut.de --> Natur-Umwelt --> Wasser --> Überschwemmungsgebiete --> Ü-Gebiete HQ extrem --> C. Roßbach) hinterlegt.

Wir weisen ferner auf den § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

3. Abfallrecht / -wirtschaft

Ein Unterschied zwischen den Begriffen „Müll“ und „Abfall“ ist unsererseits nicht zu erkennen. Wir bitten Sie deshalb, im letzten Absatz auf der Seite 2 der Begründung lediglich den Begriff „Abfall“ zu verwenden und die Worte „sowie Müll“ zu streichen.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Allgemein:

Grundsätzlich birgt die Ausweisung eines Mischgebietes, mit im Vergleich zum Istzustand ausgedehnter Wohnnutzung, sehr hohes Konfliktpotential. Bereits in der Vergangenheit gab es vermehrt Beschwerden der Anwohner, da diese aufgrund des hohen Geräuschaufkommens - besonders auch zur Nachtzeit - kaum zur Ruhe kommen können.

Spätestens dann, wenn zu einer späteren Planungsphase das Mischgebiet, aufgrund fehlender gewerblicher Nutzer doch zu einem Wohngebiet umgewandelt wird, sind starke Konflikte zu erwarten.

2.1 Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

An den Umgriff des Bebauungsplanes grenzt im Norden die Wittstraße und im Süden die Innere-München-Straße an. Weiterhin befindet sich in westlicher Richtung das Kupferock bzw. die Neue Bergstraße.

Die genannten Verkehrswege zeigen ein sehr hohes Verkehrsaufkommen. Von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist auszugehen. Es ist außerdem nicht ausgeschlossen, dass die Verkehrslärmbeurteilungspegel die Schwelle zum gesundheitsgefährdenden Bereich (60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tags) erreichen bzw. überschreiten.

2.2 Freizeitlärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

Neben den bereits genannten Verkehrslärmimmissionen ist die Planung auch von hohen Freizeitlärmeinwirkungen betroffen. Ursächlich dafür sind unter anderem die Frühjahrs- und Herbstdult.

2.3 Parkplatzlärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

Im Norden des Plangebiets befindet sich die Grieserwiese. Durch die intensive Nutzung als Parkplatz ist mit entsprechenden Geräuschimmissionen zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass die schalltechnische Ermittlung und insbesondere die Beurteilung in Abhängigkeit der Widmung zu erfolgen hat.

2.4 Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet:

Die vorliegende Planung ist von hohen Gewerbelärmimmissionen betroffen. Ursächlich sind innerhalb und außerhalb des Umgriffs vorhandene und geplante Betriebe. Zu diesen zählen unter anderem:

- Tankstellen inklusive Nebeneinrichtungen wie Waschanlagen,
- Lebensmitteldiscounter
- geplanter Supermarkt
- Spielhalle,
- Autoscheibenreparatur,
- Bäckerei.

2.5 Gewerbelärmauswirkungen auf die Nachbarschaft:

Entsprechend den übersandten Unterlagen sollen innerhalb des Umgriffs auch gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Je nach Art der zukünftigen Betriebe lassen sich

auch relevante akustischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwarten. Für eine gutachterliche Beurteilung muss die Planung diesbezüglich entsprechend konkretisiert werden.

3. Luftschadstoff- und Geruchseinwirkungen auf das Plangebiet:

Bedingt durch

- die angrenzenden stark befahrenen Straßen,
- die Nutzung der Grieserwiese als Parkplatz und
- die vorhandenen Gewerbebetriebe (zum Beispiel Tankstellen)

ist mit vergleichsweise hohen Luftschadstoffimmissionen (unter anderem Feinstäube, Stickoxide, Benzol) - insbesondere auch an den straßenzugewandten Fassaden - zu rechnen. Besonders im Bereich der Tankstellen ist außerdem verstärkt mit Kraftstoffgerüchen zu rechnen.

4. Zusammenfassung:

→ Lärm:

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Erstellung eines qualifizierten schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Das Gutachten soll die schalltechnischen Einwirkungen auf die Planung und die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft ermitteln und beurteilen. Gegebenenfalls erforderliche Abhilfemaßnahmen zur Konfliktbewältigung sind zu erarbeiten. Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz zu Prüfung vorzulegen.

Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet möchten wir auf folgendes aufmerksam machen: Im Grundsatz gilt, je weiter sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel an den gesundheitsgefährdenden Bereich annähern, umso mehr ist der Lärmschutz durch planerische Mittel zu lösen. Im gesundheitsgefährdenden Bereich ist die Ausschöpfung der planerischen Mittel zwingend erforderlich.

Planerische Mittel sind zum Beispiel

- Erhöhung des Abstand zwischen Gebäude und Schallquelle,
- schalltechnisch optimierte Anordnung der Gebäude
- schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung (Grundrissorientierung)

→ Luftschadstoffe, Gerüche:

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Erstellung eines qualifizierten lufthygienischen Gutachtens erforderlich. Das Gutachten soll die Luftschadstoff- und Geruchsmissionen (in Bezug auf die Planung) ermitteln und beurteilen. Gegebenenfalls erforderliche Abhilfemaßnahmen zur Konfliktbewältigung sind zu erarbeiten. Das Gutachten ist dem Fachbereich Umweltschutz zu Prüfung vorzulegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Wasserrecht:

Zu 2. Wasserrecht:

Der kleine Teilbereich im Südwesteck des Planungsareals lag noch bis Mitte 2018 im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) des Roßbaches, mit damals prognostizierten Einstauhöhen von 0,5 bis 1,0m. Ebenso wären weite Teile des Planungsgebiets im Fall eines Extremhochwasserereignisses des Roßbaches (HQ_{extrem}) betroffen gewesen. Ursache hierfür war die in der Stellungnahme bereits erwähnte, über den Roßbach führende, tiefliegende Brücke im Bereich Bachstraße 6, 6a. Die Brücke wurde im Jahr 2018 neu gebaut und deutlich höher ausgeführt.

Dadurch wurde mit Stand Dezember 2018 die Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes so deutlich zurückgenommen, dass für den Geltungsbereich nun keine Betroffenheit mehr besteht. Ebenso ist das Planungsgebiet nun auch von einem Extremhochwasserereignis des Roßbaches (HQ_{extrem}) nicht mehr betroffen. Eine Überschwemmungsgefährdung des Geltungsbereiches ist somit faktisch nicht mehr gegeben; entsprechende Darstellungen im Bebauungsplan sind nicht mehr notwendig. Ebenso kann ein Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG im Bebauungsplan unterbleiben.

Zu 3. Abfallrecht / -wirtschaft:

Die Thematik der Abfallbeseitigung wird nun in der Begründung unter Kapitel 4.5.3 behandelt.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Aufgrund der in der Stellungnahme genannten Anforderungen, Anregungen und Hinweise wurden vom Fachgutachter Möhler + Partner sowohl eine schallimmissionstechnische Untersuchung (Datum: 24.08.2018) als auch eine luftschadstofftechnische Untersuchung (Datum: 23.08.2018) durchgeführt. Dabei wurden sämtliche in der Stellungnahme vorgebrachten Punkte beachtet und bearbeitet. Beide Gutachten wurden mit dem Fachbereich Umweltschutz intensiv abgestimmt und angepasst. Die sich aus den beiden Untersuchungen ergebenden und mit dem FB Umweltschutz einvernehmlich abgestimmten Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen, die wesentlichen Ergebnisse der beiden Untersuchungen in Kapitel 7 der Begründung zusammengefasst.

2.9 Bayernwerk AG, Bamberg mit Schreiben vom 25.04.2017

Über das Planungsgebiet verläuft die o. g. Richtfunkstrecke der Bayernwerk AG (siehe beil. Lageplan). Die Schutzzone beträgt 50m beiderseits der Achse.

Um die Richtfunkstrecke nicht zu beeinträchtigen, darf die Bauhöhe unter der Richtfunkstrecke maximal 70m betragen. Wir bitten alle Maßnahmen die im Bereich der Richtfunkstrecke eine Höhe von 70m überschreiten, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Richtfunkstrecke des Betreibers wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die in der Stellungnahme genannten Hinweise zur Schutzzone und zur Höhenbeschränkung wurden in der Planung ausreichend berücksichtigt. In der Begründung wird das Thema in Kapitel 4.5.4 behandelt.

2.10 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 25.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Straßenbau:

keine Äußerung!

Verkehrsplanung:
keine Äußerung!

Wasserwirtschaft:

Der Bebauungsplan liegt am Rande des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ des Roßbachs.

Hinweis: Beim HQ_{extrem} wird das ganze Gebiet überflutet!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Wasserwirtschaft:

Ein kleiner Teilbereich im Südwesteck des Planungsareals lag noch bis Mitte 2018 im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) des Roßbaches, mit damals prognostizierten Einstauhöhen von 0,5 bis 1,0m. Ebenso wären weite Teile des Planungsgebietes im Fall eines Extremhochwasserereignisses des Roßbaches (HQ_{extrem}) betroffen gewesen. Ursache hierfür war eine über den Roßbach führende, tiefliegende Brücke im Bereich Bachstraße 6, 6a. Die Brücke wurde im Jahr 2018 neu gebaut und deutlich höher ausgeführt.

Dadurch wurde mit Stand Dezember 2018 die Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes so deutlich zurückgenommen, dass für den Geltungsbereich nun keine Betroffenheit mehr besteht. Ebenso ist das Planungsgebiet nun auch von einem Extremhochwasserereignis des Roßbaches (HQ_{extrem}) nicht mehr betroffen. Eine Überschwemmungsgefährdung des Geltungsbereiches ist somit faktisch nicht mehr gegeben; entsprechende Darstellungen im Bebauungsplan sind nicht mehr notwendig.

2.11 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 27.04.2017

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Abwasser:
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser:

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Sparten Strom, Gas, Wasser. Vor einer Bauausführung ist eine erforderliche Neu- oder Umverlegung der Leitungen, mit dem Netzbetrieb der Stadtwerke Landshut, frühzeitig abzustimmen.

Spartenauskunft unter: spartenauskunft@stadtwerke-landshut.de

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser:

Die Versorgungsleitungen und die in der Stellungnahme genannten Hinweise zur Bauausführung werden in der Nr. 5 der Hinweise durch Text sowie in Kapitel 4.5.2 der Begründung ausreichend beschrieben.

2.12 IHK für Niederbayern in Passau mit E-Mail vom 27.04.2017

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ Ihrer Stadt haben wir keine Anregungen vorzubringen.

Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 03.05.2017

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 04.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung auf Seite 2, letzter Absatz ist die Bezeichnung „... Müll und Abfall ...“ genannt. Hierbei handelt es sich um zwei gleichbedeutende Begriffe. Stattdessen sollte der Wortlaut „Abfallentsorgung“ genannt werden.

Aufgrund der Bebauung, entstehen große Abfallmengen und darüber hinaus bestehen sehr eingeschränkte Bereitstellungsmöglichkeiten für Abfallbehälter. Eine Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen in das Bebauungsgebiet ist nicht möglich. An der Wittstraße muss aufgrund des großen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße, die Entleerung/Abholung der Abfallbehälter durch Befahrung des Geh- und Radweges erfolgen.

Die Fahrbahn an der östlichen Grenze (Fl.Nr. 1225/6) des Bebauungsgebietes wird derzeit befahren. Diese Zufahrt ist Teil eines ringförmigen Fahrweges um die Anwesen Wittstraße 8 und 9 herum. Es ist zu berücksichtigen, dass dieser Fahrweg der sich in den östlich angrenzenden Bereich fortsetzt, nicht für die dauerhafte Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen dimensioniert ist. Bei weiteren Planungen ist eine entsprechende Auslegung der Fahrbahnen für Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen oder die Bereitstellung der Abfallbehälter an der Wittstraße oder der Inneren Münchener Straße vorzusehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die innen liegenden Teilbauflächen 2a und 2b werden überwiegend für Stellplätze (Garagen) benötigt, womit sich die Wohn- und die sonstigen in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen weitgehend auf die Flächen entlang der Wittstraße und der Inneren Münchener Straße beschränken. Die geplante Parallelerschließung entlang der Wittstraße ermöglicht hier nun eine durchgehende Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen,

ebenso ist die Aufstellung der Müllbehälter an der Inneren Münchener Straße möglich. Dementsprechend wurde in die Hinweise durch Text unter Punkt 14 aufgenommen, dass am Tag der Abholung die Abfallbehälter an diesen beiden Verkehrsflächen bereit-zustellen sind. In der Begründung wird die Thematik der Abfallentsorgung nun in Kapitel 4.5.3 behandelt.

2.15 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 05.05.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut bedankt sich für die Beteiligung o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:
Wir stimmen dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 05.05.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.03.2017.
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Anträge

- Antrag Stadtrat Steinberger:

Mit den Planungsbegünstigten der Fl. Nr. 1225/4 Gem. Landshut ist eine vertragliche Regelung anzustreben, die die Errichtung von Betriebswohnungen auf dem Gelände beinhaltet.

Beschluss: 1 : 8 (abgelehnt)

- Antrag Stadträtin März-Granda:

Die Substrathöhe im mittleren Baufeld wird von 10 cm auf 35 cm erhöht.

Beschluss: 3 : 7 (abgelehnt)

- Antrag Stadträtin März-Granda:

Bei ebenerdiger Anordnung von Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Beschluss: 8 : 2

Abstimmung über zwei Varianten:

IV. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ vom 17.03.2017 i.d.F. vom 28.02.2019 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat. Die Festsetzung 1.1 erhält ergänzend folgende Fassung:

„In der Teilbaufläche 1 ist bei jedem Bauvorhaben mindestens 20 % der realisierten Geschossfläche *für den Wohnungsbau* über dem 1. OG einer Wohnnutzung vorzubehalten, die so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.“

In der Teilbaufläche 3 sind bei jedem *Bauvorhaben* mindestens 20 % der zusätzlichen Geschossfläche *für den Wohnungsbau* über dem EG vorzubehalten, so dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.“

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 22.03.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Zudem wird der Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss im Gestaltungsbeirat behandelt.

Beschluss: 4 : 5 (abgelehnt)

IV. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ vom 17.03.2017 i.d.F. vom 28.02.2019 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat. Die Festsetzung 1.1 erhält ergänzend folgende Fassung:

„In der Teilbaufläche 1 ist bei jedem Bauvorhaben mindestens 20 % der realisierten Geschossfläche *für den Wohnungsbau* über dem 1. OG einer Wohnnutzung vorzubehalten, die so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.“

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 22.03.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteili-

gung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Zudem wird der Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss im Gestaltungsbeirat behandelt.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 22.03.2019

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

