

Beschl.-Nr. 10

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.07.2019

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b "Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- 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
- 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

einstimmig

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 22.08.2017 bis einschl. 22.09.2017 zum Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ vom 21.07.2017:

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 22.09.2017, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring, Landshut
mit Schreiben vom 29.08.2017
- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 08.09.2017
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 13.09.2017
- 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 19.09.2017

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 16.08.2017

Im Amtsblatt vom 14.08.2017, S. 185 f., ist die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vorstehenden Bebauungsplanes enthalten. Das SG Anliegerleistungen und Straßenrecht wurde hierüber nicht - wie sonst üblich - im digitalen Verfahren unterrichtet und um entsprechende Stellungnahme gebeten.

Aus meiner Sicht ist Folgendes anzumerken:

- 1. Im räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes liegen die Grundstücke FINr. 991 und 994 d. Gmkg. Landshut, die am Bismarckplatz zum Straßenausbaubeitrag heranzuziehen sind. Nach Auffassung des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen (Email [REDACTED] vom 24.04.2017) handelt es sich bei den unbebauten Teilflächen dieser Grundstücke bisher um Innenbereich (§ 34 BauGB). Es ist fraglich, ob der weitere Planungsprozess zu einer Änderung an dieser Beurteilung bzw. zu einer näheren Konkretisierung führen wird.
- 2. Der zwischen dem Bismarckplatz und dem Eigentümerweg zwischen Innerer Regensburger Straße und Schwestergasse verlaufende Privatweg existiert in natura nicht.
- 3. Öffentliche Stellplätze sollten über öffentliche Straßen bzw. Wege erreichbar sein.

mit E-Mail vom 20.09.2017

- 1. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b grenzt an den Bismarckplatz, die Schwestergasse und die Innere Regensburger Straße. Hierbei handelt es sich um bereits endgültig hergestellte Straßen, für die keine Erschließungsbeiträge mehr zu erheben sind.

2. Am Bismarckplatz wurden Maßnahmen der verbessernden Erneuerung durchgeführt, für die Ausbaubeiträge erhoben werden müssen. Der Beitragspflicht unterliegen die Eigentümer der Grundstücke, die am Bismarckplatz eine qualifizierte Inanspruchnahmemöglichkeit haben. Betroffen sind unter anderem die Grundstücke FINr. 991 und 994 d. Gmkg. Landshut. Nach Ansicht des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen rechnen die unbebauten Teilflächen dieser Grundstücke trotz ihrer Größe zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Planungskonzeption sieht in diesem Bereich nunmehr die Festsetzung einer (privaten) Grünfläche vor. Dies bleibt bei der Erhebung von Ausbaubeiträgen unberücksichtigt, weil auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht abzustellen ist. Die betroffenen Eigentümer würden, wenn die Festsetzung zum Tragen käme, vermutlich nicht nur wegen der beitragsrechtlichen Handhabung die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB in Betracht ziehen.
3. Die innere Erschließung des Baugebiets soll nach der Planungskonzeption durch „Wege und Plätze“ sichergestellt werden. Sofern es sich hierbei nach entsprechender Planungskonkretisierung um öffentliche Straßen mit erschließungssichernder Funktion in der Baulast der Stadt Landshut handelt (vgl. Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 und 2 KAG), entstünden Erschließungsbeitragspflichten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht im Amt für Finanzen ist bei jedem Verfahrensschritt der Bauleitplanverfahren zu beteiligen. So hat auch zu vorliegendem Bebauungsplanverfahren im Rahmen der mit Terminstellung zum 22.09.2017 durchgeführten Unterrichtung der Behörden nachweislich eine Beteiligung der Fachstelle via Downloadportal der Stadt Landshut stattgefunden.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34; dies gilt insbesondere für die unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 991 und 994 der Gemarkung Landshut.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH (NC), Altdorf mit Benachrichtigung vom 23.08.2017

Mit dem obengenannten Vorhaben besteht unser Einverständnis da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH betroffen sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Referat 3 / Abteilung 2 - Behindertenbeauftragter mit Benachrichtigung vom 23.08.2017

Aus den übermittelten Unterlagen ist nicht detailliert erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung vorgesehen bzw. erforderlich ist.

Aus den Inhalten des Anschreibens kann jedoch entnommen werden, dass in dem Gebiet eine „geordnete wohnbauliche Entwicklung“ vorgesehen ist. Es ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen dann je Gebäude die Wohnungen mindestens einer Etage barrierefrei erreichbar sind. Soweit Gebäude entstehen, die mit Aufzügen ausgestattet werden, ist ein Drittel der Wohnungen barrierefrei zu gestalten. Die Barrierefreiheit muss in diesem Fall für jede betroffene Wohneinheit auch für die Wohn- und Schlafräume, der Toilette, des Bades, der Küche oder Kochnische sowie den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben sein.

Die quartiersinternen, erhaltenswerten Grünstrukturen und öffentlichen Wegebeziehungen sollen demnach gesichert bzw. vernetzt werden. Hierbei sollte dringend z.B. bei Straßen - speziell die Übergänge - und Wegeverbindungen (auch zu öffentlichen Grünflächen), ebenfalls die barrierefreie Nutzbarkeit berücksichtigt werden.

Barrierefreiheit ist dann gegeben, wenn die entsprechenden Flächen, Straßen, Wege, Grünflächen und Wohnungen 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Dabei steht die vorliegende Planung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben barrierefreien Bauens nicht entgegen. Den von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen ist im nachgeordneten Verfahren Rechnung zu tragen.

2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 30.08.2017

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen,

dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 5 einen Hinweis durch Text zum Umgang mit bestehenden Leitungsanlagen sowie zur Beachtung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.5 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 31.08.2017

Der Planbereich liegt im Sanierungsgebiet Nikola / Soziale Stadt. Im Neuordnungskonzept aus den vorbereitenden Untersuchungen von 1996 zur Sanierungsgebietsausweisung ist der nördliche Blockinnenbereich bei Fl.Nr. 991 und 994 dargestellt als „private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung“ ohne weitere bauliche Entwicklung. Die reich strukturierten Gartenflächen sind als „lokal bedeutsame Vegetations- und Freiflächen“ bewertet (VU Ziff. 3.3.5) mit einer über das Einzelgrundstück hinausgehenden ökologischen Bedeutung.

Das Areal war bereits mehrfach Gegenstand planerischer Überlegungen. 1993 waren die Fl.Nr. 991 und 994 in der Konzeption zur Bebauung des Pöschlgeländes (Bbp. Nr. 01-52 / 6) als „Quartiersgrün“ freigehalten. Infolge der Aufteilung des Bebauungsplanes und Beschränkung des Verfahrens auf den östlichen Teilbereich 01-52/ 6a blieb der westliche Bereich -jetziger Planbereich- unbeplant.

2013 stellte der Eigentümer von Bismarckplatz 15 eine formlose Anfrage zur baulichen Verwertung seines rückwärtigen Grundstücksbereiches. Der skizzenhafte Entwurf sah insgesamt 7 Reihenhäuser auf Fl.Nr. 994 vor mit Garage und möglicher Weiterführung dieser Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 991. Die Planung war zwangsläufig mit Eingriffen in den vorhandenen wertvollen Baumbestand verbunden.

Im Quartiersbeirat vom 26.06.2013 wandte sich die AG 1 Soziale Stadt mit einer Resolution an alle Verantwortlichen der Stadt, den „Bauwahn“ im Viertel zu beenden und sich für wichtige Grünbereiche einzusetzen. Gefordert wurden die Ausschöpfung aller Rechtsmittel und eine konsequente Verfolgung der Ziele der vorbereitenden Untersuchungen und des sanierungsrechtlichen Neuordnungskonzeptes.

Der Umweltsenat legte dem Antragsteller mit Beschluss vom 24.07.2013 eine reduzierte Planung unter Wahrung naturschutzrechtlicher Belange nahe. Der Beschluss zu der formlosen Anfrage wurde dem Grundstückseigentümer im Wortlaut schriftlich mitgeteilt. Da diese Umplanung jedoch nicht vorgelegt wurde kam es nicht zur Vorstellung und Behandlung des Projekts im Bausenat.

Die Sanierungsstelle begrüßt das Bestreben nach einer an den Sanierungszielen orientierten Bauleitplanung.

Angesichts der zunehmenden Bedeutung ökologisch wertvoller innerstädtischer Flächen für das Kleinklima im Quartier, aber in der Summe letztlich auch für den Klimawandel, ist auf größtmöglichen Erhalt der Grünstrukturen im Planbereich zu achten. Es handelt sich um eine der letzten vorhandenen größeren zusammenhängenden Grün-

flächen inmitten des dicht besiedelten und stark versiegelten Stadtteils Nikola. Die Zerstörung ökologisch erwiesenermaßen wirksamer und intakter Vegetationsstrukturen ist nicht vereinbar mit den Sanierungszielen.

Diese Beurteilung wird gestärkt durch die Tatsache, dass die Belange des Klimaschutzes explizit in die BauGB-Novelle aufgenommen worden sind. Mit § 1a Abs.5 BauGB wird der Bedeutung von Klimaschutz und Klimaanpassung für die Qualität eines Gebiets Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund sollte auch eine Überprüfung stattfinden bzgl. des Baumbestandes im Hinblick auf etwaige Naturdenkmaleigenschaft.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zeitraum vom 22.08.2017 bis einschl. 22.09.2017 wurden Öffentlichkeit und Behörden u.a. anhand der Planung vom 04.10.1995 aus dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ unterrichtet, welche den Sanierungszielen, insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nrn. 991 und 994, ebenso wie den der vorliegenden Planung zum Aufstellungsbeschluss zu Grunde gelegten Zielen und Zwecken Ausdruck verleiht: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis konnte der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes angesichts konkreter Veräußerungsabsichten auf Eigentümerseite auch im Sinne der Sanierungsziele befürwortet werden. Von einer Vernetzung quartiersinterner öffentlicher Wegebeziehungen wurde auf Grund von mangelnden Realisierungschancen abgesehen.

In der Sitzung des Naturschutzbeirates vom 23.11.2017 wurde den drei Blutbuchen als Ensemble die Qualität eines Naturdenkmals zugesprochen. Nach Prüfung durch den Fachbereich Naturschutz wurde dem Umweltsenat bekanntlich eine Unterschutzstellung empfohlen. Dieser hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Verwaltung aufgefordert, umgehend den Schutz des Baumensembles aus den drei Blutbuchen und einem sich ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Ginko als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 06.09.2017

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Aus bau- und kunsthistorischer Sicht liegt keine Einwendung vor.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0030 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut.

Bodendenkmäler sind gem. Art. I DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Zusätzlich weisen wir bei Verwendung eines Geoinformationssystems auf die Möglichkeit zur Nutzung unseres WMS-Dienstes hin:

<http://geoportal.bayern.de/geoportalbayern/anwendungen/suche?4&q=denkmal>

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008,1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet sowohl Baudenkmäler als auch Bodendenkmäler in Form von nachrichtlichen Übernahmen. Darüber hinaus wird unter Ziff. 7 der Hinweise durch Text auf vorhandene Baudenkmäler bzw. unter Ziff. 8 der Hinweise durch Text auf vorhandene Bodendenkmäler und die damit im Zusammenhang stehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.

2.7 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 12.09.2017

1. Feuerwehreinsatz allgemein:
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bay. Feuergesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung:
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
3. Flächen für die Feuerwehr:
Bei geplanten Erschließungen, oder Neubauten im Rahmen der Nachverdichtung, 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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut und die dafür geltenden gesetzlichen Regelungen gewährleistet. Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft

lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Einhaltung der Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) ist für Erschließungen und Neubauten im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen. Gleiches gilt für die Einhaltung des Abstands von max. 50m zwischen einem genutzten Gebäude und einer Feuerwehrezufahrt. Die getroffenen Festsetzungen implizieren keine Konflikte mit der Erforderlichkeit von Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 18.09.2017

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -
mit Schreiben vom 18.09.2017

Ziele der Raumordnung und Landesplanung: keine. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine. Einwendungen: keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände. Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung, „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet unter Ziff. 9 der Begründung Ausführungen zu Kampfmitteln, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregun-

gen. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden bisher keine Hinweise bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten.

2.10 IHK für Niederbayern und Passau, Passau
mit E-Mail vom 21.09.2017

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ haben wir grundsätzlich keine Bedenken 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.

Bezüglich der im Nachgang geplanten Änderung des Flächennutzungsplans möchten wir anregen, dass durch eine Umwidmung des festgesetzten Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet potenzielle Gewerbeflächen verloren gehen. Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass für die gewerbliche Wirtschaft ausreichend Gewerbeimmobilien zur Verfügung stehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zur Gebietskategorie ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen, wie bisher, nach § 34 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht mehr begründet.

2.11 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit E-Mail vom 21.09.2017

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadtwerke Landshut - Netze -
mit Schreiben vom 22.09.2017

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Abwasser
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Im o.g. Bebauungsplan ist für eine sichere und zukunftsweisende Stromversorgung eine Trafokompaktstation nötig. Die benötigte Fläche für die Aufstellung beträgt ca. 6x4

m. Im Plan ist ein aus technischer Sicht sinnvoller Standort als Vorschlag eingezeichnet. Für den Standort sollte eine gemeinsame Planung stattfinden.

Netzbetrieb Gas und Wasser

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparten Gas und Wasser. Die vorhandenen Versorgungsleitungen müssen im Bebauungsfall umgelegt oder abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen. Der Netzbetrieb hat keine Einwände, sofern die im Bereich der geplanten Baumaßnahme vorhandenen Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zur Erschließung ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Der vorgeschlagene Standort für eine Trafostation liegt auf Flächen, für die in naher Zukunft keine bauliche Veränderung zu erwarten ist. Eine gemeinsame Planung erscheint im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auf Grund des geringen Regelungsinhaltes nicht möglich. Für die unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 991 und 994 der Gemarkung Landshut ist in naher Zukunft mit baulichen Veränderung zu rechnen, für die eine gemeinsame Planung im nachgeordneten Verfahren möglich erscheint. Ohne konkreten Anlass einer baulichen Veränderung ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar, inwieweit die restlichen privaten Grundstücksflächen für eine Trafostation herangezogen werden können.

Zu Netzbetrieb Gas und Wasser:

Ein Abbruch von Gebäuden ist auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 5 einen Hinweis durch Text zum Umgang mit bestehenden Leitungsanlagen sowie unter Ziff. 4 der Begründung Ausführungen entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 25.09.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.08.2017. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, 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.

2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 28.09.2017

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Grundsätzlich möchten wir auf die Aussagen der vorbereitenden Untersuchungen für den Stadtteil Nikola von 1996 hinweisen:

Die zentrale Lage des Stadtteiles Nikola hat zunehmend zu Problemen der Überlastung in der Baunutzung, dem Verlust von Grünstrukturen und der Belastung der Verkehrsnetze geführt.

Katasterplan von 1966: In der Raumstruktur beginnt 1966 die Bebauung die Stadterweiterung Nikola zu bestimmen, jedoch sind in den rückwärtigen Gärten noch große Ausgleichsflächen der Grünordnung erhalten.

Stadtgrundkarte von 1984: Der Stadtteil Nikola zeigt jetzt einen beginnenden Mangel an Freiflächen der noch verschärft wird durch die starke Verkehrsbelastung in den großen Stadtachsen.


Die zunehmende Verdichtung birgt die Gefahr einer Überlastung des Gebietes mit sich, das ohnehin mit 63 EW/ha der am dichtesten besiedelte Stadtteil von Landshut ist. Zum Vergleich die Altstadt hat 40,7 Einwohner/ha.


Wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünräume

Diese sind vielfältig strukturierte und gut nutzbare Gärten und Freiflächen. Diese Vegetations- und Freiflächenstrukturen sind zum großen Teil für Nikola stadtteilprägend und sollten erhalten bzw. ausgebaut und verstärkt werden.

Konzepte

Angemessene Verdichtung vorh. Baustruktur durch Blockrandbebauung, Schließen des Blockrandes.

Mögliche Verdichtung durch Innenhofbebauung jedoch meist im Zusammenhang mit einer vorausgehenden Entkernung schlechter Bausubstanz. Das Grundstück „“ Fl.Nr. 994 [Anm. d. Red.] wird im Folgenden besonders gewürdigt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 994 [Anm. d. Red.] am Bismarckplatz () ist in den diversen Karten mit folgenden Signaturen belegt:

- lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche
- wertvolle nicht öffentlich genutzte Grünfläche
- private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung, bauliche Entwicklung nicht mehr möglich

Baumbestand von 1993:

■ Fl.Nr. 994 [Anm. d. Red.]:

Walnussbäume bis zu 2,30m Stammumfang

Buchen bis zu 3m Stammumfang

Gingko mit 1,90m Stammumfang

Linde mit 2,60m Stammumfang

Alle Bäume sind als sehr erhaltenswert eingestuft.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Aufenthaltsqualität in Nikola auf dem Ausgleich zwischen Überbauungsgrad und Freiflächenangebot beruht. Deshalb ist auf eine überhöhte Freiflächenversiegelung auf Privatgrundstücken und übermäßig verbaute Hofflächen zu verzichten. Über diese Mängel kann auch eine in Einzelheiten gute architektonische Planung nicht hinweghelfen, wenn Art und Maß der Nutzung die für eine Stadterweiterung des 21. Jahrhunderts verträgliche Größenordnung überschreitet und ausreichende Freiflächen, Durchgrünungen, Alleen und Gärten nicht mehr verfügbar sind.

Die Erschließung des Grundstückes kann aufgrund der schwierigen Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt nicht sinnvoll durchgeführt werden. Eine Zufahrt zwischen den Gebäuden 15 und 16 ist aufgrund des starken Verkehrs, der Ampel und der Lage gleich nach der Kurve nicht möglich.

Da Nikola der am dichtest besiedelte Stadtteil mit 63 Einwohner/ha (Daten von 1996) ist, sich wertvollster Baumbestand vorfindet und die privaten Freiflächenstrukturen stadtteilprägend sind, wird jeglicher Bebauung des Grundstückes am Bismarckplatz eine deutliche Absage erteilt.

Da es sich um eine sehr wertvolle Grünfläche handelt ist der Naturschutzbeirat der Stadt Landshut zu hören.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 2.2 Ausführungen zu den vorliegenden, den Geltungsbereich betreffenden Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sozialen Stadt Nikola aus dem Jahre 1996. Der Stadtteil Nikola ist nach wie vor der am dichtesten besiedelte Stadtteil. Jedoch weist der Stadtteil Nikola nicht mehr nur rund 63, sondern mittlerweile rund 81 Einwohner pro Hektar auf. Im gleichen Zeitraum stieg dieser Wert in der Altstadt von rund 41 auf rund 50 Einwohner pro Hektar (Stand 31.12.2017). Ohne eine fundierte Erhebung durchgeführt zu haben, kann angesichts dieser Entwicklung zumindest tendenziell von einer Verschärfung des Überbauungsgrades und folglich auch des Mangels an Durchgrünung sowie der Nachfrage nach Freiflächen ausgegangen werden.

Zur Aufstellung wurden dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren mit Beschluss des Bausenates vom 21.07.2017 die Sanierungsziele zu Grunde gelegt: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Der Naturschutzbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 23.11.2017 mit dem Bebauungsplanverfahren befasst. Demnach würde der Naturschutzbeirat eine durchgehende zentrale Grünfläche zwar begrüßen, schließt sich aber im Falle einer Rücknahme der Grünfläche im laufenden Verfahren - wie vorliegend - dem Beschluss des Umweltsenates vom 24.07.2013 (s. Begründung Ziff. 2.4) an. Der Beschluss des Umweltsenates wiederum wurde anhand einer formlosen Anfrage auf Bebauung für das Grundstück Fl.Nr.

994 (mit Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 991) gefasst. Im Ergebnis schließt er eine Bebauung aus rechtlichen Gründen nicht gänzlich aus. Nach Prüfung durch den Fachbereich Naturschutz wurde dem Umweltsenat jedoch zwischenzeitlich eine Unterschutzstellung der drei Blutbuchen empfohlen. Dieser hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Verwaltung aufgefordert, umgehend den Schutz des Baumensembles aus den drei Blutbuchen und einem sich ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Ginko als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Einerseits soll dadurch dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie 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 der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient. Im Ergebnis konnte der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes von der für das Sanierungsgebiet zuständigen Stelle angesichts konkreter Veräußerungsabsichten auf Eigentümerseite auch im Sinne der Sanierungsziele befürwortet werden. Von einer Vernetzung quartiersinterner öffentlicher Wegebeziehungen wurde auf Grund von mangelnden Realisierungschancen abgesehen.

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.

2.15 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 28.09.2017

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im 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 im Plangebiet verschiedenste gewerbliche Nutzungen befinden können. Der branchentypischen Eigenart dieser Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen ausgehen.

Neue Festsetzungen, die sich durch die Planänderungen ergeben, z. B. eine Festsetzung als WA-Gebiet, dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben, z. B. im Betriebsablauf) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.

Da zahlreiche Gewerbebetriebe auch unmittelbar bzw. mittelbar von den Planänderungen betroffen sein können, regen wir an, die Betriebsinhaber parallel zur allgemeinen Öffentlichkeitsbeteiligung, noch direkt auf die geplanten Planänderungen hinzuweisen.

Eine Überplanung formell genehmigter Gewerbestandorte ist abzulehnen, wenn Betriebe dadurch in ihren Betreiberrechten oder zulässigen Betriebsabläufen durch neue Festsetzungen eingeschränkt werden.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. 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.

Durch die ortsübliche Bekanntmachung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit im Amtsblatt vom 14.08.2017 i.V.m. dem Hinweis in der Tageszeitung betreffend aktueller Bauleitplanverfahren, gilt die gesetzlich vorgesehene Anstoßfunktion als erfüllt. Von einem zusätzlichen Hinweis an Betriebsinhaber wurde auf Grund der Gefahr von Präzedenzfallwirkung und Ungleichbehandlung abgesehen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zur Gebietskategorie ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Eine unzulässige Einschränkung von Gewerbebetrieben im Bestand oder in Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 05.10.2017

In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Planungsziel formuliert, das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Nach unserem Kenntnisstand befindet sich im Bestand eine Nutzung, die bereits in der Vergangenheit im Mischgebiet konfliktbeladen war. Es handelt sich um das Fitnessstudio in der Inneren Regensburger Straße 1 und 1a.

Da die Schreinerei Reichwein Historie wurde und nur noch das Bestattungsinstitut ansässig ist, sehen wir hier kein Konfliktpotential.

Zusammenfassend nehmen wir an, dass diejenigen gewerblichen Nutzungen, welche im allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind, mit der Umwidmung des Gebiets entfallen. Für den Fall, dass Gewerbenutzungen mit Konfliktpotential bestehen bleiben, halten wir ein qualifiziertes Lärmgutachten für geboten, um dessen Ergebnisse in eine vertragliche Planung (z.B. hinsichtlich der Stellplätze Fitnessstudio) einfließen zu lassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zur Gebietskategorie ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen

Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Somit ergeben sich bezüglich der immissionsrechtlichen Vorgaben keine Änderungen gegenüber der bisherigen Situation. Die Verträglichkeit von Planungen, insbesondere hinsichtlich Gewerbenutzungen mit Konfliktpotential, ist in nachgeordneten Verfahren zu beurteilen.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit E-Mail vom 14.10.2017

Im Bebauungsplangebiet befindet sich insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nr. 991 und 994 eine besonders wertvolle private Grünfläche mit zum Teil imposanten großen Bäume. Von herausragender Bedeutung sind hierbei die 3 Buchen, die naturdenkmalswürdig sind. Entsprechend dem Neuordnungskonzept der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola ist diese private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung von einer baulichen Entwicklung frei zu halten. Nachdem in den letzten Jahren gerade im Stadtteil Nikola verstärkt eine bauliche Nachverdichtung stattgefunden hat, ist diese private Grünfläche neben den Freiflächen des Klosters Seligenthal eine der wenigen noch verbliebenen kleinklimatisch bedeutenden Flächen im Stadtteil Nikola. Der Stadtteil Nikola weist ein Defizit an Grünflächen auf. Ein Erhalt dieser Grünfläche ist daher naturschutzfachlich unbedingt anzustreben. Eine Untersuchungstellung der 3 Buchen wird von der Naturschutzbehörde derzeit noch geprüft.

mit E-Mail vom 18.10.2017

Eine Freihaltung der Grünfläche würde zwar unbestritten dem Stadtteil und auch dem lokalen Stadtklima sehr gut tun, der Beschluss des Umweltsenates vom 24.07.2013 kann aber nicht mehr unberücksichtigt bleiben. Damals gab es für eine Bebauung der betreffenden Grundstücke eine formlose Voranfrage, die im Umweltsenat wie folgt beschlussmäßig behandelt worden ist:

1. Vom Bericht des Referenten über die formlose Anfrage zur Bebauung des rückwärtigen Teiles des Grundstücks Fl. Nr. 994, Gem. Landshut, von dem auf dem Grundstück vorhandenen wertvollen Baumbestand, sowie von den negativen Stellungnahmen der Sanierungsstelle, des Fachbereichs Umweltschutz und des Fachbereichs Naturschutz wird ebenso Kenntnis genommen wie von der einhelligen Auffassung der Fachstellen, dass eine reduzierte Intensität der Bebauung, insbesondere mit Erhalt der drei an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehenden Ginkgo, möglich und verträglich scheint.
2. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 994, Gem. Landshut, ist eine eingeschränkte Bebauung möglich.
3. Die an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehende Ginkgo sind grundsätzlich zu erhalten. Hierzu ist entlang dieser Grundstücksgrenze in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz bei künftigen Planungen ein 8 - 10 m breiter Grünstreifen unbeeinflusst zu belassen.
4. Die weiteren auf dem Grundstück Fl. Nr. 994, Gem. Landshut, stehenden geschützten Bäume sollen in die weiteren Planungen integriert werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist für jeden zu beseitigenden geschützten Baum ein Ersatz bereits in den Planungen vorzusehen.
5. Für künftige Bewohner oder sonstige Nutzer in einem auf dem Grundstück Fl. Nr. 994, Gem. Landshut, gebauten Gebäude entsteht in Bezug auf die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze kein Anspruch auf Beseitigung wegen Verschattung.
6. Dem Grundstückseigentümer ist nahezu legen, die bisherigen Überlegungen zu verwerfen und in Abstimmung mit den Fachstellen eine reduzierte Planung zu erstellen.

Mit diesem Beschluss sollte die Möglichkeit einer Bebauung, die hier nach § 34 BauGB zweifelsfrei gegeben ist, auf ein Maß reduziert werden, die in etwa der Größe einer Stadtvilla entspräche. Jegliche Form einer umfangreicheren Bebauung wäre nach unserer Auffassung auch nicht verträglich zu integrieren. Auch die Zufahrtssituation für ein Mehrfamilienhaus scheint vorsichtig ausgedrückt nicht unproblematisch zu sein (Brandschutz).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 2.2 Ausführungen zu den vorliegenden Geltungsbereich betreffenden Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sozialen Stadt Nikola aus dem Jahre 1996.

Zur Aufstellung wurden dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren mit Beschluss des Bausenates vom 21.07.2017 die Sanierungsziele zu Grunde gelegt: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Der Beschluss des Umweltsenates vom 24.07.2013 wurde anhand einer formlosen Anfrage auf Bebauung für das Grundstück Fl.Nr. 994 (mit Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 991) gefasst. Im Ergebnis schließt er eine Bebauung aus rechtlichen Gründen nicht gänzlich aus. In der Sitzung des Naturschutzbeirates vom 23.11.2017 wurde den drei Blutbuchen als Ensemble die Qualität eines Naturdenkmals zugesprochen. Nach Prüfung durch den Fachbereich Naturschutz wurde dem Umweltsenat eine Unterschutzstellung empfohlen. Dieser hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Verwaltung aufgefordert, umgehend den Schutz des Baumensembles aus den drei Blutbuchen und einem sich ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Ginko als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Einerseits soll dadurch dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie 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 der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient. Im Ergebnis konnte der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes von der für das Sanierungsgebiet zuständigen Stelle angesichts konkreter Veräußerungsabsichten auf Eigentümerseite auch im Sinne der Sanierungsziele befürwortet werden.

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 kommt - 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.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit E-Mail vom 12.09.2017

Danke dass Sie gestern Mittag Zeit hatten, mir den Plan und das vorliegende Modell zu erklären.

Mir ist noch bekannt, dass damals eine Planung über alles gelaufen ist und sich [REDACTED] *der damalige Eigentümer des Grundstückes [Anm. d. Red.] Fl.Nr. 991* wehrte, hier mit einbezogen zu werden.

Damals gab es ja auch die Gedanken, eine Grünfläche oder Art Quartiersplatz zu planen, damit die Bebauung auch mit einer Grünfläche versehen wird.

Ich habe nun als direkter Nachbar Bedenken, dass durch eine neuerliche Verdichtung der grüne Gedanke unter die Räder kommt und eine der wenigen innerstädtischen Grünflächen verschwindet.

Gerade eben haben Stadträte aus vier Parteien den Antrag gestellt, in Landshut 1000 neue Bäume zu pflanzen, um vor allem in dicht bebauten Bereichen Temperaturanstiege zu verhindern und die Luftqualität zu verbessern (<http://www.wochenblatt.de/nachrichten/landshut/regionales/Landshut-Baeume-Stadtrat;art67,468491>).

Daher ist es mehr als kontraproduktiv, wenn diese grüne Lunge zerstört wird. Der Grünstreifen zwischen den Grundstücken 994/991 würde meines Erachtens extrem darunter leiden und die enorm wichtigen Bäume in diesem Stadtbereich würden verschwinden.

Fakt ist auch, dass durch diese wunderschöne Baumreihe an der besagten Grenze eine Bebauung bei Fl.Nr. 994 zu einer nicht unerheblichen Verschattung führen würde. Das Ergebnis ist, dass nach wenigen Jahren die ersten Anträge auf Fällung der Bäume genau aus diesem Grund gestellt werden würden.

Auch eine Erschließung der Grundstücke wird nicht einfach sein und birgt enorme Sicherheitsrisiken.

Sollte hier eine Wohnanlage mit z. B. 20 Wohnungen errichtet werden, ist am Bismarckplatz an einer entsprechenden Ein- oder Ausfahrt mit erheblichem Risiko für die Schulkinder zu rechnen, da der Bürgersteig hier sehr schmal und vor allem sehr belebt ist.

Auch der gerade frisch angelegte Radweg wäre massiv betroffen.

Eine Ausfahrt im Bereich Fl.Nr. 993 ist ebenfalls sehr gefährlich. Hier kommen die Autos mit 50 Sachen an und dann nach einer Rechtskurve, mit parkenden Autos, das ist ein enormes Unfallrisiko.

Ich bitte um Prüfung meiner Bedenken und wünsche Ihnen hier ein glückliches Händchen.

Ich bin Eigentümer der Flurnummer 985.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Am 01.10.1993 fasste das Plenum den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ aufzustellen. Für den daraufhin erstellten Bebauungsplanentwurf wurden am 13.10.1995 der Grundsatzbeschluss sowie der Beschluss über die Form der Bürgerbeteiligung gefasst. Der damalige Bebauungsplanentwurf orientierte sich maßgeblich an den in der VU Nikola formulierten Leitzielen (s. Ziff. 2.2 der Begründung) und sah die gärtnerisch genutzten und bis heute unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 991 und 994 als „Quartiersgrün“ vor. Während der in der Zeit vom 20.11.1995 bis 21.12.1995 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung stellte sich jedoch heraus, dass auf Eigentümerseite divergierende Interessenlagen vorherrschten. Nachdem sich für den östlichen Bereich auf Grund eines bestehenden Planungsfortschrittes eine schnellere Realisierungsmöglichkeit ergab und den dortigen Grundstückseigentümern eine zügige Bebauung ermöglicht werden sollte, beschloss der Senat für Stadtentwicklung und Planung am 20.03.1998 die Bildung von Teilbereichen. Während der Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich Ost“ am 18.12.2000 zur Rechtskraft gebracht werden konnte, wurde das Verfahren für den westlichen Bereich - der dem vorliegenden Geltungsbereich entspricht - nicht weitergeführt.

Anhand einer formlosen Anfrage auf Bebauung für das Grundstück Fl.Nr. 994 (mit Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 991) erfolgte zuletzt am 24.07.2013 eine Beschlussfassung des Umweltsenates, die im Ergebnis eine Bebauung aus rechtlichen Gründen nicht gänzlich ausschließt.

Zur Aufstellung wurden dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren mit Beschluss des Bausenates vom 21.07.2017 die Sanierungsziele zu Grunde gelegt: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Einerseits soll dadurch dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie 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 der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

Möglichen Anträgen auf Fällung von Bäumen wegen Verschattung kann der unter Ziff. 5 des vorgenannten Umweltsenatsbeschlusses vom 24.07.2013 entgegenhalten werden, wonach für künftige Bewohner oder sonstige Nutzer in einem auf dem Grundstück Fl.Nr. 994 - La. gebauten Gebäude in Bezug auf die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze kein Anspruch auf Beseitigung wegen Verschattung entsteht. In der Sitzung des Naturschutzbeirates vom 23.11.2017 wurde den drei Blutbuchen als Ensemble außerdem die Qualität eines Naturdenkmals zugesprochen. Nach Prüfung durch den Fachbereich Naturschutz wurde dem Umweltsenat eine Unterschutzstellung empfohlen. Dieser hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Verwaltung aufgefordert, umgehend den Schutz des Baumensembles aus den drei Blutbuchen und einem sich eben-

falls in diesem Bereich befindlichen Ginko als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommt - 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.

2. Büro [REDACTED]
[REDACTED]
mit Schreiben vom 15.09.2017

Stellungnahme zum Vorentwurf vom 21.07.2017

Als Mieter, die seit 1986 ihr Büro am Bismarckplatz [REDACTED] haben, profitieren wir seit Jahrzehnten von der herausragenden Gartenfläche der Fl. Nr. 991 und 994 und können deren Wert und Bedeutung deshalb aus eigener Anschauung gut beurteilen. An der Grenze der beiden Grundstücke bilden drei ca. 25 m hohe Blutbuchen mit einem Ginko einen für das Nikolaviertel einmaligen Baumbestand, der sogar von der Burg Trausnitz als grüne Oase am Rande der Kernstadt zu erkennen ist.

Nach dem schmerzlichen Totalverlust fast des gesamten Gehölzbestandes in der ehemaligen Karlschwaige ist es sehr begrüßenswert, dass im vorliegenden Vorentwurf dieser Baumbestand erhalten bleibt und nicht durch eine künftige Bebauung gefährdet ist. Es ist auch zu loben, dass die Fachleute der Stadt den gesamten Gehölzbestand der beiden Gärten die nächsten Wochen eingehend begutachten und bewerten.

Dabei kommt sicher aus zum Ausdruck, dass diese Grünfläche einen nicht unbedeutenden Beitrag zur Biodiversität im Stadtgebiet leistet, da in dieser bisher sehr geschützten Lage eine Vielzahl von seltenen Insekten, Kleintieren und Vögeln ihren Lebensraum finden. Auch klimatisch ist die Grünfläche als Sauerstoffproduzent in unmittelbarer Nähe zum verkehrsreichen Bismarckplatz von hoher Bedeutung.

Die angedachten Neubauten im Zentrum des Planungsgebietes auf den Fl. Nr. 991 und 990 müssen m.E. unbedingt von der Inneren Regensburger Straße aus erschlossen werden, da sich aufgrund der sehr beengten Verhältnisse und äußerst schlechten Sichtverhältnisse Richtung Bismarckplatz eine Erschließung von dort aus verbietet. Die Neubauten im Planungsgebiet sollten sich unbedingt auf diese zwei Stellen beschränken, da jede weitere Bebauung der bestehenden Gartenflächen den oben beschriebenen Wert für das gesamte Nikolaviertel beeinträchtigen würde.

Es wäre begrüßenswert, wenn die o.g. Argumente in der Begründung und entsprechenden Festsetzungen in den weiteren Planungsprozess einfließen und so für die Zukunft unstrittig und rechtssicher geregelt sind.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Grünfläche auf den bisher teilweise gärtnerisch genutzten, unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 991 und 994 ist als lokale, stadtklimatisch und städtebaulich wirksame, ökologisch wertvolle Grünzone zu bezeichnen. Schon im Jahr 1993 wurden fast alle damaligen Bäume im Baumkataster zu den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola“ als „sehr erhaltenswert“ eingestuft und dementsprechende Zielsetzungen formuliert (s. Ziff. 2.2 der Begründung). Die drei großen vorhandenen Blutbuchen weisen als Ensemble mittlerweile die Qualität eines Naturdenkmals auf. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober 2017 der Gehölzbestand im vorliegenden Geltungsbereich erneut kartiert. Im Ergebnis ist nach wie vor erheblicher, schützenswerter Baumbestand vorhanden.

Am 01.10.1993 fasste das Plenum den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ aufzustellen. Für den daraufhin erstellten Bebauungsplanentwurf wurden am 13.10.1995 der Grundsatzbeschluss sowie der Beschluss über die Form der Bürgerbeteiligung gefasst. Der damalige Bebauungsplanentwurf orientierte sich maßgeblich an den in der VU Nikola formulierten Leitzielen (s.o.) und sah die gärtnerisch genutzten und bis heute unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 991 und 994 als „Quartiersgrün“ vor. Während der in der Zeit vom 20.11.1995 bis 21.12.1995 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung stellte sich jedoch heraus, dass auf Eigentümerseite divergierende Interessenlagen vorherrschten. Nachdem sich für den östlichen Bereich auf Grund eines bestehenden Planungsfortschrittes eine schnellere Realisierungsmöglichkeit ergab und den dortigen Grundstückseigentümern eine zügige Bebauung ermöglicht werden sollte, beschloss der Senat für Stadtentwicklung und Planung am 20.03.1998 die Bildung von Teilbereichen. Während der Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich Ost“ am 18.12.2000 zur Rechtskraft gebracht werden konnte, wurde das Verfahren für den westlichen Bereich - der dem vorliegenden Geltungsbereich entspricht - nicht weitergeführt. Anhand einer formlosen Anfrage auf Bebauung für das Grundstück Fl.Nr. 994 (mit Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 991) erfolgte zuletzt am 24.07.2013 eine Beschlussfassung des Umweltsenates, die im Ergebnis eine Bebauung aus rechtlichen Gründen nicht gänzlich ausschließt.

Im Zeitraum vom 22.08.2017 bis einschl. 22.09.2017 wurden Öffentlichkeit und Behörden u.a. anhand der Planung vom 04.10.1995 aus dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet, welche den Sanierungszielen, insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nrn. 991 und 994, Ausdruck verleiht: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) weicht von der ursprünglichen Planung ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Dadurch soll einerseits dem Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie der Steigerung des Verkehrsaufkommens an den Zufahrten zum Bismarckplatz gesichert werden, die gleichzeitig dem Erhalt des Baumbestands, dem Schutz der loka-

len, städtebaulichen und kleinklimatischen Funktion der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommt - 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.

3. Soziale Stadt Nikola - Arbeitsgruppe 1 - Verkehr, Vegetation und Freiflächen
[REDACTED]
mit E-Mail vom 17.09.2017

Das Nikolaviertel ist das am dichtesten besiedelte Stadtviertel in der Stadt Landshut (weit über 70 Einwohner/ha. An 2. Stelle folgt mit Abstand die Altstadt, mit über 50 Einwohner/ha). Das Nikolaviertel ist zwar in Teilen eingerahmt vom Stadtpark und der Flutmulde. Jedoch sieht es im Inneren des Viertels, also dort wo die Anwohner zu Hause sind, anders aus. Sage und schreibe 4,5 ha hat das Nikolaviertel zu wenig an Grünflächen (festgestellt vom Umweltamt bereits im Jahre 2014). Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Fehlfläche durch die intensive Bebauung in den letzten 3 Jahren und der Attraktivität des Nikolaviertel in diesem Bereich, in den letzten Jahren noch größer geworden ist.

Die Arbeitsgruppe setzt sich bereits seit Jahren für den Erhalt von Freiflächen und Grünstrukturen im Nikolaviertel ein. Grundlage der Argumentation der AG sind die vorbereitenden Untersuchungen und das Neuordnungskonzept, die auch Voraussetzung zur Festlegung des Nikolaviertels als Sanierungsgebiet des Bundesprogramms Soziale Stadt gewesen sind. In diesem Neuordnungskonzept sind die wertvollen und erhaltenswerten privaten und öffentlichen Grünstrukturen des Viertels benannt worden. Auch wurden bereits versiegelte Flächen benannt, die in der Zeit der „Umwandlung“ des Viertels wieder entsiegelt werden sollten.

Aufgrund der einsetzenden regen Bautätigkeit vor einigen Jahren und der Gefahr der intensiven Versiegelung, die den Zielen der Sozialen Stadt und dem lebenswerten Wohnumfeld der Bewohner des Viertels teilweise diametral entgegenstehen, wurde im Jahre 2013 von der AG eine Resolution beschlossen, die dem damaligen Oberbürgermeister Rampf übergeben wurde. In dieser Resolution wurde auf die negativen Auswirkungen einer zu starken verdichteten Bebauung und Versiegelung und damit der Vernichtung von vorhandenen Grünstrukturen hingewiesen. Die Verantwortlichen wurden aufgefordert, dem entgegenzuwirken und sich bei der Veränderung des Viertels von den Zielen der Sozialen Stadt leiten zu lassen.

Auch die im o.g. Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen sind im Neuordnungskonzept als "private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung, ohne weitere bauliche Entwicklung" dargestellt. Die städtebauliche Bedeutung ergibt sich aus dem wertvollen Baumbestand, der auf diesem Grundstück für die Biodiversität in einen großen Teilbereich des Viertels sorgt. Die riesigen 3 Blutbuchen, ein großer Gingkobaum und eine Reihe anderer Bäume im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind von großer ökologischer Bedeutung, sowohl für die vorhandene Tierwelt als auch für die Bewohner des Viertels durch die Filterfunktion für Staub und Emissionen, Erzeugung von Sauerstoff u. Abgabe von Feuchtigkeit. Das Mikroklima in der Umgebung dieses Garten-

grundstücks wird dadurch positiv beeinflusst (auch das Mikroklima des angrenzenden und weitgehend versiegelten und verkehrsreichen Bismarckplatzes). Es ist allgemein bekannt, dass aufgrund des Klimawandels die Durchschnittstemperatur steigt. Vor allen Dingen in den Städten ist der Klimawandel und die höheren Temperaturen durch den hohen Versiegelungsgrad ein zunehmendes Problem. Deshalb ist der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und insbesondere der wenigen gesunden Großbäume enorm wichtig, für ein gesundes Wohnumfeld der Bevölkerung (eine Ersatzpflanzung - in der Regel auch noch auf einer Tiefgarage - kann die ökologische Funktion eines über 20 Meter hohen gesunden Baumes über viele Jahrzehnte nicht bzw. nie erfüllen).

Bei der Beurteilung der Bedeutung dieser Grünstrukturen ist auch zu bedenken, dass das Nikolaviertel sehr unter der hohen Verkehrsbelastung (Podewilsstraße, Stethaimerstraße, Johannissstraße, Luitpoldstraße..) beeinträchtigt ist und die Funktion der Grünstrukturen (wie oben beschrieben) auch deshalb enorm wichtig ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt exakt diese für das Sanierungsgebiet Nikolaviertel festgelegten Entwicklungsmaßnahmen. Außerdem schreibt § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB dieses Vorgehen vor. Darin wird festgelegt, dass u.a. folgendes berücksichtigt werden muss: „Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung [...]“

Die Arbeitsgruppe befürwortet deshalb die Festlegungen im Bebauungsplan mit der erlaubten zurückhaltenden Bebauung und dem weitest gehenden Erhalt der Grünstruktur, vor allen Dingen dem Erhalt der wertvollen Blutbuchen.

Es ist unverständlich warum die genannten Buchen noch nicht zum Naturdenkmal erklärt wurden. Diese Prüfung sollte unverzüglich in Angriff genommen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Grünfläche auf den bisher teilweise gärtnerisch genutzten, unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 991 und 994 ist als lokale, stadtklimatisch und städtebaulich wirksame, ökologisch wertvolle Grünzone zu bezeichnen. Schon im Jahr 1993 wurden fast alle damals bestehenden Bäume im Baumkataster zu den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola“ als „sehr erhaltenswert“ eingestuft und dementsprechende Zielsetzungen formuliert. Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 2.2 der Begründung Ausführungen zu den vorliegenden Geltungsbereich betreffenden Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sozialen Stadt Nikola aus dem Jahre 1996.

Der Stadtteil Nikola ist nach wie vor der am dichtesten besiedelte Stadtteil. Er weist im Vergleich zu 1996 mittlerweile nicht mehr nur rund 63, sondern rund 81 Einwohner pro Hektar auf. Im gleichen Zeitraum stieg dieser Wert in der Altstadt von rund 41 auf rund 50 Einwohner pro Hektar (Stand 31.12.2017). Ohne eine fundierte Erhebung durchgeführt zu haben, kann angesichts dieser Entwicklung zumindest tendenziell von einer Verschärfung des Überbauungsgrades und folglich auch des Mangels an Durchgrünung sowie der Nachfrage nach Freiflächen ausgegangen werden.

Am 01.10.1993 fasste das Plenum den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ aufzustellen. Für den daraufhin erstellten Bebauungsplanentwurf wurden am 13.10.1995 der Grundsatzbeschluss sowie der Beschluss über die Form der Bürgerbeteiligung gefasst.

Der damalige Bebauungsplanentwurf orientierte sich maßgeblich an den in der VU Nikola formulierten Leitzielen (s.o.) und sah die gärtnerisch genutzten und bis heute unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 991 und 994 als „Quartiersgrün“ vor. Während der in der Zeit vom 20.11.1995 bis 21.12.1995 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung stellte sich jedoch heraus, dass auf Eigentümerseite divergierende Interessenlagen vorherrschten. Nachdem sich für den östlichen Bereich auf Grund eines bestehenden Planungsfortschrittes eine schnellere Realisierungsmöglichkeit ergab und den dortigen Grundstückseigentümern eine zügige Bebauung ermöglicht werden sollte, beschloss der Senat für Stadtentwicklung und Planung am 20.03.1998 die Bildung von Teilbereichen. Während der Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich Ost“ am 18.12.2000 zur Rechtskraft gebracht werden konnte, wurde das Verfahren für den westlichen Bereich - der dem vorliegenden Geltungsbereich entspricht - nicht weitergeführt.

Anhand einer formlosen Anfrage auf Bebauung für das Grundstück Fl.Nr. 994 (mit Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 991) erfolgte zuletzt am 24.07.2013 eine Beschlussfassung des Umweltsenates, die im Ergebnis eine Bebauung aus rechtlichen Gründen nicht gänzlich ausschließt.

Im Zeitraum vom 22.08.2017 bis einschl. 22.09.2017 wurden Öffentlichkeit und Behörden u.a. anhand der Planung vom 04.10.1995 aus dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet, welche den Sanierungszielen, insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nrn. 991 und 994, Ausdruck verleiht: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) weicht von der ursprünglichen Planung ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Dadurch soll einerseits dem Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie 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 der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient. Im Ergebnis konnte der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes von der für das Sanierungsgebiet zuständigen Stelle angesichts konkreter Veräußerungsabsichten auf Eigentümerseite auch im Sinne der Sanierungsziele befürwortet werden. Von einer Vernetzung quartiersinterner öffentlicher Wegebeziehungen wurde auf Grund von mangelnden Realisierungschancen abgesehen.

In der Sitzung des Naturschutzbeirates vom 23.11.2017 wurde den drei Blutbuchen als Ensemble die Qualität eines Naturdenkmals zugesprochen. Nach Prüfung durch den Fachbereich Naturschutz wurde dem Umweltsenat eine Unterschutzstellung empfohlen. Dieser hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Verwaltung aufgefordert, umgehend den Schutz des Baumensembles aus den drei Blutbuchen und einem sich ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Ginko als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen.

4.

mit Schreiben vom 25.09.2017

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz hat mich informiert, dass an meinem Betriebsstandort, Bismarckplatz Landshut, im Rahmen eines Bauleitplanes, geprüft wird, den Flächennutzungsplan von einem MI in ein WA festzustellen, weswegen ich meine betrieblichen Belange in das Verfahren einbringen soll.

Ich bin seit 2009 Inhaberin einer Chem. Reinigung an diesem Standort. In diesen Geschäftsräumen wird seit ca. 30 Jahren eine Reinigung betrieben.

Es ist daher von Wichtigkeit, für mich, dass es durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes für meinen Betrieb zu keinen Einschränkungen kommt.

Dass an diesem Standort eine Reinigung angebracht ist, zeigt die jahrelange Akzeptanz des Betriebes.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zur Gebietskategorie ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Eine unzulässige Einschränkung von Gewerbebetrieben im Bestand oder in Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

5.

mit Schreiben vom 25.09.2017

Ich möchte Ihnen hiermit anzeigen, dass sich im Gebäude „Bismarckplatz“ 5 Gewerbeeinheiten befinden. Diese sind:

- Schreinerei
- Übersetzungsbüro
- Lager für Malerbetrieb
- Chemische Reinigung
- Änderungsschneiderei

Ich bitte Sie dies beim Aufstellen eines neuen Bebauungsplanes zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorha-

ben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Eine unzulässige Einschränkung von Gewerbebetrieben im Bestand oder in Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

6.

mit Schreiben vom 26.09.2017

Als Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 991 und 992 möchte ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 21.07.2017 wie folgt Stellung nehmen:

Die Grundstücke Fl.Nr. 991 und 992 befinden sich seit 1954 im Eigentum meiner Familie. Im Jahr 2006 habe ich sie zusammen mit [REDACTED] geerbt; seit Ende 2011 stehen sie in meinem Alleineigentum. Mein Interesse ist es die Grundstücke auch weiterhin in der Familie zu halten. Die Gebäude Bismarckplatz 17 und 18 habe ich seit Übernahme nach und nach renoviert, immer in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde und der Sanierungsstelle der Stadt Landshut.

Von der Grünfläche der Fl.-Nr. 991 wird nur der Teil direkt hinter dem Haus als Garten von den Mietern genutzt. Der weitaus größere Teil der Grünfläche im hinteren Teil des Grundstücks (zwischen Fl.-Nr. 994, 983/3 und 986) wird zurzeit nicht genutzt. Hier würde ich gerne eine Bebauung vornehmen.

Zu dem Bebauungsplan-Entwurf möchte ich folgende Punkte anmerken:

- 1) Der alte Baumbestand mit den grossen Blutbuchen auf Fl.-Nr. 994 ist eine besondere Qualität, die man unbedingt erhalten sollte. Einige dieser Bäume befinden sich an der Grenze zu Grundstück 991.
Aus meiner Sicht ist es durchaus vertretbar, das Baufenster auf Flur 991 tiefer festzusetzen (20m x 12m, bei III+D vgl. beiliegende Zeichnung) und damit die Gebäudekante von Flur 983/3 aufzunehmen. Hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstückes (GRZ und GFZ) würde eine solche Bebauung immer noch unter denen der Nachbargrundstücke liegen.
- 2) Eine Erschließung des hinteren Teils meines Grundstückes Fl.Nr. 991 über mein eigenes Grundstück (Fl.Nr. 992) vom Bismarckplatz halte ich für äußerst schwierig. Gleichzeitig sind im Entwurf des Bebauungsplans zwei Grenzbebauungen zu meinem Grundstück vorgesehen. Um nicht nur nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf mein Grundstück zu erhalten, sollte eine Bebauung im rückwärtigen Teil von Fl.Nr. 991 mit einer entsprechenden Erschließung vorgesehen werden. Deshalb gilt meine Zustimmung zu den Grenzbebauungen von Flur 990 und Flur 986 nur vorbehaltlich einer einvernehmlichen Lösung hinsichtlich der notwendigen Verkehrserschließung von der Inneren Regensburger Strasse. Eine Klärung der technischen Erschließung ist in diesem Zusammenhang ebenfalls notwendig.

Zusammenfassend glaube ich, dass eine derartige Bebauung eine gute Lösung darstellt, die sowohl mir als Eigentümer hinsichtlich der Größe der Bebauung entgegenkommt sowie auch die Umweltaspekte (Erhalt des wertvollen Baumbestandes sowie auch eines Teils der Grünflächen) berücksichtigt.

Ich möchte Sie deshalb bitten meine Vorstellungen und Argumente in Ihrem weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Zeitraum vom 22.08.2017 bis einschl. 22.09.2017 wurden Öffentlichkeit und Behörden u.a. anhand der Planung vom 04.10.1995 aus dem ursprünglichen Bebauungsplanverfahren Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet, welche den Sanierungszielen, insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nrn. 991 und 994, Ausdruck verleiht: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) weicht von der ursprünglichen Planung ab und trifft für Ihr Grundstück Fl.Nr. 991 lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Das sich daraus ergebende Baufeld im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 991 orientiert sich an bestehenden Häuserkanten sowie an zu sichernden Grünstrukturen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Dadurch soll einerseits Ihrem Interesse auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie 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 der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trifft außerdem keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommt - 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.

7.



mit Schreiben vom 29.09.2017

Bzgl. des o. g. Bebauungsplans möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:

Das betroffene Gebiet stellt ein Mischgebiet dar, in welchem sowohl Wohnbereiche als auch betriebliche Flächen aufzufinden sind. Es können daher betriebliche Bewegungen auch außerhalb der festgesetzten Betriebszeiten an Werktagen und Wochenenden auftreten.

Diese Gegebenheit bitten wir bei weiterer Bearbeitung Ihrerseits zu berücksichtigen. Wir sprechen uns aus diesem Grund dafür aus, dieses betroffene Gebiet weiterhin als Mischgebiet zu deklarieren.

Bei Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zur Gebietskategorie ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Eine unzulässige Einschränkung von Gewerbebetrieben im Bestand oder in Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

8.

mit Schreiben vom 29.09.2017

Als betroffener Grundstückseigentümer des im Bebauungsplan befindlichen Grundstücks mit der Flurnummer 994 (Bismarckplatz ■) möchte ich Sie ausdrücklich darum bitten, dass Sie bei der Aufstellung und Ausarbeitung des oben genannten Bebauungsplanes die Gleichbehandlung der Bebaubarkeit aller Grundstücke und die aktuellen Wohnbedürfnisse berücksichtigen, denn der Planbereich gehört zu den hochwertigen Bauflächen im Stadtgebiet, die sich durch die Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen, insbesondere aber zur Innenstadt auszeichnen. Dies sollte auch in Bezug auf mein Grundstück berücksichtigt und verwirklicht werden.

Die derzeit im hinteren Grundstücksbereich befindliche Grünfläche sollte, in Analogie zu den anderen in direkter Umgebung befindlichen Grundstücken mit geplanten oder bereits bebauten innenliegenden Grundstücksbereichen, auch für eine Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Beim Maß der baulichen Nutzung ist hierbei auch auf Gleichbehandlung im Vergleich zu anderen, benachbarten Grundstückseigentümern zu achten. Derzeit gibt es meinerseits bereits Gespräche mit konkreten Interessenten. Dabei ist auch eine Erschließung meines Grundstücks über die Nachbargrundstücke beabsichtigt.

Zusätzlich würde der eingezeichnete Weg mein Grundstück stark nachteilig beeinträchtigen, da dieser nahezu mittendurch geplant ist. Meiner Kenntnis nach kann dieser Weg sowieso nicht in dieser Form erstellt werden, da bereits andere Bauungen die geplante Wegeführung zunichte gemacht haben. Auch dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Anhand einer formlosen Anfrage auf Bebauung für das Grundstück Fl.Nr. 994 (mit Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 991) erfolgte zuletzt am 24.07.2013 eine Beschlussfassung des Umweltsenates. Der skizzenhafte Entwurf sah damals insgesamt 7 Reihenhäuser auf Fl.Nr. 994 vor, mit Garage und möglicher Weiterführung dieser Bebauung auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 991. Diese Planung war zwangsläufig mit Eingriffen in den vorhandenen wertvollen Baumbestand verbunden. Im Ergebnis sah sich der Umweltsenat damals gezwungen, die Verwaltung zu beauftragen, dem Einwandträger als Eigentümer der Fl.Nr. 994 nahezu legen, die bisherigen Überlegungen

zu verwerfen und in Abstimmung mit den Fachstellen eine reduzierte Planung zu erstellen.

Dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wurden mit Aufstellungsbeschluss des Bausenates vom 21.07.2017 folgende Ziele und Zwecke zu Grunde gelegt: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft für Ihr Grundstück Fl.Nr. 994 Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Dadurch soll einerseits Ihrem Interesse auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie 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 der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

In der Sitzung des Naturschutzbeirates vom 23.11.2017 wurde den drei Blutbuchen als Ensemble auf Ihrem Grundstück die Qualität eines Naturdenkmals zugesprochen. Nach Prüfung durch den Fachbereich Naturschutz wurde dem Umweltsenat daraufhin eine Unterschutzstellung empfohlen. Dieser hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Verwaltung aufgefordert, umgehend den Schutz des Baumensembles aus den drei Blutbuchen und einem sich ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Ginko als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ vom 21.07.2017 i.d.F. vom 19.07.2019 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.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 19.07.2019 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. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 19.07.2019

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

