

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 29.11.2019

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 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

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. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2019 bis einschl. 17.05.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ vom 17.03.2017 i.d.F. vom 22.03.2019:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 17.05.2019, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 24 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 15.04.2019
  - 1.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut  
mit Schreiben vom 26.04.2019
  - 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 16.05.2019

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
  - 2.1 Stadt Landshut - Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 01.04.2019

Zum Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes wird mitgeteilt, dass sich die vorgesehene Festsetzung einer neuen Verkehrsfläche parallel zur Wittstraße auf eine Anbaustraße bezieht, deren erstmalige endgültige Herstellung die Entstehung von Erschließungsbeitragspflichten an den durch sie erschlossenen Grundstücken zur Folge haben wird. Die hiermit verbundenen Rechtsfragen waren bereits Gegenstand von Überlegungen beim Erlass der Satzung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets VIII „Wittstraße“ vom 23.01.2004 (Abl. S. 18 ff.), weil in deren § 2 das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschrieben wurde und bei Unzulässigkeit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den geplanten Straßenbau die Überleitung in ein umfangreiches Sanierungsverfahren in Erwägung gezogen werden hätte müssen, damit eine Refinanzierung der entstehenden Kosten im Wege der Erhebung von Ausgleichsbeiträgen nach § 154 BauGB ermöglicht worden wäre. Die Oberste Baubehörde im damaligen Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr hat in seinem Schreiben vom 18.07.2005 (s. Anhang) jedoch vorstehende Rechtsauffassung zur Entstehung von Erschließungsbeitragspflichten an der neuen Parallelstraße vertreten. Hieran ist nunmehr festzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Fall der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht in Betracht kommt.

mit E-Mail vom 11.04.2019

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde bereits mit Email vom 01.04.2019 Stellung genommen (siehe unten).

Nunmehr bedarf es zum Billigungsbeschluss vom 22.03.2019, dessen Inhalt erst jetzt bekannt geworden ist, mit Blick auf dessen Ziff. 2.4 der Feststellung, dass die Frage der Beitragsfähigkeit der vorgesehenen neuen Verkehrsfläche entgegen der Ansicht des Sachgebiets Sanierungsstelle endgültig geklärt ist. Es gibt keinen Grund, von der mit Schreiben des früheren Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 18.07.2005 mitgeteilten Ansicht abzuweichen. Eine Änderung der Sach-

und Rechtslage hat insofern nicht stattgefunden. Dies ist im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung des Belangs des kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) von Bedeutung, weil hiervon auch die Kosten der Erschließung umfasst sind, die den künftig erschlossenen Grundstückseigentümern nach Maßgabe der erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften anteilig zur Last fallen werden. Die Lage im Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ ändert hieran wegen der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren nichts. Die Anwendung der Regelungen über die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen wurde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die der Erhebung von Erschließungsbeiträgen in Sanierungsgebieten entgegenstehende Regelung in § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB findet deshalb keine Anwendung. Es gilt das erschließungsbeitragsrechtliche Erhebungsgebot (Art. 5a Abs. 1 KAG).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Thema der Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist anzumerken, dass der Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern (derzeit 9) nicht in Frage kommt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von zwei der Grundstückseigentümer initiiert, die auch die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens anfallenden Kosten tragen. Eine alleinige Tragung der Erschließungskosten für die parallel zur Wittstraße vorgesehene Erschließungsstraße durch die beiden genannten Grundstückseigentümer ist aber aufgrund der Eigentumsverteilung im Planungsgebiet zwischen diesen beiden Eigentümern und den anderen sieben unangemessen und somit ausgeschlossen. Insofern ist die Tragung der Erschließungskosten im Wege der Zustellung von Beitragsbescheiden – entsprechend der Stellungnahme – zu regeln.

2.2 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -  
mit Benachrichtigung vom 10.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Keine Einwände gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Handelsverband Bayern e.V., Regensburg  
mit E-Mail vom 15.04.2019

Vielen herzlichen Dank für Ihre Anfrage. Von Seitens des Handelsverbandes besteht hier keinerlei Einwand.  
Sollten Sie noch Fragen haben, wenden Sie sich bitte an Herrn Spielvogel.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 17.04.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.5. ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Am 04.09.2019 wurden mit der Feuerwehr deren Belange noch einmal anhand der überarbeiteten Planung besprochen. In Folge dessen wurde in den Plan unter den Hinweisen durch Text, Nr. 13 ein Passus aufgenommen, der den im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen notwendig werdenden Nachweis gesicherter Rettungswege im Brandschutznachweis thematisiert.

2.5 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht -  
mit Schreiben vom 23.04.2019

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 25.04.2019

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

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bundesnetzagentur, Berlin  
mit Schreiben vom 06.05.2019

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur [www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung](http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung) zur Verfügung.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Betreiber von Richtfunkstrecken:

Eingangsnummer	27635		
Für Baubereich	Landshut		
Planrechteck im ermittelten Koordinatenbereich (WGS 84 in Grad/Min/Sek):	NW:	12E0832	48N3148
	SO:	12E0844	48N3142

Betreiber und Anschrift:

Bayernwerk Netz GmbH	Lilienthalstraße 7	93049 Regensburg
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise aus der Stellungnahme werden im Bebauungsplan berücksichtigt, für die östlich des Geltungsbereiches in Nord-Süd-Richtung verlaufende, kleinere Richtfunkstrecke ergibt sich somit ein Wechsel des Betreibers (von Telefonica O2 zu Vodafone). Die Planzeichnung und Kapitel 4.5.4 der Begründung wurden entsprechend ergänzt und korrigiert.

## 2.8 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 06.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Das Bebauungskonzept nimmt die grundsätzlichen Anregungen aus dem Neuordnungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen auf: Parallelerschließung, Lärmschutzbebauung an der Wittstraße, Sockelgeschoss im Innenhofbereich unter Ausnutzung der Höhendifferenz zur Inneren Münchener Straße zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und Nord-Süd-Wegebeziehungen entsprechen den sanierungsrechtlichen Zielsetzungen.

Bedenken werden jedoch zu folgenden Punkten angemeldet:

### 1. Maß der baulichen Nutzung

#### - GFZ

Mit der geplanten Baudichte und Höhenentwicklung einer Neubebauung insbesondere an der Wittstraße wird das empfohlene Maß der VU mit 3 Geschossen erheblich überschritten. Trotz einer zu forcierenden Innenentwicklung und notwendigem Lärmschutz dürfen an dieser städtebaulich besonderen Situation Belange des Stadtbildes und des Denkmalschutzes nicht unberücksichtigt bleiben. Den Blick aus dieser Perspektive am Stadteingang aus Richtung München beherrschen die beiden Wahrzeichen der Stadt, der Turm der Martinskirche und die Burganlage der Trausnitz.

Eine Höhenentwicklung an der Wittstraße von bis zu 6 Geschossen in geschlossener Bauweise auf eine Länge von 180 m hat das Potenzial, diese einmalige beeindruckende Ansicht der Stadt erheblich zu beeinträchtigen.

Zur Ermittlung der unter diesen Aspekten noch verträglichen Geschossigkeit sind entsprechende Visualisierungen, Studien am Modell etc. unverzichtbar. Die charakteristische Blickbeziehung auf den bewaldeten Höhenrücken der Isarhängeleiten wird durch die geplante Höhenentwicklung an der Wittstraße ebenfalls gestört.

Die geplante massive Erhöhung der Bebauung an der Wittstraße nivelliert die natürliche Höhenstufe zur Inneren Münchener Straße. Dies ist städtebaulich

fragwürdig und könnte negative Präzedenzfallwirkung haben. Den Vorteilen des durchgängigen hohen Lärmschutzes steht zudem ein Verlust an Durchblicken zur Isar gegenüber.

Auch kleinklimatisch stellt eine weitgehend öffnungslose Abschottung in der vorgesehenen Höhe keine Verbesserung dar. Die Grieserwiese spielt als Kaltluftammelbecken für das Klima des Untersuchungsbereiches eine wichtige Rolle. Der Luftaustausch zwischen Grieserwiese und dem Bereich zwischen Wittstraße und Innerer Münchener Straße wird durch den 180 m langen Lärmschutzriegel behindert, die Freibereiche im Innenbereich befinden sich nicht auf natürlichem Boden, sondern größtenteils auf unterbauten Gebäudeteilen.

- GRZ

Wenngleich die Neuplanung hinsichtlich ihres Versiegelungsgrades rechnerisch eine Verbesserung gegenüber der Ausgangslage darstellt, so werden bei einer GRZ von 0,8 und zwingend festgesetzten 2 Vollgeschossen im Teilbereich 2b die unbefestigten Flächen in der Praxis verschattete, wenig attraktive Freiräume sein.

Es muss sichergestellt sein, dass eine weitere Reduzierung der unbefestigten Flächenanteile nicht möglich ist. Dies gilt auch für die Variante mit dem ebenerdigen Stellplatznachweis in den Hofflächen anstelle eines Parkdecks. Eine extensive Flachdachbegrünung ersetzt keinen unversiegelten Grünbereich.

Auf die redaktionellen Unstimmigkeiten zwischen Plan und Begründung (Ziffer 4.2.2 und 4.2.3) bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für Teilbereich 3 verwiesen.

2. Baulinie Innere Münchener Straße

In Frage gestellt wird auch die Notwendigkeit einer Baulinie an der Inneren Münchener Straße. Die beiden im Bestand des Rücksprungs von Haus Nr. 32 vorhandenen Baumstandorte können damit bei einer Neubebauung nicht aufrechterhalten werden. Die Möglichkeiten für Baumpflanzungen im ohnehin wenig attraktiven Straßenraum werden durch die geplante zulässige Gebäudehöhe und Schließung der Bauflucht noch weiter reduziert. Eine städtebauliche Dringlichkeit für eine 140 m lange gerade durchgehende Gebäudekante im Eingangsbereich zur historischen Innenstadt kann nicht erkannt werden.

3. Barrierefreiheit öffentlicher Raum

Das Bebauungskonzept sieht für die Nord-Süd gerichteten Fußwegbeziehungen jeweils Treppen vor zur Bewältigung des Höhenunterschiedes zwischen Wittstraße und Innerer Münchener Straße. Im Sinne der Inklusion wäre eine barrierefreie Verbindung wünschenswert.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1 – GFZ:

Die Analyse und Berechnungsergebnisse der beiden Gutachten zu Schall und Lufthygiene ergaben, dass selbst für ein MU die Geschossigkeit der geschlossenen Bebauung entlang der Wittstraße mindestens 4 Geschosse, besser noch bis zu 6 Geschosse, aufweisen sollte, damit die für eine ausreichende Wohn- und Aufenthaltsqualität notwendigen Lärmimmissionswerte erreicht werden können. Das Beibehalten einer max. 3-geschossigen Bebauung, wie sie die VU aus dem Jahr 2003 vorsieht, ist demnach planungsrechtlich selbst für ein MU nicht umsetzbar. Deshalb wurde entsprechend den Ergebnissen der beiden o.g. Gutachten die zulässige Geschossigkeit im Bebauungsplan mit vier bis sechs festgesetzt. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass bei der derzeitigen Parzellierung, der Vielzahl der Grundstücksbesitzer und der sicher zeit-

lich differenzierten Umsetzung von Neubauten die Gefahr einer durchgehend homogenen 6-geschossigen Bebauung faktisch nicht gegeben ist und sich bei Neubauten eine Strukturierung bezüglich der Geschossigkeit abzeichnen wird. Belegt wird dies aktuell auch von dem Bauantrag im Bereich der Ostgrenze des Bebauungsplanes, nach dem entlang der Wittstraße eine max. 4-geschossige Bebauung entstehen soll. Die angemahnten Blickbeziehungen bleiben deshalb noch weitgehend gewahrt. Die visuellen Auswirkungen der Planung wurden im Vorfeld zur Behandlung im Gestaltungsbeirat am 27.06.2019 mittels diverser Perspektiven und Animationen untersucht und in diesem Gremium auch ausführlich begutachtet und diskutiert. Dabei zeigte sich, dass der Gestaltungsbeirat eine geschlossene Bebauung und die bis zu 6-geschossige Höhengestaltung entlang der Wittstraße als nicht problematisch einstuft, sondern sogar begrüßt. Hinsichtlich des Kleinklimas ist Folgendes anzumerken. Die Grieserwiese bleibt durch die Planung unverändert, die bisherige geschlossene Bebauung entlang der Inneren Münchener Straße ist bereits ein klimatischer Riegel, das übrige Gelände ist derzeit nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Insofern stellt die Planung mit ihren Maßnahmen (durchgehende Begrünung der Dächer und der mittigen Zonen, Festlegung von Baumpflanzungen, Sicherung der 2 Querungen) eine eindeutige Verbesserung des Status quo hinsichtlich der kleinklimatischen Aspekte dar.

#### Zu 1 – GRZ:

Intention der Planung war ursprünglich, dass die extensiv zu begrünenden und mit zusätzlichen Bäumen überstellten Dachflächen der mittigen Zone primär die nutzbaren Freiräume darstellen, die ausreichend besonnt und damit attraktiv sind. Die Festlegung einer zwingend auszuführenden 2-Geschossigkeit sollte für ein möglichst höhenmäßig homogenes Erscheinungsbild sorgen, was dann auch die Nutzung dieser Flächen begünstigt. Diesen Planungsgedanken hat der Bausenat in seiner Sitzung am 18.07.2019 auf Anregung des Gestaltungsbeirates sogar noch konsequent weitergeführt, in dem er für den mittigen Teilbereich beschlossen hat, eine geschlossen Bauweise zusammen mit dem max. möglichen GRZ-Wert, am besten 1,0, festzusetzen. Für die Bereiche mit dieser GRZ-Überschreitung soll dann als Ausgleich die Aufbauhöhe der Dachbegrünung auf 45cm erhöht werden. Damit soll eine durchgehende, intensiv begrünte Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität auf dem Dach des Teilbereiches 2 entstehen. Anzumerken ist hierbei, dass in einem Bereich um die bestehende Flatterulme die Dachfläche zum Zwecke des Baumschutzes in ausreichender Größe ausgeschnitten ist.

#### Zu 2 – Baulinie Innere Münchener Straße:

Dieser Aspekt wurde ebenfalls im Gestaltungsbeirat und kontrovers diskutiert. Entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurde vom Bausenat in seiner Sitzung am 18.07.2019 beschlossen, die bisherige einheitliche Baulinie nicht weiter zu verfolgen. Im Entwurf des Bebauungsplans orientiert sich die Baulinie nun am bestehenden Fassadenverlauf.

#### Zu 3 – Barrierefreiheit öffentlicher Raum:

Gemäß den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates und den Festlegungen des Bausenats vom 18.07.2019 soll die fußläufige Querung im Westen „oben“, also auf den Dachflächen der mittigen Teilbaufläche, im Entwurf verlaufen. Für beide Querungsbereiche sind sicher zudem mindestens Aufzüge im Sinne einer zu begrüßenden barrierefreien Ausbildung vorzusehen (für Rampen ist der Höhenunterschied zu groß und die zur Verfügung stehende Längenabwicklung zu gering). Da im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden können, wird dafür ein entsprechender Hinweis im Plan und in der Begründung dokumentiert. Die weitere Umsetzung dieser Maßnahmen und Einrichtungen sind dann in der weiteren Objektplanung zu beachten und umzusetzen.

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

Wir möchten an dieser Stelle auf bereits vorgebrachte Hinweise und Anregungen mit Schreiben vom 20.04.2017 verweisen. Zwischenzeitliche erfolgte und uns übermittelte Beschlüsse wurden zur Kenntnis genommen.

Wie in den nun gegenüber der ersten Beteiligung überarbeiteten Planunterlagen angeführt ist, verfolgt die vorliegende Änderung in der Bauleitplanung das Ziel, sowohl Baustruktur als auch Nutzungen zu verändern. In dem neu geplanten Urbanen Gebiet (MU) soll eine flexible Mischung aus Dienstleistung, sonstigem Gewerbe und Wohnen etabliert werden. Diese Änderungen in der Bauleitplanung können aus unserer Sicht unter Umständen auch Auswirkungen auf bestehende Handwerks-/Gewerbebetriebe haben. Wie bereits angeführt, können wir dem Planungsanlass grundsätzlich folgen. Das Handwerk begrüßt Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und zur Unterstützung des Wohnungsbaus, die auch durch die neue Baugebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) ermöglicht werden. Dabei ist aus unserer Sicht jedoch generell zu vermeiden, dass durch eine Herabsetzung des Schutzniveaus der Wohnnutzung - in einem MU gelten andere Immissionsschutzvorgaben als in sonstigen Mischbebauungen - mittelfristig Konflikte entstehen, die zu Verdrängungen oder Einschränkungen von gewerblichen Nutzungen führen können. Darüber hinaus muss vermieden werden, dass in MU-Gebieten mit vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzungen schützenswerte Nutzungen (z. B. Wohnnutzung) einseitig dominieren, wenn keine verbindlichen Vorgaben zu Mischungsverhältnissen vorgenommen werden.

Um unter beschriebener Ausgangslage die immissionsschutzrechtliche Situation nicht zu verschärfen sowie die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten Gewerbebeständen ausreichend zu wahren, begrüßen wir die Erstellung eines Schallschutzgutachtens. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, wurde aufgrund der beschriebenen Situation auf Detailuntersuchungen bezüglich des Anlagenlärms durch Anlagen/Betriebe innerhalb des Plangebietes verzichtet. Für einen Teil der Betriebe könnten hingegen aufgrund der Genehmigungslage bzw. der Betriebsart Lärmkonflikte ausgeschlossen werden. Die Lärmvorbelastung durch Anlagen/Betriebe außerhalb des Plangebietes wurde außerdem geprüft und würde zu keinen relevanten Lärmüberschreitungen im neuen Plangebiet führen (Begründung, S. 28 f.).

Der branchentypischen Eigenart der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen - sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes - nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen, auch in den Morgen- und Abendstunden, ausgehen. Aus diesem Grund ist eine nachträgliche schalltechnische Überplanung bestehender Gewerbebestände, sollte diese sich gegenüber den seither bestehenden Regelungen weiter verschärfen, grundsätzlich kritisch zu beurteilen und folglich für diesen Fall abzulehnen.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist von Bedeutung, dass bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse von bestehenden Gewerbebetrieben ausreichend Berücksichtigung finden. In diesem Zuge ist auch eine direkte Kontaktaufnahme zu betroffenen Gewerbebetrieben zu empfehlen. Außerdem regen wir an, betroffene Betriebsinhaber über Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung direkt zu informieren.

Neue Festsetzungen, gerade auch im Bereich des Immissionsschutzes, dürfen im Bestand von bereits bestehenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben (genehmigte Nutzungen) keine Einschränkungen durch die neuen Planungen nach sich ziehen. Darüber hinaus sollten auch neue Festsetzungen vermieden werden, die zukünftige gewerbliche Entwicklungen, die nach aktueller Ausgangslage im bzw. um das Plangebiet an gewerblichen Standorte möglich sind, einschränken.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks sowie lokaler Gewerbebetriebe in durchmischten Gebieten zunehmend erschweren. Früher

selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, auch mit einer klassischen Mischbebauung in Stadtlagen, werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Priorität zukommen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange bzw. Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen 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.

Städtebauliche Intention ist, im Planungsgebiet ein Nebeneinander von Wohnen und weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, zu denen auch gewerbliche Nutzungen zählen, zu ermöglichen. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan bewusst ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, da diese Gebietskategorie gegenüber dem bisher im Flächennutzungsplan festgelegten Mischgebiet (MI) die angestrebte Nutzungsmischung besser und auch flexibler ermöglicht. Somit wurde mit diesem grundsätzlichen Ansatz der neuen Gebietskategorie den o.g. Hinweisen und Anregungen aus der Stellungnahme bereits weitestgehend entsprochen.

Darüber hinaus wurden in den schallimmissionstechnischen und luftschadstofftechnischen Untersuchungen der Fachgutachter Möhler + Partner AG alle innerhalb und angrenzende außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden Gewerbebetriebe im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen eingehend untersucht, um Hinweise auf die Umsetzbarkeit der geplanten Entwicklung bzw. notwendige Schallschutzmaßnahmen zu erhalten. Wie in der Zusammenfassung der beiden Gutachten in Kapitel 7 der Begründung dokumentiert, bestünde dabei lediglich ein Lärmkonflikt bei Weiterbetreiben der Tankstelle im Westen, der jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen so gelöst wurde, dass der Betrieb der Tankstelle keine Einschränkung erfährt.

Somit kann festgestellt werden, dass evtl. Einschränkungen bestehender Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden können. Einwendungen von Gewerbetreibenden sind im Rahmen der Auslegung nach 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht worden. Deshalb ergibt sich aus der o.g. Stellungnahme keine Änderungserfordernis für die Planung und die Fachgutachten.

#### 2.10 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 06.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem o.g. Vorhaben wird von Seiten des Gesundheitsamtes zugestimmt, sofern die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten hygienisch relevanten Punkte wie z. B. Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung, umgesetzt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgen über die bereits vorhandenen Leitungsanlagen der Stadtwerke in der Wittstraße und in der Inneren

Münchener Straße. Die Abfallentsorgung wird durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut sichergestellt.

2.11 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 07.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich vorhanden sind, besteht mit dem Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 09.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Die erforderlichen Grunderwerbe sind zu gegebener Zeit in die Wege zu leiten.  
Auf dem nicht gewidmeten städtischen Flurstück Fl.Nr. 1225/6, Gemarkung Landshut, befinden sich, in unterschiedlichen Formen, Sicherungen zum Zwecke der Erschließung von Gebäuden der Wittstraße und Inneren Münchener Straße. Aktuell liegt eine weitere Anfrage vor. Es sollte im Rahmen des Bebauungsplanes eine praktikable Lösung hierfür gefunden werden (evtl. einen beschränkt öffentlichen Weg).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fl.Nr. 1225/6 befindet sich im städtischen Eigentum. Wichtiges städtebauliches Ziel ist die Verbesserung und Sicherung der fußläufigen Nord-Süd-Durchquerung des Plangebiets durch Festsetzung der beiden vorgesehenen Passagen als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen. Auf Basis dieser Festsetzung kann nach Abschluss des Verfahrens eine Widmung zum beschränkt öffentlichen Weg erfolgen. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht.

2.13 Stadtwerke Landshut, Netze  
mit Schreiben vom 10.05.2019

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

Netzbetrieb Strom / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:  
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Gas & Wasser:  
Es bestehen keine Einwände, sofern die im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes vorhandenen Versorgungs- und Anschlussleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden.

Abwasser:  
In Pkt. D: Ziff. 1 ist der Abs. 1 wie folgt zu ändern:  
„Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich.“

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENKW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“

Weiterhin ist in der Begründung folgendes zu ändern:

- unter 4.5.2. Abs. 2 Satz 2 ist das Wort „Trennsystem“ durch „Mischsystem“ zu ersetzen,
- unter 6.2., Unterpkt. Versickerungseignung ist Abs. 2 Satz 1 analog oben (Pkt. D Ziff. 1, Abs. 1) wie folgt anzupassen:

„Sollte eine Versickerung vor Ort nicht möglich oder genehmigungsfähig sein, wird deshalb empfohlen, für die Beseitigung der anfallenden Oberflächen- und Dachwässer mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.

Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung auf den Flachdächern der Neubauten...“

Außerdem ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG nach Rücksprache mit der fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, das Straßenwasser der neu zu bauenden Parallelerschließung im öffentlichen Straßenbegleitgrün zu versickern (Muldenversickerung über belebte Oberbodenzone).

Diese Maßnahme liefert neben einer Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des Kanalnetzes auch einen positiven Beitrag zur Entwicklung und Erhaltung der dort neu zu pflanzenden Bäume.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser:

Im Punkt 5 der Hinweise durch Text wurde bereits auf die im Geltungsbereich vorhandenen Leitungsanlagen und die Konsequenzen daraus aufmerksam gemacht.

Zu Abwasser:

Die o.g. Änderungshinweise in Plan und Begründung werden übernommen und eingearbeitet. Zur Versickerung von Straßenwasser ist anzumerken, dass, wie bereits in Kapitel 6.2 der Begründung eingehend erläutert, für eine Versickerung nur bedingt ausreichende Wasserdurchlässigkeitswerte für den Baugrund im Planungsgebiet angenommen werden können, zudem ist eine Versickerung bei den hier anstehenden Grundwasserständen grundsätzlich als schwierig bzw. problematisch einzustufen.

Deshalb kann auf dieser Grundlage noch keine abschließende Aussage zur Versickerung im Bebauungsplan getroffen werden. Zur hydraulischen Entlastung wurde aber die durchgehende, zumindest extensive Begrünung (bei Bauvorhaben mit einer GRZ > 0,8 sogar intensive Dachbegrünung mit einem Aufbau von mind. 45cm im Bereich der Bauzone 2) der Flachdächer festgesetzt und eine Zwischenpufferung und damit zeitlich verzögerte und gedrosselte Einleitung von Wässern empfohlen.

Die Machbarkeit und Ausführung einer (prinzipiell fachlich begrüßenswerten) Versickerung der Oberflächenwässer der Parallelerschließung kann erst im Rahmen der weite-

ren Objekt- und Erschließungsplanung mit aktueller und detaillierter Baugrunduntersuchung geprüft und ggf. umgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von möglichen salzhaltigen Wässern (im Winter) nicht auszuschließen ist und sich für die Bäume und deren Entwicklung dann eher schädlich auswirken kann. Eine gemeinsame Nutzung des Straßenbegleitgrünstreifens als durchgehende Baumreihe und als Versickerungsmulden schließt sich somit eigentlich aus.

2.14 IHK für Niederbayern in Passau  
mit E-Mail vom 13.05.2019

Zum oben genannten Verfahren 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 positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Benachrichtigung vom 14.05.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“, um in diesem Bereich eine einheitliche Baustruktur zu entwickeln. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten des Bauleitplanes eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Bekanntmachungsdatums zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@reg-nb.bayern.de](mailto:bauleitplanung@reg-nb.bayern.de) oder eine andere digitale Form (z.B. downloadlink).

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 14.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Bereitstellung der Abfallbehältnisse müssen am Abholtag spätestens um 06:00 Uhr für die nächste für Abfallsammelfahrzeug befahrbare Straße bereitgestellt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der o.g. Hinweis wurde in Kapitel 4.5.3 der Begründung eingearbeitet.

## 2.17 Staatliches Bauamt Landshut mit Benachrichtigung und Schreiben vom 15.05.2019

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Die bestehende Mittelinsel als Querungshilfe der B 15 östlich der Einfahrt zur Grieserwiese wird im Zuge der Instandsetzung der Wittstraße ab 06/2019 etwas nach Osten verschoben. In der Achse der Querung muss im Bereich der geplanten durchgehenden Grüninsel zwischen der B 15 und der Erschließungsstraße eine geeignete Aufstellfläche eingerichtet werden, um die barrierefreie Querung der Fußgänger zu ermöglichen. Im Zuge der Instandsetzung der B 15 wird außerdem am westlichen Ende der Linksabbiegespur zur Grieserwiese die jetzige Grüninsel zusätzlich als Querungshilfe umgebaut. Auch hier ist eine geeignete Aufstellfläche zu planen. Die genaue Lage der Querungsiseln wird im Zuge der Bauarbeiten ab 06/2019 festgelegt und ist erst nach Abschluss der Bauarbeiten ersichtlich. Im Zuge der Instandsetzung der Wittstraße ab 06/2019 wird die nördliche Bushaltestelle der B 15 in östliche Richtung (stadteinwärts) verlängert. Dadurch verschiebt sich auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP im Bereich der Bushaltestelle in östliche Richtung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die geplante Bushaltestelle im südlichen Bereich der Wittstraße kann gemäß Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Landshut sowie der Polizeiinspektion Landshut nicht auf der rechten Fahrspur der B 15 eingerichtet werden. Es wird empfohlen die Bushaltestelle in die Erschließungsstraße zu verlegen, alternativ an aktueller Stelle zu belassen, dann ist jedoch eine Aufstellfläche für wartende und aussteigende Fußgänger einzurichten. Durch den Bau der durchgehenden Grüninsel als Trennstreifen zwischen B 15 und der Erschließungsstraße werden die bestehenden Linksabbiegespuren östlich der Einfahrt zur Grieserwiese überflüssig. Diese Linksabbiegespuren müssen rückgebaut werden und die bereits bestehenden Mittelinseln in Abstimmung mit Baulastträger, Verkehrsbehörde und Polizei verlängert werden. Der bestehende getrennte Geh- und Radweg entlang der B 15 wird durch die Erschließungsstraße in südliche Richtung verschoben. Aus dem vorliegenden Plan ist nicht ersichtlich, wie breit dieser Geh- und Radweg ausgeführt werden soll. Ebenso ist nicht erkennbar, ob es sich weiterhin um einen getrennten Geh- und Radweg oder um einen gemeinsamen Geh- und Radweg handelt. Einer konstant gleichbleibenden Führung als „getrennter Geh- und Radweg“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit der Vorrang zu geben. Die erforderlichen Breiten des Geh- und Radweges sind gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ zu planen. Die Erschließungsstraße ist, soweit in den Unterlagen ersichtlich, nur in östliche Fahrtrichtung (stadteinwärts) befahrbar. Die bereits bestehende vorgeschriebene Fahrtrichtung nach rechts an den Grundstücksausfahrten bleibt weiterhin zwingend erforderlich. Die vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts ist zusätzlich an der neuen Einmündung der Erschließungsstraße in die B 15 vorzusehen. Im Ausfahrtbereich der Erschließungsstraße auf die B 15 ist die erforderliche Sichtweite, in Bezug auf die neu geplanten Bepflanzungen, einzuhalten. Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Stadt zu tragen. Vor Beginn der Umbauarbeiten im Bereich der B 15 Wittstraße ist eine Vereinbarung abzuschließen. Auch die bestehende Vereinbarung über den Unterhalt und die Instandsetzung der Geh- und Radwege sowie der Grünflächen ist durch den geänderten Randbereich anzupassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Vom Staatlichen Bauamt wurde unmittelbar nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme ein digitaler Ausführungsplan angefordert, aus der die o.g. Änderungen gegenüber dem Bestand nachvollziehbar sind. Diese Änderungen wurden dann in den Bebauungsplan übernommen, dies gilt auch für die notwendige Anpassung des Geltungsbereichs für den nördlichen Bushalt.

Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bushaltstelle Süd:

Der im Bebauungsplan dargestellte Bushalt auf der B15 wurde bisher von den Stadtwerken präferiert, da eine Verlegung in die Parallelerschließung zu Verzögerungen im Ablauf des Busverkehrs führen würde. Dementsprechend verbleibt der Bushalt entsprechend der Alternativennennung in der Stellungnahme an der Bundesstraße, eine Aufstellfläche für wartende und aussteigende Fahrgäste war bereits im Plan vorgesehen. Gemäß Beschluss des Bausenats vom 18.07.2019 wird zudem die Lage der Bushaltstelle nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der westlichen fußläufigen Querung verschoben.

Durchgehender Grünstreifen:

Der im Bebauungsplan durchgehende Grünstreifen ist erst nach vollständiger Umsetzung der Planung machbar. Bei zunächst weitgehendem Verbleib der bisherigen Baustrukturen an der Wittstraße müssen entsprechende Zwischenlösungen umgesetzt werden. In Kapitel 4.5.1 und dort insbesondere in der Abbildung 9 ist eine Konzeptvariante dokumentiert, die verdeutlicht, wie eine solche Interimslösung aussehen könnte.

Geplanter Geh- und Radweg südlich der Parallelerschließung:

Die Breite des geplanten Fuß- und Radwegs ist in den Schemaschnitten E.1 und E.2 im Bebauungsplan dargestellt und beträgt 3m. Diese Breite wird für die funktionalen Anforderungen als vollkommen ausreichend eingestuft. Es ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes unüblich und auch nicht notwendig, bereits in diesem Rahmen eine spezifische Aufteilung in Geh- und Radweg detailliert zu regeln. Es ist sinnvoller, dies in der weiteren Objektplanung zu prüfen und festzulegen.

Parallelerschließung:

Die Parallelerschließung ist im Plan so dimensioniert, dass diese nur als Einbahnstraße in Richtung Osten genutzt werden kann. Die Fahrtrichtung wurde als Hinweis durch Planzeichen gekennzeichnet. Die übrigen Hinweise (Rechtsabbiegegebot auf die Bundesstraße) sind ebenso im Bebauungsplan soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich berücksichtigt.

Immissionsschutz-Aspekte:

Der Verkehr auf der B15 und seine Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelange und Lufthygiene wurde in den beiden Fachgutachten des Büros Möhler und Partner AG eingehend untersucht. Die sich daraus ergebende Schutzmaßnahmen waren bereits im Bebauungsplan festgesetzt.

Vereinbarung zum Unterhalt:

Das Tiefbauamt als die für den städtischen Straßenbau zuständige Fachstelle wurde über die aus Sicht des staatlichen Bauamtes notwendigen Vereinbarungen in Kenntnis gesetzt. Diese Vereinbarungen berühren ansonsten die Bauleitplanung nicht.

Mit Schreiben vom 1.04.19 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.  
Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.  
Unsere Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 18.04.17 wurden bei der Änderung berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.19 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg  
mit E-Mail vom 15.05.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2019.  
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / 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: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 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.

2.20 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 15.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Brutplätze der geschützten Mauersegler und Rauchschwalben. Die Brutplätze sind zu erhalten. Baumaßnahmen im Bereich der Brutplätze sind in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sofern Brutplätze aus unvermeidbaren Gründen beseitigt werden müssen, ist dies nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde möglich und es sind Ersatznistgelegenheiten im Verhältnis 3:1 zu schaffen. Zur Stärkung der lokalen Populationen der Mauersegler und Rauchschwalben sollen zusätzliche Nistgelegenheiten bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Aussagen zur saP und die entsprechenden Festsetzungen sind noch zu ergänzen. Im Plangebiet befindet sich eine von der Baumschutzverordnung geschützte, sehr erhaltenswerte, große und gesunde Flatterulme. Die Flatterulme ist der Baum des Jahres und nach der Rote Liste Bayern gefährdet. Der Baum soll daher unbedingt als zu erhalten festgesetzt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für die geschützten Gebäudebrüter wird der Stellungnahme wie folgt nachgekommen:

- Festsetzung von ausreichenden Ersatznistgelegenheiten für relevante Gebäudebrüter (Mauersegler und Rauchschwalben)
- Überarbeitung und Ergänzung der Kapitel 2.6 und 4.4.4 (neu) der Begründung gemäß den genannten Hinweisen, zudem Dokumentation der mittlerweile übergebenen Gebäudebrüterkarte in Kapitel 2.6.

Die Flatterulme wird, auch konform zum Beschluss des Bausenats vom 18.07.2019, in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenzen in der Teilbaufläche 2b werden entsprechend angepasst.

Kapitel 3.4 und 4.4.2 der Begründung werden entsprechend überarbeitet.

## 2.21 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 27.05.2019

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Wasserrecht:

Zur Ziffer 6.3 der Begründung halten wir fest, dass das B-Plan-Gebiet nach dem erfolgten Umbau der Brücke über den Roßbach auf Höhe der Anwesen Bachstraße 6/6 a in der Tat nicht mehr von einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) des Roßbaches betroffen wäre.

Der nördliche Teil des B-Plan-Gebietes, zwischen den Gebäuden an der Inneren Münchener Straße und der Wittstraße liegt jedoch nach wie vor 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 noch einmal, für Neubauten die Verpflichtung zu einer hochwasser-angepassten 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](http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16712_ROSBA7_K1.pdf)

(Pfad: [www.landshut.de](http://www.landshut.de) --> Natur-Umwelt --> Wasser --> Überschwemmungsgebiete --> Ü-Gebiete HQ extrem --> C. Roßbach) hinterlegt. Siehe dazu auch die entsprechende Darstellung im „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm) .

Wir weisen ferner noch einmal 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.

Stellungnahme Altlasten:

Entlang der Wittstraße im Umgriff des Bebauungsplanes bestehen/bestanden Tankstellen. Dies betrifft die Flurstücke 1280/6, 1225, 1216/4, 1216/2 und 70/3. Es fanden auf diesen Flächen im Rahmen von Tankstellenneubauten oder Nutzungsänderungen Sanierungsarbeiten zur Beseitigung tankstellenspezifischer Untergrundverunreinigungen statt. Keine der Tankstellenstandorte ist aktuell im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponeinformationssystem (ABuDIS) gespeichert.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass abfallrechtlich relevante Untergrundverunreinigungen noch vorliegen. Dies betrifft sowohl nutzungsbedingte wie auffüllungsbedingte Verunreinigungen. Werden bei zukünftigen Baumaßnahmen hinsichtlich stofflicher Zusammensetzung, Farbe und Geruch auffällige Bodenbereiche angetroffen, sind diese zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Wasserrecht:

Den Hinweisen bezüglich dem HQ<sub>extrem</sub> wurde wie folgt entsprochen:

- Nachrichtliche Übernahme des Übersichtsplans für HQ<sub>extrem</sub> aus dem IÜG als planlicher Hinweis auf der Planzeichnung.
- Ergänzung der Hinweise durch Text: "Hochwasser: Das Plangebiet ist von Extremhochwasserereignissen betroffen (siehe F<sub>≡</sub>: Nachrichtliche Übernahme). Bei Planung und Ausführung von ober- und unterirdischen Bauteilen sind die Auswirkungen eines Extremhochwasserereignisses vom Bauherrn in Eigenverantwortung zu berücksichtigen."
- Entsprechende Überarbeitung des Kapitel 6.3 der Begründung.

Zu Stellungnahme Altlasten:

Die genannten Anregungen und Hinweise waren bereits in Kapitel 8 der Begründung ausreichend berücksichtigt.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ vom 17.03.2017 i.d.F. vom 29.11.2019 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 29.11.2019 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute 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.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 29.11.2019

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

