

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

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	20.05.2020	Stadt Landshut, den	30.04.2020
Sitzungsnummer:	1	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2019 bis einschl. 31.01.2020 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 29.11.2019:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 31.01.2020, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 23 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut – Baureferat / Sanierungsstelle
mit Schreiben vom 18.12.2019

1.2 Stadt Landshut – Amt für Bauaufsicht / SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 08.01.2020

1.3 ADBV Landshut, 84028 Landshut
mit Schreiben vom 13.01.2020

1.4 Stadt Landshut – Amt für öffentl. Ordnung und Umwelt / FB Zivil- und Katastrophenschutz

mit Schreiben vom 14.01.2020

1.5 Stadt Landshut – Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 28.01.2020

1.6 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 06.02.2020

1.7 Stadt Landshut – Amt für öffentl. Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz
mit Schreiben vom 24.02.2020

Beschluss:

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

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

2.1 M-net Telekommunikations GmbH, München
mit E-mail vom 13.12.2019

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aus der Stellungnahme ergibt sich keine Veränderung der Planung.

2.2 Regierung von Niederbayern Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 17.12.2019

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.
Es bestehen deshalb keine Einwände.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 18.12.2019

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut – Amt für Finanzen / SG Anliegerleistungen und Straßenrecht

im Bebauungsplanverfahren wird mitgeteilt, dass die parallel zur Wittstraße vorgesehene Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ("Parallelerschließung") eine neue Anbaustraße darstellt, für die Erschließungsbeiträge zu erheben sein werden. Zum Beschluss des Bausenats vom 29.11.2019, wonach wegen der Besonderheiten des Falles städtebauliche Verträge bzw. Erschließungsverträge nicht in Betracht kommen sollen, wird mitgeteilt, dass die Akzeptanz der Beitragserhebung vermutlich sehr gering ausfallen wird, wenn man bedenkt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nur von zwei Eigentümern angeregt worden ist, tatsächlich aber sieben weitere Eigentümer von Beitragspflichten betroffen sein werden, deren Bedürfnissen die bisherige Erschließung durch die Wittstraße genügt hätte.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Parallelerschließung entlang der Wittstraße war schon Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“. Darauf basierend wurden im Laufe der Jahre bereits mehrere Flächen für die Erstellung der Parallelerschließung erworben, so dass lediglich noch für ein Grundstück der Flächenerwerb aussteht. Der vorliegende Bebauungsplan setzt nun die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung und der Satzung zum Sanierungsgebiet planungsrechtlich verbindlich um. Dabei basiert die Begründung für die Parallelerschließung weniger auf einer Entlastung der Wittstraße, sondern vorrangig auf der erhöhten Sicherheit und Aufenthaltsqualität. Durch die Bündelung der Anliegererschließung auf lediglich zwei Anbindungspunkte an die Wittstraße reduzieren sich die Gefahrenstellen in der Zu- und Ausfahrtsituation der Anliegernutzungen. Die beiden Grünstreifen mit Baumstandorten zwischen Wittstraße und Parallelstraße bzw. zwischen Parallelstraße und Fuß- und Radweg soll den Straßenraum attraktiver gestalten und die Aufenthaltsqualität für Anlieger und Fußgänger erhöhen. Inwieweit die Grunderwerbe für die Parallelerschließung über Städtebauförderung förderfähig sind ist bislang ungeklärt. Von Regierungsseite wird die Auffassung vertreten, dass die geplante neue Straße als Erschließungsstraße beitragsfähig i.S. des Erschließungsbeitragsrechtes sei und die Stadt 90% der Gesamtkosten (Grunderwerb und Bau) umlegen könne, max. somit nur 10% relevant für die StBauF seien. Die Oberste Baubehörde teilt diese Rechtsauffassung. Eine diesbezügliche endgültige Klärung ist aber im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens nicht notwendig.

2.5 Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 08.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Da bereits auf die vorhandenen Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH unter Punkt 4.5.4 hingewiesen wird besteht mit dem Vorgang unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut – Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 17.01.2020

Sonstige Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.5.5. ausreichend berücksichtigt. Wir verweisen zusätzlich auf die Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 29.11.2019 und den darin enthaltenen Zusatz zu Punkt 2.4.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der Abstimmung mit der Feuerwehr vom 04.09.2019 sind bereits in den Hinweisen durch Text, dort unter D.13, dokumentiert worden.

2.7 IHK für Niederbayern Passau
mit Schreiben vom 20.01.2020

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 22.01.2020

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren erneut um eine Stellungnahme gebeten. Wir möchten an dieser Stelle den Hinweis auf bereits vorangegangene Schreiben vom 06.05.2019 und 20.04.2017 geben. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder 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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die bisherigen, ausführlicheren Stellungnahmen der Handwerkskammer zu den vorhergegangenen Auslegungen. Deshalb wird hierzu auch die letzte Behandlung aufrechterhalten, die wie folgt lautete:

„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 noch besser ermöglicht und die Bemessungsgrenzwerte für bestehende gewerbliche Nutzungen gegenüber anderen Nutzungen flexibler handhabbar sind.

Somit wurde mit diesem grundsätzlichen Ansatz der neuen Gebietskategorie den o.g. Hinweisen und Anregungen aus der Stellungnahme bereits weitestgehend entsprochen. Darüber hinaus wurden dabei auch insbesondere die gewerblichen Nutzungen und Anlagen innerhalb des Plangebiets mittels Einzelfallbetrachtung in den schallimmissionstechnischen und luftschadstofftechnischen Untersuchungen der Fachgutachter Möhler + Partner AG 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 die jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gelöst wurde.

Somit kann festgestellt werden, dass evtl. Einschränkungen bestehender Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden können.

Deshalb ergibt sich aus der o.g. Stellungnahme keine Änderungserfordernis für die Planung und die Fachgutachten.“

Hinzuzufügen ist allerdings, dass in Folge des Beschlusses eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nun Sortimentsbeschränkungen bei Einzelhandelsbetrieben festgesetzt wurden. Aufgrund dessen sind künftig nur noch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig; ausnahmsweise können andere Sortimente zugelassen werden, wenn die Vereinbarkeit mit dem Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nachgewiesen wird. Bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen allerdings Bestandsschutz und sind somit nicht von den Sortimentsbeschränkungen betroffen.

2.9 Stadt Landshut – Gst. Bodenordnung mit Benachrichtigung vom 23.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus bodenordnerischer Sicht ist hier keine Baulandumlegung notwendig. Eine städtebauliche Umlegung zum reinen Zweck der Erschließung ist immer schwierig durchsetzbar. Die benötigten Flächen sollten wenn möglich über privatrechtliche Verträge beschaffen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema Bodenordnung wird im Kapitel 10 der Begründung thematisiert. Die noch fehlenden Flächen für die Parallelerschließung sollen über privatrechtliche Verträge, ggf. auch über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erworben werden.

2.10 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 24.01.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 27.01.2020

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.12.2019 per Mail bei uns eingegangen.

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 13.05.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Da wir diese Stellungnahme in Ihrem Auszug aus der Niederschrift vom 29.11.2019 nicht gefunden haben, fügen wir diese als Anlage zusätzlich bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 13.05.2019 wurde versehentlich nicht behandelt, wir bitten dies zu entschuldigen. Die Stellungnahme lautete wie folgt:

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 04.04.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.

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 Telekommunikationsanlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger) 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 TK-Anlagen 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Die Behandlung der Stellungnahme lautet wie folgt:

Auf die bestehenden Leitungsanlagen der TCOM, wie diese zu schützen und zu sichern sind und auf den Verweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, wurde in den Hinweisen durch Text, Nr. bereits ausreichend hingewiesen. Zudem werden diese Aspekte im Kapitel 4.5.2 der Begründung beschrieben.

2.12 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 28.01.2020

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Abwasser:
Es liegen keine Einwände vor.

mit E-Mail vom 20.02.2020

Bitte unter D: HINWEISE DURCH TEXT, Ziff. 1 Niederschlagswasser folgende Ergänzungen vornehmen:

Der erste Satz ist gegen nachfolgenden Wortlaut auszutauschen.

„Bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen ist zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren. Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereit stehen. Unveränderte Bestandsbebauungen ist hiervon ausgenommen.“

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis durch Text, Nr. 1 wird entsprechend überarbeitet.

2.13 Stadt Landshut – Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz
mit Schreiben vom 30.01.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Belange werden weitgehend berücksichtigt. Begrüßt wird der geplante Erhalt der seltenen, vitalen Flatterulme. Allerdings ist der frei gehaltene Raum von 7x7 m sehr knapp bemessen, der besonders während der Bauphase als zu gering für den sicheren Erhalt der Flatterulme angesehen wird. Es wird daher vorgeschlagen den Innenhof 15x15 m groß zu gestalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorgeschlagene Dimensionierung von 15 x 15m wird, auch wegen dem bereits hohen Kronenansatz des Baumes, als zu groß bewertet. Der Anregung wird insofern gefolgt, in dem die Baugrenze um die Flatterulme, auch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, auf 10m x 12m vergrößert wird, dies wird als fachlich ausreichend eingestuft.

2.14 Stadt Landshut – Tiefbauamt
mit Schreiben vom 30.01.2020

Das Tiefbauamt nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Verkehrswesen
keine Äußerung
2. Straßenbau
In der Begründung unter Punkt 4.5.1 Verkehrserschließung ist der Verweis auf einen Plan für „Teile der für die Parallelerschließung erforderlichen Flächen erworben“ auf die Abbildung 11 (Flächen bisherige Altlastenstandorte) zu korrigieren.
3. Wasserwirtschaft
keine Äußerung

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Straßenbau:

Die Begründung in Punkt 4.5.1 wurde korrigiert, richtig ist der Verweis auf die Abbildung 12 (Themenplan Besitzverhältnisse).

2.15 Regierung von Niederbayern
mit Benachrichtigung vom 31.01.2020

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße – an der Fußwegeverbindung“ weiterhin nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Benachrichtigung vom 31.01.2020

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 der vorliegenden Planung zu.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit Schreiben vom 29.01.2020

gegen den Bebauungsplan Nr. 09-49-2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße an der Fußwegverbindung möchten wir, die Besitzer der Flurnummer 1216/5 in der Teilbaufläche 2 folgende Einwände vorbringen.

Die Planung berücksichtigt zum größten Teil nur die Interessen mancher Investoren und durch die gewerblichen Anteile in einem Urbanen Gebiet, s. A 2.1, eine Verbesserung der städtischen Haushaltskasse, uns als Bürger bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile.

Wir befürchten eine Wertminderung unserer Immobilie aus folgenden Gründen:

- zwingend 2 Vollgeschosse in der Teilbaufläche 2, s. A2.2, bezeichnet als Parkdecks,
- mögliche Grenzbebauung und
- bis zu 6 Geschosse in geschlossener Bauweise in der Teilbaufläche I, viel zu hoch gegenüber unserem Bestand,
- es entsteht ein dunkler und schattiger Hinterhof.

Wir fühlen uns hier in unserem Recht auf Eigentum unberücksichtigt, zumal einem großen Investor in der Teilbaufläche 2 sehr wohl Aufenthaltsräume und Büros gestattet sind. s. A2.7.

Wir werden erheblich in unserer Lebensqualität beeinträchtigt werden, durch jahrelange Bauphasen, hohe Immissionswerte und täglichen Bautätigkeiten. Das Ganze nicht nur am Tag sondern auch Nacht's.

Ausdrücklich lehnen wir den geplanten Fußweg, s. A 4.5, auf Dachebene über unser Grundstück ab und werden Ihnen hier kein Wegerecht einräumen.

Hier sind wir sehr enttäuscht als unmittelbar betroffene Bürger nicht vorher davon in Kenntnis gesetzt worden zu sein.

Wir möchten Sie bitten unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und wir behalten uns vor weitere Stellungnahmen abzugeben. Des Weiteren setzen wir Sie in Kenntnis bei Missachtung unserer Belange auch rechtliche Schritte in Anspruch zu nehmen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Anlass für den Bebauungsplan und wesentliches städtebauliches Ziel für das Gebiet ist die mittel- bis langfristige Entwicklung möglichst einheitlicher Baustrukturen mit gleichmäßiger oder geordneter Höhenentwicklung, auch auf der Grundlage der Satzung zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ und der zugehörigen vorbereitenden Untersuchung.

Städtebauliche Intentionen war weiterhin, im Planungsgebiet durch die Kategorie Urbanes Gebiet (MU) ein Nebeneinander von Wohnen und weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, zu denen auch gewerbliche Nutzungen zählen, besser zu ermöglichen und durch weitere Festsetzungen auch die Versiegelungssituation gegenüber dem Bestand zu verbessern. Ohne Bebauungsplan und mit der bisherigen Kategorie laut Flächennutzungsplan (Mischgebiet - MI) wären diese Ziele nicht bzw. nicht so konsequent festzulegen und umsetzbar.

Bezüglich der genehmigungsrechtlichen Situation der Bebauung auf der Fl.Nr. 1216/5 ist Folgendes anzumerken: Für die Bestandsbebauung wurde mit Bescheid vom 10.06.1970 die Baugenehmigung erteilt. Gegenstand der Baugenehmigung waren unter anderem die Tatsache, dass Grunddienstbarkeiten auf der Fl.Nr. 1216/2 (jetzt auch zusätzlich Fl.Nr. 1216/9) zugunsten der Fl.Nr. 1216/5 für ein Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von

3,50m und für das Recht, eine Grenzbebauung zu den dienenden Grundstücken hin zu erstellen, vorhanden waren und sind sowie die Auflage, die grenzständigen Außenwände als Brandwände gem. Art. 31 und 32 BayBO 1969 zu erstellen. Unter diesen Maßgaben wurde mit Bescheid vom 09.08.1973 noch eine Tektur für die Bestandsbebauung genehmigt. Anzumerken ist, dass für alle vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet Bestandsschutz gilt, d.h. dass sich aus der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes kein Zwang ergibt, die vorhandene Baustruktur und die vorhandene Nutzung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen; dies gilt erst bei Neubauvorhaben sowie bei Änderungen der Bausubstanz und der Nutzung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden in der Nachbarschaft der Fl.Nr. 1216/5 richtet sich ohne den gegenständlichen Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 34 BauGB und der aktuellen Fassung der BayBO, und hier insbesondere nach den Abstandsflächenmaßgaben des Art. 6 und den Brandschutzbestimmungen (Thema: Brandwand bei Grenzbebauung nach Art. 28). Nach § 34 BauGB ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile [...] ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Im vorliegenden Fall richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem baulichen Bestand entlang der Inneren Münchener Straße, d.h. auch ohne Bebauungsplan wären neue Gebäude im Planungsgebiet zulässig, die eine Höhenentwicklung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Bauzone 1 aufweisen würden. Darüber hinaus bedeutet der Begriff des Einfügens im Bereich der Bauweise, dass auch ohne Bebauungsplan Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden dürfen. Das heißt bezüglich der Fl.Nr. 1216/5, dass bereits bis jetzt auf den Fl.Nrn. 1280/6, 1216/2 und 1216/9 Gebäude bis an die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 1216/5 gebaut werden dürfen (siehe hierzu Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“). Dabei sind die oben bereits erwähnten Vorgaben aus Grunddienstbarkeiten und Brandschutzvorschriften der BayBO zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan impliziert somit bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (und damit der Gebäudehöhen, wie bereits oben erwähnt) und der Bauweise (durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise) keine Verschlechterungen für den Einwandträger gegenüber einer möglichen Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB. Die bestehenden Grunddienstbarkeiten und die genannten Maßgaben der BayBO sind auch mit Bebauungsplan zu beachten. Die zulässige Höhenentwicklung in der Bauzone 2 (OK max. 398,75m üNN) liegt sogar leicht unterhalb der Höhe des auf der Fl.Nr. 1216/5 vorhandenen Gebäudes. Bezüglich der Verschattungsthematik ist zusätzlich anzumerken, dass sich die geplante, max. sechsgeschossige Bebauung der Bauzone 1 nördlich und nordwestlich der Fl.Nr. 1215/6 befindet. Eine wesentliche zusätzliche Verschattung gegenüber der jetzt zulässigen Bebauung, v.a. im Hinblick auf die Bestandsbebauung an der Inneren Münchener Straße im Süden und Südosten, ist nicht zu erwarten.

Eine Änderung gegenüber der bisherigen Situation ergibt sich für die Fl.Nr. 1216/5 im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb der Bauzone 2 keine Büronutzung und Aufenthaltsräume zulässig sind (mit Ausnahme des östlichen Randbereiches, in dem dies aufgrund der dort möglichen Belichtung nicht ausgeschlossen ist). Nach § 34 wären ohne Bebauungsplan Nutzungen entsprechend der baulichen Umgebung möglich. Diese Einschränkung ist allerdings hinnehmbar, da aufgrund der Festsetzungsstruktur bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Bauzonen eine bauliche Nutzung der nördlich benachbarten Fl.Nr. 1215, in der ein Teil der Bauzone 1 liegt, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne Einbeziehung der Fl.Nr. 1216/5 möglich ist, da sonst die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können. Notwendig ist eine privatrechtliche Einigung für eine gemeinsame Bebauung der Fl.Nrn. 1215 und 1216/5 (in die idealerweise auch die Fl.Nr. 1216/8 einbezogen werden sollte). Die Ausgestaltung einer solchen Einigung wiederum obliegt den Eigentümern der genannten Grundstücke.

Dabei ist noch anzumerken, dass der Einfluss auf den Verkehrswert betroffener Grundstücke durch einen Bebauungsplan wie den Vorliegenden ist für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. Reduzierung des Baurechts gegenüber der

vorhandenen Bestandsbebauung (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895). Dies ist aber entsprechend den oben stehenden Ausführungen nicht zu erwarten.

Der öffentliche Gehweg auf „Dachebene“ ist entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats und den Festlegungen des Bausenats vom 18.07.2019 in den Bebauungsplan integriert worden. Mit der Wegeverbindung strebt die Stadt das langfristige städtebauliche Ziel an, eine fußläufige Querung im Westen des Planungsgebietes zu etablieren. Dabei ist klar, dass eine Umsetzung dieser Maßnahme erst erfolgen kann, wenn der vorhandene Bestand abgebrochen und eine Neubebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wird. Ob und wann dieser Umstand eintritt, wird vom Grundstückseigentümer bestimmt. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass die Erteilung einer eventuellen künftigen Baugenehmigung abhängig von der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit von der Realisierbarkeit des Fußweges auf der Dachebene, etwa durch Gewährung einer Widmungszustimmung im Rahmen des Bauantagsverfahrens, ist.

Bezüglich möglicher Bautätigkeiten im Planungsgebiet stellt sich die Situation so dar, dass längere Bautätigkeiten mit den damit einhergehenden temporären Beeinträchtigungen auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der attraktiven Lage des Gebiets zum Stadtzentrum zu erwarten und somit nicht auszuschließen sind.

Zum Thema Betroffenheit ist anzumerken, dass das Baugesetzbuch diesen Begriff sehr weit auslegt und damit nicht nur Grundstückseigentümer und Mieter innerhalb des Planungsumgriffes mit einschließt. Aufgrund der großen Zahl derer und auch weil der Kreis der Betroffenen sich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht genau abgrenzen lässt, kann eine offizielle Benachrichtigung der einzelnen von einer Bauleitplanung Betroffenen nicht durchgeführt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Einwendungen wurden rechtskonform im Amtsblatt der Stadt Landshut und zusätzlich in der Landshuter Zeitung bekannt gemacht. Die gängige Rechtsprechung verpflichtet Grundstückseigentümer auch, sich selbst darum zu kümmern, Kenntnisse von öffentlichen Planungen für das eigene Grundstück zu erlangen; dies gilt auch, wenn der Wohnort des Eigentümers weit vom betroffenen Grundstück entfernt liegt.

2.

mit Schreiben vom 29.01.2020

als Bürger und Töchter der Grundstückseigentümer mit der Flurnummer 1216/5 und der darauf stehenden Immobilie äußern wir unsere Bedenken und legen Widerspruch gegen den Bebauungsplan 09-49-2 ein.

Wir schließen uns vollständig der Stellungnahme vom 29.01.2020 an.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Anlass für den Bebauungsplan und wesentliches städtebauliches Ziel für das Gebiet ist die mittel- bis langfristige Entwicklung möglichst einheitlicher Baustrukturen mit gleichmäßiger oder geordneter Höhenentwicklung, auch auf der Grundlage der Satzung zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ und der zugehörigen vorbereitenden Untersuchung.

Städtebauliche Intentionen war weiterhin, im Planungsgebiet durch die Kategorie Urbanes Gebiet (MU) ein Nebeneinander von Wohnen und weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, zu denen auch gewerbliche Nutzungen zählen, besser zu ermöglichen und durch weitere Festsetzungen auch die Versiegelungssituation gegenüber dem Bestand zu verbessern. Ohne Bebauungsplan und mit der bisherigen Kategorie laut Flächennutzungsplan (Mischgebiet - MI) wären diese Ziele nicht bzw. nicht so konsequent festzulegen und umsetzbar.

Bezüglich der genehmigungsrechtlichen Situation der Bebauung auf der Fl.Nr. 1216/5 ist Folgendes anzumerken: Für die Bestandsbebauung wurde mit Bescheid vom 10.06.1970

die Baugenehmigung erteilt. Gegenstand der Baugenehmigung waren unter anderem die Tatsache, dass Grunddienstbarkeiten auf der Fl.Nr. 1216/2 (jetzt auch zusätzlich Fl.Nr. 1216/9) zugunsten der Fl.Nr. 1216/5 für ein Geh- und Fahrrecht auf einer Breite von 3,50m und für das Recht, eine Grenzbebauung zu den dienenden Grundstücken hin zu erstellen, vorhanden waren und sind sowie die Auflage, die grenzständigen Außenwände als Brandwände gem. Art. 31 und 32 BayBO 1969 zu erstellen. Unter diesen Maßgaben wurde mit Bescheid vom 09.08.1973 noch eine Tektur für die Bestandsbebauung genehmigt. Anzumerken ist, dass für alle vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet Bestandsschutz gilt, d.h. dass sich aus der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes kein Zwang ergibt, die vorhandene Baustruktur und die vorhandene Nutzung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen; dies gilt erst bei Neubauvorhaben sowie bei Änderungen der Bausubstanz und der Nutzung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Gebäuden in der Nachbarschaft der Fl.Nr. 1216/5 richtet sich ohne den gegenständlichen Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 34 BauGB und der aktuellen Fassung der BayBO, und hier insbesondere nach den Abstandsflächenmaßgaben des Art. 6 und den Brandschutzbestimmungen (Thema: Brandwand bei Grenzbebauung nach Art. 28). Nach § 34 BauGB ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile [...] ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“ Im vorliegenden Fall richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem baulichen Bestand entlang der Inneren Münchener Straße, d.h. auch ohne Bebauungsplan wären neue Gebäude im Planungsgebiet zulässig, die eine Höhenentwicklung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für die Bauzone 1 aufweisen würden. Darüber hinaus bedeutet der Begriff des Einfügens im Bereich der Bauweise, dass auch ohne Bebauungsplan Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden dürfen. Das heißt bezüglich der Fl.Nr. 1216/5, dass bereits bis jetzt auf den Fl.Nrn. 1280/6, 1216/2 und 1216/9 Gebäude bis an die Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 1216/5 gebaut werden dürfen (siehe hierzu Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“). Dabei sind die oben bereits erwähnten Vorgaben aus Grunddienstbarkeiten und Brandschutzvorschriften der BayBO zu beachten. Der vorliegende Bebauungsplan impliziert somit bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (und damit der Gebäudehöhen, wie bereits oben erwähnt) und der Bauweise (durch Festsetzung der geschlossenen Bauweise) keine Verschlechterungen für den Einwandträger gegenüber einer möglichen Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB. Die bestehenden Grunddienstbarkeiten und die genannten Maßgaben der BayBO sind auch mit Bebauungsplan zu beachten. Die zulässige Höhenentwicklung in der Bauzone 2 (OK max. 398,75m üNN) liegt sogar leicht unterhalb der Höhe des auf der Fl.Nr. 1216/5 vorhandenen Gebäudes. Bezüglich der Verschattungsthematik ist zusätzlich anzumerken, dass sich die geplante, max. sechsgeschossige Bebauung der Bauzone 1 nördlich und nordwestlich der Fl.Nr. 1215/6 befindet. Eine wesentliche zusätzliche Verschattung gegenüber der jetzt zulässigen Bebauung, v.a. im Hinblick auf die Bestandsbebauung an der Inneren Münchener Straße im Süden und Südosten, ist nicht zu erwarten.

Eine Änderung gegenüber der bisherigen Situation ergibt sich für die Fl.Nr. 1216/5 im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt fest, dass innerhalb der Bauzone 2 keine Büronutzung und Aufenthaltsräume zulässig sind (mit Ausnahme des östlichen Randbereiches, in dem dies aufgrund der dort möglichen Belichtung nicht ausgeschlossen ist). Nach § 34 wären ohne Bebauungsplan Nutzungen entsprechend der baulichen Umgebung möglich. Diese Einschränkung ist allerdings hinnehmbar, da aufgrund der Festsetzungsstruktur bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Bauzonen eine bauliche Nutzung der nördlich benachbarten Fl.Nr. 1215, in der ein Teil der Bauzone 1 liegt, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ohne Einbeziehung der Fl.Nr. 1216/5 möglich ist, da sonst die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden können. Notwendig ist eine privatrechtliche Einigung für eine gemeinsame Bebauung der Fl.Nrn. 1215 und 1216/5 (in die idealerweise auch die Fl.Nr. 1216/8 einbezogen werden sollte). Die Ausgestaltung einer solchen Einigung wiederum obliegt den Eigentümern der genannten Grundstücke.

Dabei ist noch anzumerken, dass der Einfluss auf den Verkehrswert betroffener Grundstücke durch einen Bebauungsplan wie den Vorliegenden ist für sich genommen kein Kriterium für die Abwägungserheblichkeit ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. Reduzierung des Baurechts gegenüber der vorhandenen Bestandsbebauung (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895). Dies ist aber entsprechend den oben stehenden Ausführungen nicht zu erwarten. Der öffentliche Gehweg auf „Dachebene“ ist entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats und den Festlegungen des Bausenats vom 18.07.2019 in den Bebauungsplan integriert worden. Mit der Wegeverbindung strebt die Stadt das langfristige städtebauliche Ziel an, eine fußläufige Querung im Westen des Planungsgebietes zu etablieren. Dabei ist klar, dass eine Umsetzung dieser Maßnahme erst erfolgen kann, wenn der vorhandene Bestand abgebrochen und eine Neubebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wird. Ob und wann dieser Umstand eintritt, wird vom Grundstückseigentümer bestimmt. Hierbei ist allerdings zu bedenken, dass die Erteilung einer eventuellen künftigen Baugenehmigung abhängig von der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit von der Realisierbarkeit des Fußweges auf der Dachebene, etwa durch Gewährung einer Widmungszustimmung im Rahmen des Bauantagsverfahrens, ist.

Bezüglich möglicher Bautätigkeiten im Planungsgebiet stellt sich die Situation so dar, dass längere Bautätigkeiten mit den damit einhergehenden temporären Beeinträchtigungen auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan aufgrund der attraktiven Lage des Gebiets zum Stadtzentrum zu erwarten und somit nicht auszuschließen sind.

Zum Thema Betroffenheit ist anzumerken, dass das Baugesetzbuch diesen Begriff sehr weit auslegt und damit nicht nur Grundstückseigentümer und Mieter innerhalb des Planungsumgriffes mit einschließt. Aufgrund der großen Zahl derer und auch weil der Kreis der Betroffenen sich im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht genau abgrenzen lässt, kann eine offizielle Benachrichtigung der einzelnen von einer Bauleitplanung Betroffenen nicht durchgeführt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die Möglichkeiten zur Einsichtnahme und zur Abgabe von Einwendungen wurden rechtskonform im Amtsblatt der Stadt Landshut und zusätzlich in der Landshuter Zeitung bekannt gemacht. Die gängige Rechtsprechung verpflichtet Grundstückseigentümer auch, sich selbst darum zu kümmern, Kenntnisse von öffentlichen Planungen für das eigene Grundstück zu erlangen; dies gilt auch, wenn der Wohnort des Eigentümers weit vom betroffenen Grundstück entfernt liegt.

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 20.05.2020 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 mit der Maßgabe, dass zusätzlich Sortimentsbeschränkungen für Einzelhandelsbetriebe entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 28.10.2019 festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 20.05.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2 „Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße - an der Fußwegverbindung“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB für die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird hierzu bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)