

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs - Teilbereich a" 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. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	18.06.2020	Stadt Landshut, den	20.05.2020
Sitzungsnummer:	2	Ersteller:	Heilmeier-Dahme, Ingeborg

Vormerkung:

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 07.05.2019 bis einschl. 14.06.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs - Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019:

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 14.06.2019, insgesamt 43 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

1.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 08.05.2019

1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 27.05.2019

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Kompetenzteam Baurecht, Deutsche Bahn AG, München mit E-Mail vom 03.05.2019

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Mail an ktb.muenchen@deutschebahn.com und werden Ihnen hierzu gesondert Rückantwort geben.

Bei Anfragen zu Kabel- und Leitungsauskünften, Baugrunduntersuchungen und Bauanträgen außerhalb des gesetzlichen Verfahrens bitten wir zu beachten, dass die Regelbearbeitungszeit ca. 6 Wochen beträgt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Betreten von Bahnanlagen nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt ist und daher im Einzelfall einer Genehmigung seitens der DB Netz AG bedarf.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Auflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten sind.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Punkt 2, Hinweise durch Text wird entsprechend dem Hinweis des KTB auf §62 EBO sowie auf die Auflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb verwiesen.

2.2 M-net Telekommunikations GmbH, München mit E-Mail vom 06.05.2019

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.

Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Sozialamt und Versicherungsamt - mit Benachrichtigung vom 07.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere bei ggf. erforderlichen Absenkungen von Bordsteinen und bei der Neigung von Fußwegen auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Barrierefreiheit ist bei der Planung entsprechend „DIN 1840-1 Wege, Plätze, Zugang“ im Außenraum berücksichtigt. Auch die Vorgaben zu den Stellplätzen und Gehwegen gemäß der DIN 1840-3 werden gewährleistet und im Zuge der Bauausführung umgesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass eine barrierefreie Zugänglichkeit bei der Planung und Ausführung sichergestellt wird.

2.4 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 07.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Vorhaben besteht unser Einverständnis, da keine Anlagen der Bayernwerk Netz im Geltungsbereich vorhanden sind.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 13.05.2019

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

Wir bereits angeführt, können wir dem Planungsanlass grundsätzlich folgen, möchten aber auf Hinweise bzw. Anmerkungen mit Schreiben vom 30.01.2018 verweisen. Zwischenzeitliche erfolgte und uns übermittelte Beschlüsse wurden zur Kenntnis genommen.

Nach unserem Kenntnisstand können sich wie erwähnt im voraussichtlichen Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu auch gewerbliche Nutzungen befinden. Deshalb sind bei Neuplanungen, v. a. mit neuen schützenswerten Immissionsorten, bestehende und bereits formell genehmigte (gewerbliche) Standorte zu berücksichtigen und entsprechend in die Planungen mit einzubeziehen.

Wir begrüßen aus diesem Grund eine erfolgte schalltechnische Prüfung des Vorhabens. Bei der Überprüfung des Immissionsschutzes ist aus unserer Sicht sicherzustellen, dass sowohl die tatsächliche Lärmvorbelastung als auch bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse bestehender Gewerbestandorte ausreichend Berücksichtigung finden.

Die geplanten Änderungen dürfen im Bestand von Gewerbebetrieben (genehmigte Nutzung) keine Einschränkungen nach sich ziehen. Darüber hinaus sollten auch neue Festsetzungen vermieden werden, die zukünftige gewerbliche Entwicklungen, die nach aktueller Ausgangslage dort an potenziellen auch gewerblich nutzbaren Standorten möglich sind, einschränken.

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Gewerbelärm durch den bestehenden Betrieb auf Fl.-Nr. 1580/183 beläuft sich derzeit lt. Aussage des Betreibers nur auf eine LKW-Anlieferung im Tageszeitraum, was im Schallschutzgutachten berücksichtigt worden ist. Es ist somit davon auszugehen, dass keine relevanten Anlagenlärmimmissionen auf die Plangebäude einwirken. Der Betrieb der Kraftfahrzeugbehandlungsanlage lt. Genehmigung zum 13.03.1958 auf Fl.-Nr. 1580/182 wird durch das Bauvorhaben auf Teilbereich a nicht eingeschränkt.

2.6 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - , Landshut
mit Schreiben vom 14.05.2019

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 Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung 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:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu Fundmunition:

Die flächendeckende Bebombung des Hauptbahnhofs und der Umgebung 1945 ist auch anhand von Luftfotos nachzuweisen. Sämtliche bodenberührenden Untersuchungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden von Kampfmittelsondierungen begleitet, die aber bisher zu keinen Funden geführt haben. Eine flächendeckende Kampfmittelsondierung kann derzeit aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Areals nicht durchgeführt werden.

Der Hinweis auf die grundsätzliche Pflicht des Grundstückseigentümers zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche ist entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen unter Punkt 1 in die Hinweise zum Bebauungsplan mitaufgenommen. In die Begründung ist die Thematik der Kampfmittelsondierung und -räumung unter Punkt 8 eingeflossen.

2.7 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg mit E-Mail vom 14.05.2019

Mit E-Mail vom 03.05.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die

Stellungnahmen des Umwelt- und Rechtsamts in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Landshut wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der geplante Standort der Bereitstellungsfläche für Abfallbehältnisse am Tag der Leerung kann ohne Einschränkung befürwortet werden.

Bitte um Überprüfung ob die eingezeichnete Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend nach DVGU-I 214-033 dimensioniert ist.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die eingezeichnete Wendemöglichkeit wurde mit Hilfe der zur Verfügung gestellten Schleppkurve für ein 3-achsiges Sammelfahrzeug erstellt und überprüft.

2.9 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 17.05.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis, sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 31.05.2019

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, sehen aber die Begrünung der Dachflächen als notwendige Maßnahme an und bitten Sie diesbezüglich eine Festsetzung aufzunehmen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Dachbegrünung aller Gebäude ist bereits durch Planzeichen (vgl. A. Festsetzung durch Planzeichen „Sonstige Festsetzungen“) festgesetzt.

2.11 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München mit Schreiben vom 05.06.2019

Ihr Schreiben ist am 03.05.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von Planung berührt.

Mit Stellungnahme vom 25.01.2018, Aktenzeichen: 65112-651pt/004-2017#640 haben wir Sie über die noch bestehende Betriebsanlageneigenschaft von Flächen nach AEG aufmerksam gemacht.

Dies sollte durch die Stadt Landshut in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien (Barthstr. 12 in 80339 München) geklärt werden.

Mit Bescheid vom 23.01.2019, Az. 651pf/004-2018#055 wurden die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Landshut freigestellt: 1580/299, 1580/306, 1580/182, 1580/183, 1580/109, 1580/109, 1580/375.

Mit Bescheid vom 27.06.2017, Az. 651pf/002-2016#074, wurde folgendes Flurstück in der Gemarkung Landshut freigestellt: 1580/374.

Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde.

Aus den vorgelegten Unterlagen lässt sich erkennen, dass z.B. die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke 1580/318 und 1580/317 (bei denen es sich um Betriebsanlagen handelt), betroffen sind.

Für diese Flurstücke ist bislang keine Freistellung erfolgt.

Das Eisenbahn-Bundesamt bittet um Vorlage der Original Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht. Dazu gehört unter anderem der aufgeführte Anlagenplan (Kabel etc.).

Soweit die Betriebsanlageneigenschaft der Flurstücke nicht aufgehoben ist, ist der Bereich im Bebauungsplan lediglich nachrichtlich zu übernehmen.

Bis zur Klärung inwieweit noch Betriebsanlagen betroffen sind und der Vorlage der entsprechenden Unterlagen, stimmt das Eisenbahn-Bundesamt dem Projekt nicht zu.

Weitere grundsätzliche Hinweise:

- 1) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die geplante Baumaßnahme der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.
- 2) Hier verweise ich insbesondere auf mögliche katasterrechtliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen z.B. Kabel (Beschränkungen/Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch, die den vorliegenden Unterlagen nicht beilagen.
- 3) Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

- 4) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
- 5) Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndammes ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 6) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.
- 7) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Flurstück Nr. 1580/317 wurde mit Bescheid vom 24.05.2006 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Für das Flurstück Nr. 1580/318 gilt: Nr. 1580/318 war seinerzeit nicht freistellbar wegen:

- OL-Mast 75-28 und dessen Schutzzonen,
- der Speiseleitung zwischen OL-Mast 75-28 und 75-30,
- betriebsnotwendigen LST- und 50 Hz - Kabeln, und
- Geh- und Fahrrecht für die DB AG.

Die Betriebsanlageneigenschaft von Flurstück Nr. 1580/318 wird entsprechend der oben getroffenen Aussage nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Die erbetenen Unterlagen der DB AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, wurden dem Eisenbahn-Bundesamt am 25.09.2019 zugestellt.

Die Zusammenarbeit mit der DB zur Klärung der Bahnbetriebseigenschaften wird seit dem Aufstellungsbeschluss verfolgt und führte bislang mit Wirkung zum 23.01.2019 auf Kosten der Stadt Landshut als Antragstellerin zur Freistellung der Flurstücke Nrn. 1580/109 (Teilflächen), /182 (Teilfläche), /183, /299, /306 und /375.

Die Flurstücke Nr. 1580/182, /299 und /306 befinden sich nicht im Geltungsbereich des Teilbereiches a und ein Erwerb der Grundstücke nach der Ausschreibung durch die Bundeseisenbahnvermögen seitens der Stadt Landshut wird lt. Beschluss des Liegenschaftssenates vom 14.11.2018 nicht angestrebt.

Das Flurstück Nr. 1580/183 befand sich schon vor Beginn des Verfahrens in Privatbesitz.

Für die Teilflächen der Flurstücke Nr. 1580/109 und /182 mit dem darin liegenden DB-Privatkanal wurde von der DB mit E-Mail vom 14.12.2018 die Aussage getroffen, dass nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes der Stadt Landshut für die Bahnhofsstraße die Errichtung eines kommunalen Ersatzkanals mit gesicherten Einleitungsrechten für die DB in der neuen Straßenführung geprüft wird.

Seit dem 02.12.2019 liegt das nach den von der DB erhaltenen Angaben überarbeitete Entwässerungskonzept der DB Immobilien mit der Bitte um Prüfung vor.

Bei einem Gesprächstermin am 05.02.2020 im Liegenschaftsamt der Stadt Landshut wurde folgendes festgehalten: der Entwässerungskanal der DB in Fl.Nr. 1580/109 sollte nach Aussage der DB im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Nr. 03-70 Teilbereich a) vorbehaltlos von der Stadt Landshut übernommen werden. Für den westlich an Teilbereich a anschließenden Kanal soll die DB den Kanal befahren, überprüfen und instand setzen, nachdem hier eine mittelfristige Bestandperspektive besteht.

Die Übernahme des DB-Kanals ist bei den Stadtwerken in die Wege geleitet worden: die Stadtwerke Landshut werden den DB-Kanal übernehmen. Im Zuge der Baumaßnahmen für die neue Straße wird ein neuer Abwasserkanal errichtet, die DB-Einrichtungen (d.h. das Stellwerk) angeschlossen und der alte Kanal im Bereich des Teilbereiches a verfüllt. Die Zustimmung der DB zur Übernahme des Privatkanals durch die Stadtwerke Landshut

wird derzeit erbeten (mail an DB Netz zum 30.04.2020 / an DB Immobilien am 06.05.2020).

zu den Hinweisen:

- zu 3) In der Satzung ist bei den Hinweisen durch Text unter Punkt 6 auf Folgendes verwiesen: den Schutz der Leitungsanlagen, den Abstand zur Bahnlinie, die Anforderungen bei Kraneinsatz sowie die Gewährleistung der Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen bei den Baumaßnahmen.
In den Unterlagen, die dem Grundbuch am 08.10.2019 zu entnehmen waren, sind keine katasterrechtlichen Auflagen zu bestehenden Betriebsanlagen verzeichnet.
- zu 4) Entsprechend dem Protokoll vom 27.07.2018 ist entlang des Zaunes zum DB-Gleiskörper ein Magerrasen ohne Baumbestand festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise durch Festsetzungen des Bebauungsplans kann damit ausgeschlossen werden.
- zu 5) Der Bereich des Bahndammes ist nicht vom Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 03-70, Teilbereich a erfasst.
- zu 6) Auftretende Immissionen aus Schall und Erschütterung wurden gutachterlich ermittelt. In den Festsetzungen durch Text unter Punkt 15 und 16 wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Schall und Erschütterungseinflüsse aufgenommen. Die Straßenverkehrsverkehrsfläche der östlichen Bahnhofstraße wird aus Gründen des Immissionsschutzes der Anwohner als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- zu 7) Die Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes ist in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 17 durch das aufschiebend bedingte Baurecht nach §9 Abs.2 BauGB berücksichtigt.

2.12 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 06.06.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Für die Eigentümerwege sind die Widmungszustimmungen rechtzeitig einzuholen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Flächen, auf denen die Eigentümerwege festgesetzt sind, befinden sich im Eigentum der Stadt Landshut. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Widmung erfolgen kann.

2.13 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Benachrichtigung vom 07.06.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs - Teilbereich a“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neunutzung und -bebauung eines ehemaligen Bahngeländes zu schaffen.
Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München mit Schreiben vom 12.06.2019

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Energie GmbH und der DB Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

1. Immobilienrechtliche Belange

Der Umgriff des o.g. Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf Flächen, die unserer Kenntnis nach noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellt sind. Die Liegenschaft unterliegt in diesem Fall dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass erst durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durch das Eisenbahnbundesamt (EBA), die Eigenschaft einer Liegenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge endet, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wird.

Grundsätzlich dürfen Flächen der DB AG nicht überplant werden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine Überplanung planfestgestellter Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt. Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Für Rückfragen zur Thematik „Freistellung von Bahnbetriebszwecken“ steht Ihnen [REDACTED] zur Verfügung.

Wir verweisen auf die zugunsten der DB AG bestehenden Rechte. Diese sind zwingend zu beachten. Weiterhin weisen wir auf den Verbleib bestehender Geh- und Fahrtrechte hin.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

2. Infrastrukturelle Belange

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Wir verweisen auf das beigefügte Protokoll eines Vor-Ort-Termins, aufgestellt am 03.08.18 durch [REDACTED] (Architekturbüro Burkhardt Engelmayer). Diese Absprachen sind einzuhalten.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege-/Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Es muss dauerhaft ein Zugang zu den Gleisanlagen, die parallel verlaufen, sichergestellt sein.

Entlang des Baugebiets soll ein Wirtschaftsweg errichtet werden, um die Zufahrt zum Gleis zu erhalten.

Die Grundstücksgrenze zur Bahn hin ist mit einem Zaun vollständig einzufrieden und die Zufahrt zum Stellwerk ist mit einem Tor zu verschließen.

Über die angefragte Fläche verläuft die Zuwegung zum ehemaligen Betriebswerk, in dem sich noch Anlagen der DB Energie GmbH befinden. Diese Zuwegung muss stets gewährleistet bleiben.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Die Endwuchshöhe der zu pflanzenden

Bäume sollte 4,00 m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5,00 m zu den Stromleitungen einzuhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Abstand von 7,00 m zur Speiseleitungsachse einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Oberleitungsmast Nr. 75-20 noch nicht versetzt worden ist.

Die Entwässerung des Baugrundstücks darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

In unmittelbarer Nähe zum Neubaugebiet befinden sich das DR-Stellwerk und ESTW Landshut. Hier ist mit erd- und rohrverlegten Kabeltrassen aller Fachdienste der DB AG zu rechnen.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen. Die Anlage „Betreiberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG incl. Kabellageplan und den darin genannten Anlagen“ vom 04.06.2019 (Zeichen: B 23472 M DB KT) ist zwingend zu berücksichtigen.

Die Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut oder beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein.

Die TK-Anlagen (einschließlich Kabel) müssen auf Bahngrund verbleiben, d.h. auf Flächen, die sich im wirtschaftlichen und juristischen Eigentum der DB Netz AG befinden. Ggf. ist der Flächenzuschnitt dahingehend anzupassen.

Zu allen TK-Kabeln/Anlagen der DB AG ist ein Sicherheitsabstand von 2,00 m einzuhalten. Darum ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kabeleinweisung bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen (Kosten trägt der Bauherr). Die Forderungen des Kabelmerckblattes und des Merckblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten. Die Merckblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Kabeleinweisung übergeben. Ohne eine unterschriebene Vorlage dieser Dokumente bei der DB Kommunikationstechnik GmbH darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Falls sich Kabel im Baufeld befinden, so sind diese mittels Suchschachtungen zu sondieren und ggf. zu sichern. Sicherungsmaßnahmen, Verlegearbeiten an TK-Anlagen sind bei der DB Kommunikationstechnik GmbH rechtzeitig zu beauftragen (Kosten trägt der Bauherr).

Bzgl. der Anlagen der Fachbereiche Leit- und Sicherungstechnik (LST) und 50 Hz sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten, Es ist zu allen Kabel-, Trog- und Schachtanlagen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Die Zufahrt zu den Anlagen, auch entlang der neu entstehenden Wohnanlage, ist weiterhin zu gewährleisten und ggf. durch einen ausgebauten Begleitweg sicherzustellen. Zusätzlich ist eine Zufahrt zum Stellwerk vorzusehen, die mit einem Autokran (ca. 80 t) befahrbar ist. Es sind auf dem Stellwerksdach Klima-Außen-Register installiert, die mit einem Autokran zur Erneuerung eingehoben werden müssen. Für Rückfragen zu dieser Thematik steht Ihnen

zur Verfügung.

Vor Baubeginn muss eine Kabeleinweisung vor Ort mit entsprechender Kostenübernahme stattfinden, wenn in unmittelbarer Nähe zur DB-Fläche Bautätigkeiten stattfinden. Ebenfalls ist vor Baubeginn eine Einweisung vor Ort in die Sicherung des Bahnverkehrs und gegenüber der Oberleitungsanlage notwendig, wenn die Sicherheitsabstände zu den Gleis- und Oberleitungsanlagen nicht eingehalten werden. Ansprechpartner für die Kostenübernahmeerklärung zur Kabeleinweisung ist

Ansprechpartner für die Kabeleinweisung ist

Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und

Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die Kabelanlagen laut Kabelmerkblatt nachweislich bestätigt hat.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für die Errichtung von Lärmschutzwänden ist seitens der DB Netz AG eine Absprache bzw. Beteiligung mit der zentralen Lärmsanierung notwendig. Ansprechpartner hierzu ist

3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen (Zaun) grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei unvermeidbarer Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Sollte die Betretung von Bahngrund unvermeidbar sein, sind Sicherungsposten bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen. Die Schutzabstände für die Versicherten des jeweils betroffenen Gleiskörpers (>2,50 m Regellichtraumprofil) sind einzuhalten und dürfen nicht unterschritten werden. Bei Unterschreitung sind die Angaben des ausführenden Unternehmers zur Arbeitsstelle auf der 1. Seite des Sicherungsplanes gemäß Ril 132.0118 V 03 anzuzeigen. (Festlegung durch die BzS von weiteren Sicherungsmaßnahmen im Teil 2.) Eine schriftliche Einweisung des Auftragnehmers in die Örtlichkeit und in die bahnbetrieblichen Gegebenheiten ist einzufordern (Ril 132.0108 V 11).

Bei Rückfragen hierzu steht Ihnen

zur Verfügung.

Für Baumaßnahmen ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TUV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei der Durchführung von Baggerarbeiten ist weiterhin ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0\text{m}$ zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Materialien entlang der Bahngrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4. Schlussbemerkungen

Spätere Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns hierfür Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht [REDACTED] zu wenden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1) Immobilienrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs - Teilbereich a“ befinden sich folgende noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellte Flurstücke:

- Flurstück Nr. 1580/109 (Teilflächen)
- Flurstück Nr. 1580/318
- Flurstück Nr. 1580/331 und
- Flurstück Nr. 1580/325

Ursächlich für die Bahnbetriebszwecke von Flurstück-Nrn. 1580/109 (Teilflächen), 1580/325 sowie 1580/325 ist der DB-Privatkanal. Das Entwässerungskonzept als Grundlage eines Freistellungsantrages für diese Flurstücke befindet sich mit der Bitte um Prüfung und Abstimmung bei der DB. Das Flurstück Nr. 1580/318 ist nach Aussage der DB dauerhaft nicht freistellungsfähig.

Die zugunsten der DB AG bestehenden Rechte werden dinglich gesichert.

Art.6 BayBO und sonstige bau- und nachbarrechtlicher Bestimmungen sind, wie in der Begründung unter Punkt 4.2 Abstandsflächen dargestellt, eingehalten bzw. schränken bei geringen Überschreitungen der Abstandsflächen die nachbarschaftlichen Rechte der Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht ein.

zu 2) Infrastrukturelle Belange

Die Inhalte des erwähnten Protokolls vom 03.08.2018 sind wie folgt umgesetzt:

A1 Am 10.08.2018 wurde der DB schriftlich mitgeteilt, dass die Stadt Landshut bereit ist, die Kosten für eine Mastversetzung (die aber nicht den Teilbereich a betrifft) in Höhe von 120.000–150.000,- € zu tragen. Bei einem weiteren Gespräch am 05.02.2020 wurden die Kosten bzgl. einer Mastversetzung von Seiten der DB um mindestens 100.000,- € höher angesetzt. Eine Umplanung der Bebauung wird geprüft. Der Oberleitungsmast 75-20 betrifft allerdings nicht den Teilbereich a. Diesbezügliche Fragen werden im Zuge des Teilbereich b geklärt.

A2 Der Zaunverlauf ist nach Protokoll nicht entlang der Grundstücksgrenze verlangt sondern auf einer Linie von ca. 2m hinter den Strommasten. Nach Protokoll ist östlich des Stellwerks ein Tor gefordert. Die Festsetzungen für den Zaun zum Bahngelände bzgl. Kostensituation, Lage, Höhe, Ausführung und Zugangsmöglichkeiten sind entsprechend dem Protokoll in die Planzeichnungen und die Satzung aufgenommen bzw. vertraglich geregelt. Die im Plan festgesetzten Durchfahrtsmöglichkeiten (Tore) im Zaun zum Gleiskörper sind entsprechend dem Protokoll angeordnet.

A3 Die DB-eigenen Fläche auf Fl.-Nr. 1580/115, die entsprechend dem Protokoll südlich des Zauns entlang der Gleisanlagen liegen werden, sind entsprechend der Festsetzungen durch Grünordnung Punkt 10.8 als

Trockenstandorte/magere Wiesen zu gestalten. Eine vertragliche Regelung zur Pflege der Magerwiesen durch die Stadt Landshut wird vom Amt für Liegenschaften vorbereitet. Die Fläche wird nicht als Ausgleichsfläche vorgesehen.

- A4 Der Bahnübergang im Westen ist nicht Bestandteil des Teilbereiches a.
- A5 Das Stellwerksgebäude ist von Südosten über die neuer Erschließungsstraße jederzeit über Rettungsfahrzeuge anfahrbar; die Zufahrt ist über die Plansignatur „Feuerwehr Fahrspur“ als Hinweis dargestellt. Der fehlende Mast östlich des Stellwerks wurde entsprechend dem Plan „Konsolidierter Lageplan mit Flurstücken, Garagen bei Bahnhofstr. 2“ vom 26.09.2005 ergänzt.
- A6 Bzgl. der vorhandenen Kabeltrassen ist von Seiten der DB der Lageplan TK {2057014201} von 10/2000 vorliegend.
- A7 Die Abstandsflächen können lt. Protokoll im Bedarfsfall über Abstandsflächenübernahmen von der DB erfüllt werden.

Die Zuwegung zum ehemaligen Betriebswerk mit den bestehenden Anlagen der DB Energie GmbH westl. des Bahnüberganges auf Fl.-Nrn. 1219/4; /5; /86 und weitere, Gem. Altdorf wird durch die oben dargestellte Errichtung der Ersatzstraße sichergestellt, wofür die Anfrage zur Prüfung des Planungsentwurfes zum Ersatzkanal bei der DB eingereicht wurde. Die nach Lageplan TK {2057014201} von 10/2000 dargestellten Kabeltrassen könnten, falls erforderlich, in einer koordinierten Planung in der Ersatzstraße mitintegriert werden. Nach Aussage der DB vom 06.02.2020 sind diese TK-Leitungen allerdings außer Betrieb, werden nicht mehr benötigt, lediglich an den Verteilerschränken der DB abgeklemmt und im Boden belassen. Der bestehende Wirtschaftsweg auf der DB-eigenen Fl.-Nr. 1580/115 sowie dessen bestehende Zuwegungen vom Hauptbahnhof und vom Gleisübergang Bahnhofstraße/Gleis Neumarkt/St. Veit wird von den Planungen nicht berührt.

Die Einfriedung und das Tor im Bereich des Stellwerks lt. Protokoll ist unter den Punkten A2 und A3 oben erläutert worden.

Die Einfriedung wurde vertraglich mit dem Kaufvertrag vom 21.12.2015 unter §13 vereinbart. Die Pflege der Fläche auf Fl.-Nr. 1580/115 zwischen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1580/374 und dem von Stadtseite zu errichtenden Zaun auf Fl.-Nr. 1580/115 ist vertraglich von Seiten des Amtes für Liegenschaften mit der DB zu regeln.

Wie oben dargestellt ist bereits vertraglich gesichert, dass der neu zu errichtende Zaun zum Gleiskörper nach Abstimmung mit der DB Zufahrtstore erhalten wird.

Auf die Gefahren durch die 15kV Spannung der Oberleitung und die einschlägigen Bestimmungen wird durch Hinweise durch Text unter Punkt 6 eingegangen.

Der Abstand zu den Oberleitungsmasten nach Protokoll ist nachgewiesen.

Durch die Festsetzungen durch Grünordnung Punkt 10.8 ist ein Magerrasen festgesetzt, Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich nicht zugelassen.

Der Oberleitungsmast Nr. 75-20 steht am nordöstlichen Rand außerhalb von Teilbereich a und betrifft den vorliegenden Bebauungsplan nicht. Dazu wird auch auf den Punkt A1 verwiesen.

Die Entwässerung des Baugrundstückes findet auf eigenen Flächen statt. Dazu finden sich Maßgaben unter Punkt 8 der Hinweise durch Text.

Der vorliegende Lageplan TK {2057014201} mit den dargestellten Trassen im Bereich des Stellwerks wurde in den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Unter Punkt 6 der Hinweise durch Text ist auf die Leitungsanlagen und die Verpflichtung zu deren Schutz und Sicherung verwiesen.

Die Hinweise bzgl. der Kabeleinweisungen sind ebenfalls in die Hinweise durch Text unter Punkt 7 aufgenommen.

Die durch den Bahnbetrieb entstehenden Emissionen wurden im Rahmen eines Schall- und Erschütterungsgutachtens ermittelt. Entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung sind unter §§15 und 16 der Festsetzungen durch Text Teil der Satzung. Die Straßenverkehrsverkehrsfläche der östlichen Bahnhofstraße wird aus Gründen des Immissionsschutzes der Anwohner als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Eine Lärmschutzwand ist nicht festgesetzt.

zu 3) Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Um ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes dauerhaft und auch während der Baumaßnahme auszuschließen, ist zu Beginn der Maßnahme im Zuge der Errichtung der neuen Erschließungsstraße auch der Bau des Zaunes in Lage und Ausführung entsprechend Kaufvertrag vom 21.12.2015 sowie dem Protokoll vom 03.08.2018 vereinbart. Unter Hinweis durch Text Punkt 2 ist der Abstand zum Gleisbereich und das Verbot, die Gleisanlagen zu betreten, aufgenommen.

Nachdem der Zaun lt. Protokoll 2m hinter den Masten auf Fl.-Nr. 1580/115 zugesichert wurde, wird die Maßnahme entsprechend dem Kaufvertrag vom 21.12.2015 und der Stellungnahme mit der DB koordiniert.

Das Bahngelände wird außer mit dem Zaunbau nicht über- bzw. unterbaut.

Die erwähnten Sicherheitsmaßnahmen bzgl. Blendungen der Triebfahrzeugführer sind in den Hinweisen durch Text Punkt 8 aufgenommen.

zu 4) Schlussbemerkungen

In die Hinweise durch Text Punkt 14 wurde die Verpflichtung der Vorlage von Genehmigungsunterlagen zu Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der DB aufgenommen.

2.15 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 12.06.2019

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

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Abwasser:
Es bestehen keine Einwände.

Netzbetrieb Strom:

Es bestehen keine Einwände, jedoch sind frühzeitige Spartenespräche für die Erschließung erforderlich.

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparte Wasser. Die vorhandenen Versorgungs- und Anschlussleitungen dürfen im Bebauungsfall nicht überbaut – und müssen in Abstimmung mit den Stadtwerken - Netzbetrieb – umgelegt oder abgetrennt werden.

Eine Erschließung des Baugebietes mit Wasserversorgungsleitungen ist möglich, erfordert aber eine Umlegung der bereits bestehenden Wasserleitung DN100, die mitten durch das geplante Baugebiet verläuft.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Wasser zu stellen.

Eine Gas-Erschließung (falls gewünscht) muss Seitens der Stadtwerke - Netzbetrieb auf die Wirtschaftlichkeit geprüft werden,

Die bestehende Gasleitung DN150 (50mbar) endet in der Bahnhofstraße bei Hs.Nr. 2.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde von Seiten des Tiefbauamtes in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken ein koordiniertes Konzept für die Kanalerschließung erstellt, das auch eine Verlegung bestehender Leitungen in die neue Erschließungsstraße vorsieht.

2.16 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 12.06.2019

Zum o.g. Vorhaben gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

1) Verkehrsplanung:
keine Äußerung

2) Straßenbau:
Im Bereich der öffentlichen Straßen sollen keine Höhenangaben gemacht werden, da eine erste Vorplanung der Straßenführung gezeigt hat, dass der Höhenverlauf in Teilbereichen nicht mit den Angaben übereinstimmt.

3) Wasserwirtschaft:
keine Äußerung

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Höhenangaben können nicht entfallen, da der Höhenbezug der Gebäude zum öffentlichen Raum eine barrierefreie Andienung und Rettung gewährleistet. Die Höhenangaben im Bebauungsplan sind mit dem Tiefbauamt und den Vorplanungen zur Straßentrasse abgestimmt und überprüft worden.

2.17 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 13.06.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.05.2019.
Eine Ausbauentcheidung 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 GmbH / 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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt, 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.

In Folge der unzureichenden Auskunft im Rahmen des Wettbewerbs- wie Bauleitplanverfahrens hat sich verspätet ergeben, dass der Vodafone-Verteiler-Standort im Planungsgebiet von zentraler Versorgungsbedeutung für den gesamten niederbayerischen Raum inklusive der Bahnkommunikation und des bayerischen Behördennetzes ist und nicht ohne erhebliche Auswirkung auf die Telekommunikationsnetze verlegt werden kann. Die erforderlichen Umplanungen im Bereich der Quartierseinfahrt führen seit Beginn des Verfahrens zu deutlichen Zeitverlusten im Bauleitplanverfahren.

2.18 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 13.06.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden bereits in der Sitzungs-Niederschrift vom 10.04.2019 berücksichtigt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.19 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 18.06.2019

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Technische Dachaufbauten:

Die Beschränkung von technischen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf die nördliche, straßenbegleitende Bebauung, ist im Sinne des Klimaschutzes und im Hinblick auf das von der Stadt Landshut verabschiedeten Energiekonzeptes nicht vertretbar. Stattdessen sollten Anlagen zur solaren Strahlungsnutzung für alle Dächer festgesetzt werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass hierbei Glas-Glas Module zu verwenden sind, um Nutzungskonflikten mit der Dachbegrünung vorzubeugen.

Begrünung:

Die Festsetzung einer Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen ist aus Sicht des Klimaschutzes nicht ausreichend. In Übereinstimmung mit den Leitlinien des „Leitfaden für klimaangepasste Kommunen in Bayern“ (TUM, 2018), die die Stadt Landshut berücksichtigen möchte, ist stattdessen eine umfassende Begrünung unerlässlich.

Die Begrünung aller Dächer ist festzusetzen, ausgenommen auf als Terrassen genutzte Dachflächen. Für diese ist eine Befestigung mit hellen Belägen festzusetzen um einer Überhitzung bestmöglich vorzubeugen.

Insgesamt kann für die gesamte Bebauung die Bedeutung einer umfassenden Fassadenbegrünung nicht ausreichend hervorgehoben werden. Diese spielt durch ihre hohe Verdunstungsrate eine erhebliche Rolle für das lokale Kleinklima und ist gerade wegen der hohen Dichte der geplanten Bebauung von besonderer Bedeutung. Sowohl die Bebauungsdichte als auch der weitreichende Unterbau des Quartiers mit Tiefgaragen verhindern selbst bei großzügigem Überbau die Pflanzung großer Bäume, sodass nur durch die großflächige Begrünung der Fassaden ein Ausgleich hierfür geschaffen werden kann. Nicht zuletzt wird dies von zusätzlicher Bedeutung für die sommerliche Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier sein.

mit E-Mail vom 08.07.2019

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Allgemein / Abfallrecht-Bodenschutz:

Zu den Themen Abfallrecht, Bodenschutz und Niederschlagswasserversickerung ergeht folgende Stellungnahme.

Hinweis: die nachstehende Stellungnahme erging bereits für den Bebauungsplan Nr. 03-70. Es ergeben sich für den Teilbereich A im Grundsatz die gleichen fachlichen Erfordernisse.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03-70 vom 10.04.2019 Ziffer 3.8.1 werden die wesentlichen Eckpunkte zur Belastungssituation des Bodens und des Grundwassers beschrieben. Diese Textpassagen können auch für die Teilfläche A angeführt werden. Das gleiche gilt für die Ziffer 3.8.2 zum Thema Kampfmittel.

Abfallrecht:

Es liegt eine Risikoflächendetailuntersuchung zum Thema Altlasten/Untergrundbelastungen vor. Gemäß den durchgeführten Situ-Beprobungen ist

mit Aushubmaterial im Bereich von Z0 gemäß LVGBT bis DKIII gemäß Deponieverordnung zu rechnen. Für die hohen Einstufungen gemäß Deponieverordnung ist der z.T. hohe Organikanteil ausschlaggebend. Es wird daher empfohlen in Aushubschichten mit erhöhtem Organikanteil auch den AT4 und den Brennwert mit zu untersuchen, um die hohen Einstufungen nach Deponieverordnung zu relativieren. Aushubmassen sind gemäß PN98 zu beproben und abfallrechtlich einzustufen. Es wird empfohlen, im Rahmen des Aushubmanagement für ausreichend Zwischenlagerflächen zu sorgen.

Bodenschutz:

Für Teilflächen besteht zum jetzigen Kenntnisstand ein Anfangsverdacht oder ein hinreichender Verdacht für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Für Restbereiche dieser Teilflächen, auf denen die belasteten Bodenhorizonte aus bautechnischen Gründen nicht ausgekoffert werden, ist durch geeignete Maßnahmen der bestehende Gefahrenverdacht für Schutzgüter (Mensch, Nutzpflanze oder Grundwasser) auszuschließen. Geeignete Maßnahmen sind: Dekontamination durch Aushub (zumeist wohl bautechnisch bedingt) oder der gutachterliche Nachweis der Altlastenfreiheit durch entsprechende Detailuntersuchungen sowie Beweissicherungsmaßnahmen.

In jedem Fall ist der Vollzugsbehörde die Altlastenfreiheit für den gesamten Bebauungsplanumgriff nachzuweisen.

Niederschlagswasserversickerung:

Der Untergrund weist zumeist auffüllungsbedingte Schadstoffbelastungen auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur in Bereichen ohne Schadstoffbelastungen erfolgen. Auffüllungen sind daher in hydraulisch beaufschlagten Bereichen auszukoffern und durch belastungsfreies Material zu ersetzen.

Eine Versickerung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) kann nicht erfolgen. Es ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu stellen.

Kampfmittel:

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt zur Gänze in einem flächig bombardierten Bereich. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel zu ergreifen. Dies betrifft u.a. eine Vorerkundung auf Kampfmittel und eine fachtechnische Begleitung von Erdarbeiten durch Fachfirmen/Kampfmitteltechniker.

In diesem Zusammenhang wird auf die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern -Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel- vom 15.04.2010 zur Beachtung hingewiesen.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Kommentar:

Im Stadtteil St. Wolfgang ist ein Baugebiet an der Bahnhofstraße geplant. Hierzu wurde der Bebauungsplan 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes“ aufgestellt.

In der aktuellen Begründung steht, dass der Bebauungsplan 03-70 in Teilbereiche a und b aufgeteilt wird. Im Februar 2019 wurde die Teilung des Bebauungsplans veranlasst.

- Lärmvorsorge muss in Betracht gezogen werden, wenn
 - ... sich die Beurteilungspegel um 3 dB(A) erhöhen
 - ... sich die Beurteilungspegel auf 70/60 dB(A) tags/nachts erhöhen
 - ... sich die Beurteilungspegel ab 70/60 dB(A) noch weiter erhöhen. Jede noch so kleine Erhöhung ist hier relevant.

Alleinig schon durch den Schienenverkehr liegen in diesem Bereich an einigen Immissionsorten die Beurteilungspegel höher als 70/60 dB(A) tags/nachts.

Zusätzlich wird der DTV-Wert auf der Bahnhofstraße von 173 Kfz/24h auf 1193 Kfz/24 h erhöht, was zu einer weiteren Erhöhung der Beurteilungspegel führt.

In der schalltechnischen Stellungnahme des Büros Möhler+Partner vom 11.09.2018 ist zusammenfassend erläutert, dass es durch den Ziel- und Quellverkehr des Planvorhabens zu einer weitergehenden, wesentlichen Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrslärm

im Nachtzeitraum an den Wohngebäuden um 0,7 dB(A) kommt. Im Ergebnis wird zusammengefasst:

Im Grunde nach besteht für die betroffenen Anwohner ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Mögliche Schallschutz- und Kompensationsmaßnahmen:

Grundsätzlich besteht Vorrang der aktiven vor passiven Schallschutzmaßnahmen. In diesem Fall ist aufgrund der Lage und Höhe der Planbebauung, ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand nicht in allen Bereichen realisierbar/zielführend bzw. steht hier außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

Somit verbleibt die Möglichkeit, Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen vorzunehmen (nach §2 der 24. BImSchV sind es bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume). Darunter fallen unter anderem:

- Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen
- Einhaltung/Erreichen des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes der Gebäudeaußenhülle

Alternativ können verbleibende Beeinträchtigungen monetär ausgeglichen werden.

Stellungnahme:

1. Gutachten

- Die Berechnungen und Annahmen bzw. Ansätze in der schalltechnischen Untersuchung von Möhler + Partner vom Juli 2018 (Bericht Nr. 700-5750-Schall) sowie die schalltechnische Stellungnahme zur weitergehenden Detailuntersuchung zum BP 03-70 vom 11.09.2018 sind für uns auf Plausibilität und Richtigkeit nicht prüfbar. Vor allem im Hinblick auf die Zuordnung der Gleise mit deren Frequentierung und das tatsächlich vorhandene Geländere relief (Abschirmung durch Bahnsteige), die sich erheblich auf die berechneten Beurteilungspegel auswirken.
- Unter der Annahme, dass die berechneten Beurteilungspegel für Schienenlärm plausibel sind, können grundsätzlich folgende aktiven Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel für Straßenlärm an der Bahnhofstraße zur Verbesserung beitragen:
 - Fahrbahnbelag im Bereich der Gebäude Bahnhofstraße 1 bis 7 überprüfen und eventuell erneuern → mögliche Verbesserung um ca. 2-3 dB(A)
 - Verschiebung der Fahrbahn → eine Verschiebung um 2,5 m in Richtung Süden bringt laut Prognoseberechnung eine Reduzierung der Immissionspegel an den Wohngebäuden 1, 2 und 6 um ca. 2 dB(A). Am Wohngebäude Bahnhofstr. 7 wäre hingegen eine Erhöhung der Immissionspegel um 2 dB(A) zu erwarten.
 - Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h (im Gutachten angenommen) auf 30 km/h → mögliche Verbesserung um ca. 2 dB(A)
 - Abschirmung unmittelbar an den Bahngleisen → Verbesserung um ca. 5-6 dB(A) (Bahnsteig - Quelle: ALD Schriftenreihe Band 3 (2018))

2. Formulierungsvorschläge Satzung

Die Formulierungsvorschläge des Büros Möhler+Partner können weitgehend übernommen werden. Von uns gibt es für nachfolgend aufgeführte Festsetzungen folgende Änderungsvorschläge bzw. Ergänzungen:

Änderungen:

Laut DIN 18005 ist bereits ab Pegeln von 45 dB(A) bei teilweise geöffneten Fenstern häufig kein ungestörter Schlaf mehr möglich. Von daher wird aus Sicht des Immissionsschutzes dringend empfohlen, fensterunabhängige Belüftungen bereits ab nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von 45 dB(A) vorzusehen.

- In den geplanten Gebäuden in den Baugebieten WA1 bis WA 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 45 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Im Mischgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von

mehr als 64 dB(A) tags oder 45 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

Ergänzungen für Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen das Schalldämmmaß der Fassade nicht verschlechtern, müssen bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen und dürfen in Betrieb in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LA_Feq von 20 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen Din 4109 auszuführen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R'_w sind zu ermitteln und zu gewährleisten.
- Es ist zu beachten, dass die in Prüfzeugnissen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maße R_{w,P} der kompletten Fensterkonstruktion um mindestens 3 dB(A) höher sein müssen, als die im eingebauten Zustand erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße R'_w.
- Regenrinnen im Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik so zu errichten und zu betreiben, dass bei der Überfahrt keine impulshaltigen Geräuschemissionen entstehen.
- Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben.
- Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

Auch wenn entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes Maßnahmen zum Schutz vor, bzw. zur Reduzierung der, von der Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen geprüft und berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht die nachfolgende Empfehlung des Gutachters als lärmindernde Maßnahme notwendig:

- Schutzbedürftige Räume sind innerhalb eines Abstandes unter 20 m zu den Tiefgaragen Zufahrten mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage in Verbindung mit einem ausreichenden Außenschalldämmmaß der Außenbauteile auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume alternativ durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können.
- Von einer natürlichen Lüftung der Tiefgaragen ist auszugehen. Wir weisen darauf hin, dass die Lüftungsöffnungen der Tiefgaragen so anzuordnen sind, dass es bei der Anwohner/Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe und Gerüche kommt. Gittertore und ähnliches sind als Lüftungsöffnungen zu werten.

Ein Mindestabstand von 2,50 m von den Lüftungsschächten zu schutzbedürftigen Nutzungen muss eingehalten und nachgewiesen werden.

Hinweis: Lüftungsöffnungen müssen grundsätzlich ausreichend weit von schutzbedürftigen Nutzungen - wie zum Beispiel Aufenthaltsräumen, Außenwohnbereichen und Spielplätzen - entfernt sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m vom Rand des Lüftungsschachts/Lüftungsöffnung bis zu schutzbedürftigen Nutzungen (schützenswerter Bereich, Fenster von Aufenthaltsräumen, Spielwiese) wird vom „Bayerischen Staatsministerium des Inneren“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend angesehen.

- Da in der Nähe zu den Bahntrassen im Erdreich bei entsprechenden Randbedingungen mit vagabundierenden Rückströmen zu rechnen ist, ist entsprechend der gutachterlichen Empfehlung (Ingenieurbüro ITD - Technisches

Gutachten zur Analyse der elektrischen Feldimmission im südlichen Bereich des Hauptbahnhofes 84034 Landshut, Bahnhofstr.; Juni 2018; Dokument Nr. N33-2018 - Unterpunkt 6.0) bei der Planung und Ausführung der elektrischen Stromversorgung und der Erdung metallischer Leitungen Vorsorge zu treffen, um ein Einkoppeln dieser Ströme zu vermeiden.

- Gemäß gutachterlicher Empfehlung sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der Bahn in einem Bereich von bis zu 35 m zur nächstgelegenen Gleisachse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden, technische und konstruktive Maßnahmen hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen und der Erschütterungsimmissionen des Bahnbetriebes vorzusehen, sodass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gem. DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 eingehalten werden. (Möhler+Partner Ingenieure AG - Erschütterungstechnische Untersuchung; Dezember 2018; Bericht Nr. 700-5750-Ersch)

3. Allgemeine Hinweise

Heizungsanlage

Es ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich, was als Heizungsanlage installiert werden soll. Unter Umständen wurde auch ein zentrales Blockheizkraftwerk in Erwägung gezogen - bei entsprechend großer Feuerungswärmeleistung - ist eine derartige Anlage genehmigungspflichtig im Sinne des BImSchG und gegebenenfalls UVP-pflichtig im Sinne des UVPG. Es wird empfohlen, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer solchen Anlage vorab abzuklären.

Teilrealisierung

Die im Norden parallel zu den Bahnanlagen geplanten Baukörper dienen vor allem für die im Süden gelegenen Bauten als Schallabschirmung vor Verkehrslärm. Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte ist daher die zeitliche Reihenfolge der Errichtung bzw. der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme im Hinblick auf die Baukörper von Relevanz. In der schalltechnischen Stellungnahme vom 11.09.2018 wird auf Seite 5 empfohlen, die „Innenhofgebäude“ erst zu errichten, wenn die entsprechenden Schallschutzbebauungen im Nordwesten vorhanden sind.

Aufgrund der Teilrealisierung müssen die Schallschutzmaßnahmen an der Westfassade des Innenhofgebäudes „Modul 2“ angepasst und berücksichtigt werden.

Planzeichen

Planzeichen müssen aufgrund der Teilrealisierung überarbeitet werden und im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Kühlaggregate

In der E-Mail von [REDACTED] wurde am 18.07.2018 auf Folgendes verwiesen:

- Im Serverraum sind lärm erzeugende Kühlaggregate erforderlich. Die daraus resultierende akustische Situation soll von einem Schallgutachter ermittelt und bewertet werden sowie eventuell benötigte Schallschutzmaßnahmen erarbeitet werden.
→ Hierzu liegen uns keine Ergebnisse vor.

Tiefgarage

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die nachfolgende Anregung des Gutachters empfehlenswert.

- Es ist auf eine Entzerrung der Tiefgaragenein-/ausfahrten zu achten, d.h. bei der Anordnung von Tiefgaragenrampen sollte möglichst ein Abstand von mehr als 40 m zueinander eingehalten werden.

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Technische Dachaufbauten

Die Beschränkung von technischen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf die nördliche, straßenbegleitende Bebauung ist im Sinne des Klimaschutzes und im Hinblick auf das von der Stadt Landshut verabschiedete Energiekonzept nicht vertretbar. Stattdessen sollten Anlagen zur solaren Strahlungsnutzung für alle Dächer festgesetzt werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass hierbei Glas-Glas Module zu verwenden sind, um Nutzungskonflikten mit der Dachbegrünung vorzubeugen.

Begrünung

Die Festsetzung einer Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen ist aus Sicht des Klimaschutzes nicht ausreichend. In Übereinstimmung mit den Leitlinien des „Leitfaden für klimaangepasste Kommunen in Bayern“ (TUM, 2018), die die Stadt Landshut berücksichtigen möchte, ist stattdessen eine umfassende Begrünung unerlässlich.

Die Begrünung aller Dächer ist festzusetzen, ausgenommen auf als Terrassen genutzten Dachflächen. Für diese ist eine Befestigung mit hellen Belägen festzusetzen, um einer Überhitzung bestmöglich vorzubeugen.

Eine umfassende Fassadenbegrünung ist für die Gestaltung eines klimaangepassten Stadtquartiers absolut zentral. Diese spielt durch ihre hohe Verdunstungsrate eine erhebliche Rolle für das lokale Kleinklima und ist gerade wegen der hohen Dichte der geplanten Bebauung von besonderer Bedeutung. Sowohl die Bebauungsdichte als auch der weitreichende Unterbau des Quartiers mit Tiefgaragen verhindern selbst bei großzügigem Überbau die Pflanzung großer Bäume, sodass nur durch die großflächige Begrünung der Fassaden ein Ausgleich hierfür geschaffen werden kann. Nicht zuletzt wird dies von zusätzlicher Bedeutung für die sommerliche Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier sein.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zur Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung vom 18.06.2019 und vom 08.07.2019

Technische Dachaufbauten:

Der Punkt § 6.2.3:der Satzung wird so ergänzt, dass die Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit Ausnahme der Bauteile Nr. 14, 19 und 22 auf allen Bauteilen zulässig sind. Auf den bezeichneten, ausnahmslos dreigeschossigen Bauteilen sind aus Gründen des Blendschutzes der Nachbarschaft keine Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

Ebenfalls wird folgender Hinweis ergänzt: Bei der Wahl der technischen Ausführungen können Konflikte mit der Dachbegrünung durch Glas - Glas Konstruktionen ausgeschlossen werden.

Begrünung:

Die Festsetzung sieht unter Punkt A. Festsetzung durch Planzeichen bei allen Gebäuden begrünte Flachdächer vor. Auf die Verwendung heller Beläge zur Vermeidung einer Überhitzung wird hingewiesen.

Eine Fassadenbegrünung ist unter Punkt 11.4 festgesetzt und mit einer Mindestfläche von 30m² ungliederter Fassadenfläche deutlich höher als eine beispielhafte Formulierung aus dem Bundesamt für Naturschutz (BfN-Skript 538/2019), die eine Fassadenbegrünung ab 100m² fensterloser Außenwandfläche festsetzt.

zur Stellungnahme „Allgemein / Abfallrecht-Bodenschutz“

Hinweis: Zur unmittelbaren Zuordnung wird die textgleiche Stellungnahme zum BBP 03-70 für den BBP 03-70 Teilbereich a hier behandelt.

Abfallrecht/Bodenschutz:

Unter Punkt 2 und 3 Hinweise durch Text ist auf den fachgerechten Umgang mit belastetem Boden hingewiesen. Unter „sonstigen Planzeichen“ werden die für bauliche

Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, festgesetzt. Die Altlastenfreiheit ist im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens in der Objektplanung der genehmigenden Behörde nachzuweisen. Die mit dem FB Umweltschutz abgestimmte textliche Darstellung findet sich in den Hinweisen unter Punkt 3 sowie in der Begründung unter Punkt 3.8.

Niederschlagswasserversickerung:

In den Festsetzungen ist unter Punkt 11.4. aufgenommen, dass eine Versickerung nach NWFreiV nicht erfolgen kann; eine Versickerung kann nur nach wasserrechtlichem Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde gestattet werden. Unter Hinweise durch Text ist unter Punkt 10 auf die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA A 138) verwiesen.

Kampfmittel:

Unter Hinweise durch Text ist unter Punkt 1 auf die Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel und das in der Stellungnahme benannte Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren verwiesen.

zur Stellungnahme Immissionsschutz

zum Kommentar

Die Beurteilungspegel sind, wie in der Stellungnahme dargestellt, bereits aufgrund des Schienenverkehrs schon sehr hoch, aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand nicht realisierbar und Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen und monetärer Ausgleich sollen nach Möglichkeit vermieden werden. In dieser Gemengelage und in Anbetracht der verkehrlichen Sackgassensituation ist für den gesamten Erschließungsbereich der Bahnhofstraße die Festsetzung und Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches die am meisten zielführende Möglichkeit, die Verkehrslärmimmissionen trotz steigendem Verkehr infolge der Planung zu reduzieren und damit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nachzukommen. Begründet werden kann das damit, dass in vergleichbaren Situationen nach der Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen Minderungen der Mittelungspegel von etwa 4 dB(A) gemessen werden. Die subjektive Empfindung liegt noch deutlich höher. Die Aufhebung der Trennung der Verkehrswege sollte sich durch die Gestaltung der Straßenfläche widerspiegeln. Daher wird eine bauliche Trennung von Gehwegen und Fahrbahnen weitgehend vermieden. (vgl. Studie Straßenlärm – Eine Hilfestellung für Betroffene aus der ALD-Schriftenreihe Band 1 / 2010, im Internet unter www.ald-laerm.de/downloads der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V. (DEGA), Arbeitsring Lärm der DEGA (ALD)) Zum gleichen Ergebnis kommt Michael Jäcker-Cüppers im Buch "Städtebaulicher Schallschutz" Hrsg. Gerhard Müller, Michael Möser vom Springer Vieweg Verlag. Hier beschreibt der Autor Michael Jäcker-Cüppers ebenfalls die Lärminderung von Verkehrsberuhigten Bereich im Vergleich zu 50 km/h und kommt hierbei ebenfalls auf eine Minderung von bis zu 4 dB.

Dem Straßenverkehrsamt wurde dieses Thema mit der Bitte um Vorbereitung zur Behandlung im Verkehrssenat weitergegeben, damit die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches im Bebauungsplan nach Umbau der Bahnhofstraße auch verkehrsrechtlich umgesetzt wird.

1. Gutachten

Das Gutachten wurde entsprechend den Anmerkungen der Stellungnahme ergänzt und mit der Fachbehörde abgestimmt:

Die angesprochenen aktiven Maßnahmen zur Reduzierung der Beurteilungspegel für Straßenlärm wurden geprüft:

- Nach den Berechnungen des Gutachters wird durch den Einsatz eines lärmmindernden Asphaltbelages bei Geschwindigkeiten von 50km/h eine Pegelminderung von bis zu 0,6 dB(A) Tag prognostiziert. Unterhalb dieser Geschwindigkeit sind die Einflüsse des Fahrbahnbelages auf das Abrollgeräusch so gering und werden vom Motorengeräusch (Annahme Verbrennungsmotor) überlagert.
- Durch eine Vergrößerung des Abstandes vom Immissionsort zur Quelle verringert sich grundsätzlich der Schallpegel, sodass dies sich als eine mögliche

Minderungsmaßnahme darstellt. Im vorliegenden Fall verläuft die Anwohnerstraße zwischen den Bestandsgebäuden. Eine Verlegung der Bahnhofstraße nach Norden oder nach Süden ergäbe eine Verbesserung der Lärmsituation für eine Seite jedoch eine Verschlechterung für die andere Seite. Demnach ist eine Verlegung der Bahnhofstraße nicht zielführend.

- Durch die Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h wird eine Pegelminderung gerundet von bis zu 2/1 dB(A) Tag/Nacht prognostiziert wird. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete im Nachtzeitraum verbleiben weiterhin.
- Eine Abschirmung unmittelbar an den Bahngleisen in Form einer Lärmschutzwand auf Bahngrund ist nicht möglich. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht die Grundstücke der östlichen Bestandsbebauung, sodass eine Errichtung einer Lärmschutzwand in Schienennähe nicht realisierbar ist.

Wie oben erwähnt ist für den gesamten Erschließungsbereich die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches die am meisten zielführende Möglichkeit, die immisionsrechtlichen Anforderungen einzuhalten.

2. Formulierungsvorschläge Satzung zu den Änderungen:

Die Festsetzung ist unter Punkt B. § 15.4. entsprechend der Stellungnahme bzgl. der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ergänzt worden.

zu den Ergänzungen für Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Festsetzung ist unter Punkt B. § 15.5.-15.10. entsprechend der Stellungnahme bzgl. der Lüftungseinrichtungen, der Luftschalldämmung der Außenbauteile, der Ausführung der Fensterkonstruktion, und der zu beachtenden Lärminderungen im Bereich der Tiefgarage ergänzt worden.

Die Mindestabstände von Lüftungsöffnungen zu schutzbedürftigen Nutzungen wurden in den Hinweisen durch Text unter Punkt 18 aufgenommen.

Die Festsetzung ist unter Punkt B. Festsetzung durch Text 3.5. entsprechend dem Gutachten zur Analyse der elektrischen Feldimmission vom Juni 2018 ergänzt worden: Bei der Planung und Ausführung der elektrischen Stromversorgung, insbesondere dessen Erdungssystem, Gebäudestromverteilung und Heizungssystem, ist eine Einkopplung von vagabundierenden Rückströmen aus dem Bahnstrom in die Stromnetze zu vermeiden.

Die Anforderungen des Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutzes sind unter Punkt 16 der Festsetzungen durch Text erfasst.

3. Allgemeine Hinweise

Heizungsanlage:

Das thematisierte BHKW wurde mit den Stadtwerken mehrfach erörtert und aus Wirtschaftlichkeitsgründen abgelehnt. Eine weitere bauplanungsrechtliche Betrachtung entfiel daher.

Teilrealisierung:

Die angesprochene Berücksichtigung schallschutztechnischer Belange bei der Teilrealisierung war bereits in der ausgelegten Planfassung erfolgt.

Kühlaggregate:

Zu den Kühlaggregaten des Vodafone-Verteilergebäudes (südl. der Bahnhofstraße 5) liegen uns keine Daten vor. Selbstverständlich sind hier die anerkannten Regeln der Bautechnik wie beispielsweise zu Arbeitsschutz oder Schallschutz zu berücksichtigen und entsprechend bauordnungsrechtlich zu überprüfen.

Tiefgarage:

Die angesprochene Entzerrung der Tiefgarageneinfahrten ist bis auf die Situation zwischen MU Süd / MU Nord gegeben. In diesem speziellen Fall ist aber eine alternative Anordnung, die nicht zu anderen Beeinträchtigungen führt, nicht möglich.

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:

III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofs - Teilbereich a“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 18.06.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 19.980m² auf insgesamt 33.561m² für die im Jahr 2020 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Umweltanalyse

Anlage 4 – artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 5 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)