

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 "Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Beschluss städtebaulicher Vertrag**
- IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>10</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>15.07.2022</b>	Stadt Landshut, den	07.06.2022
Sitzungsnummer:	38	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

**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 03.01.2022 bis einschl. 11.02.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ vom 02.10.2020 i.d.F. vom 03.12.2021.

Der o.g. Bebauungsplan musste aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB nochmals geändert werden.

Da durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung Betroffenen beschränkt werden.

Dies erfolgt in diesem Fall durch die Einholung des Einverständnisses, dass die o.g. Änderungen redaktionell in den Bebauungsplan eingearbeitet werden und keine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden muss.

**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 11.02.2022, insgesamt 46 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 **Bauamtliche Betriebe**  
mit E-Mail vom 13.01.2022

## **1.2 Herr Gerhard Tausche, Stadtheimatpfleger**

mit Schreiben vom 27.01.2022

## **1.3 Stadtjugendring**

mit E-Mail vom 11.02.2022

### Beschluss:

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

## **2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:**

### **2.1 Bayernwerk Netz GmbH**

mit E-Mail vom 12.01.2022

Da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich der Bebauung vorhanden sind, besteht mit dem Vorgang unser Einverständnis.

### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **2.2 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut**

mit E-Mail vom 14.01.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungsniederschrift vom 03.12.2021 unter Punkt 2.1 und in der Begründung unter Punkt 4.6.3 gewürdigt

### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **2.3 Gesundheitsamt**

mit Schreiben vom 20.01.2022

Dem o. g. Vorhaben wird von Seiten des Gesundheitsamtes aus hygienischer Sicht zugestimmt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten, hygienisch relevanten Punkte, 4.6.2 zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sowie 4.6.5 zur Abfallentsorgung sind zu beachten.

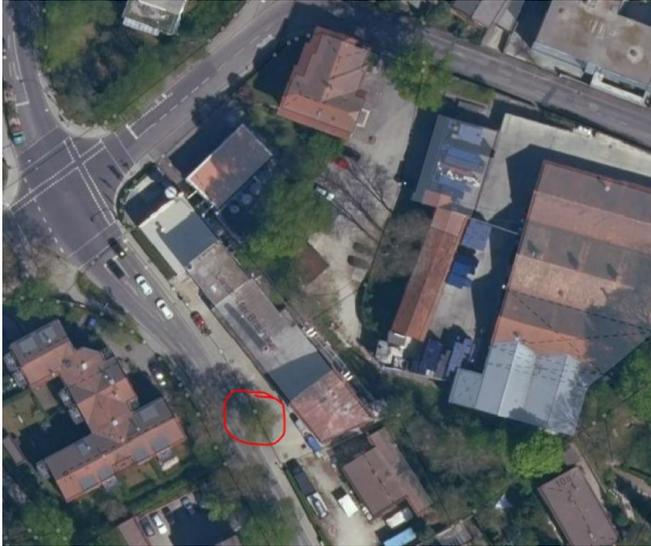
### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **2.4 Stadtgartenamt**

mit E-Mail vom 10.01.2022

Bei der Behandlung der Stellungnahmen fand offensichtlich eine Verwechslung statt. Das Stadtgartenamt hatte den Straßenbaum an der Hagrainer Straße zur Berücksichtigung empfohlen, stattdessen wurde ein Baum an der Pulverturmstraße behandelt. Das Stadtgartenamt hat unten im GIS-Ausschnitt den Baum an der Hagrainer Straße markiert.



Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung zum Erhalt des Straßenbaumes an der Hagrainer Straße wurde in den Festsetzungen durch Planzeichen berücksichtigt.

**2.5 Tiefbauamt**  
mit Schreiben vom 27.01.2022

Das Tiefbauamt nimmt dazu wie folgt Stellung:

**1. Ingenieurbauwerke und Wasserbau**

keine Äußerung!

**2. Bau von Verkehrsanlagen**

keine Äußerung!

**3. Verkehrsplanung**

Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage in der Hagrainer Straße ist mit einem Abstand von mindestens 50 m vom Haltebalken des LSA-gesteuerten Knotens vorzusehen, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern und um Konfliktpotenziale mit den hohen Fuß- und Radverkehrsströmen vor dem Knoten zu verhindern. Es sind gute Sichtbeziehungen zu den am Geh- und Radweg passierenden Fußgängern und Radfahrern sicher zu stellen. Ein zukünftiger barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle an der Hagrainer Straße Buskap muss durch einen ausreichenden Abstand zur Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage möglich sein.

**4. Straßenunterhalt**

Keine Äußerung!

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 3. Verkehrsplanung:

Die Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage wird durch das Planzeichen „Einfahrtbereich Tiefgaragen“ eingeschränkt. Die Möglichkeit einer Tiefgarageneinfahrt bzw. -ausfahrt besteht somit erst bei 50 m nach dem Haltebalken des LSA-gesteuerten Knotens. Hiermit wird der Aufforderung des Tiefbauamtes einen Abstand von mind. 50 m vom Haltebalken des LSA-gesteuerten Knotens einzuhalten nachgekommen.

Gemäß Festsetzung Punkt 5.4 der „Festsetzungen durch Text“ im Bebauungsplan sind die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die Gebäude zu integrieren. Sie sind zudem nur zulässig innerhalb der im Plan festgesetzten Bereiche, die den geringsten Abstand von mind. 2 m zu den Fuß- und Radwegen aufweisen. Zudem halten die als neu zu pflanzenden Bäume einen Abstand von mind. 2 m zu den Fuß- und Radwegen ein. Eine Einschränkung der Sichtbeziehungen ist durch die neue Planung nicht gegeben.

Die im Plan dargestellte Bushaltestelle auf der Hagrainer Straße hat Bestandschutz. Sollte in diesem Bereich eine Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage geplant werden, muss der Eigentümer auf die Stadtwerke zukommen und entsprechend abstimmen. An dieser Stelle können Einwände erhoben werden, falls die zukünftige Planung der Haltestelle betroffen ist. Derzeit steht dem Ausbau der Haltestelle nichts entgegen.

Das Tiefbauamt wurde im Rahmen der redaktionellen Änderung nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Den vorgenommenen Änderungen wurde zugestimmt.

## **2.6 Stadtwerke Landshut** mit E-Mail vom 02.02.2022

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

### **Verkehrsbetrieb / Abwasser / Fernwärme**

Es liegen keine Einwände vor.

### **Netzbetrieb Strom**

Bitte entnehmen Sie dem beigefügten Anhang die Abmachungen, die bereits mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung besprochen und vereinbart wurden.

#### *„Allgemein:*

*Ein Abriss des Bestandsgebäudes ist erst nach Inbetriebnahme der neuen Trafostation möglich. Hierzu ist der notwendige zeitliche Vorlauf zu berücksichtigen und die vorab notwendige Freimachung des Grundstücks/Standorts notwendig (insbesondere z.B. von vorhandenen Laderampen Lagerplatz, Bestandsbäumen etc.)*

#### *Anforderungen an den neuen Standort:*

- Kauf des Grundstücks (benötigte Grundstücksfläche ca. 6 x 4,5m; rote Schraffur)
- Notwendiger Umgriff von 1,2 m um die Trafostation (Gebäudefläche ca. 3,3 x 2,1 m)
- Keine TG unter TS (Tiefenerder, Kabeleinführungen und umlaufende Erdungsanlage)
- Zugang von öffentlicher Fläche (Zufahrt zur TS muss auch mit Autokran möglich sein, z.B. bei Anlieferung, Austausch Trafo etc.)
- neben der jetzigen Bestandstrasse für Umlegung der Kabel in die neue TS
- Abstand von Baum bzw. Baumkrone (Tiefbau im Bereich Baumkrone/Baumwurzel nicht gestattet)
- Aufstellung auch mit 90°-Drehung möglich
- Aktuelle Lieferzeiten für Trafostationen (Gebäude + Betriebsmittel) liegen bei ca. 1 Jahr“

### **Netzbetrieb Gas & Wasser**

Auf dem Gelände der Brauerei befindet sich eine GDRM-Anlage für die Gasversorgung. Die Anlage dient zur Versorgung der Brauerei und ist gleichzeitig eine Netzstation der Stadtwerke Landshut für den Bereich Moniberg.

Entsprechend der Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung kann die vorhandene Gas-Druckregel- und Messanlage (GDRM-Anlage) auf dem Grundstück des Landshuter Brauhaus in der Hagrainer Straße in die vorhandene GDRM-Anlage an der Marschallstraße integriert werden.

Die bestehende GDRM-Anlage im Landshuter Brauhaus kann erst außer Betrieb genommen werden, wenn die Station Marschallstraße technisch erweitert wurde. Für die Erweiterung (inkl. Planung, Lieferzeit etc.) gehen wir mit einer Dauer von ca. 10 Monaten aus und bitten daher um rechtzeitige Mitteilung, bis wann die GDRM-Anlage im Landshuter Brauhaus außer Betrieb genommen werden soll.

Es bestehen keine Einwände, sofern die im Umgriff des Bebauungsplanes vorhandenen Anschlussleitungen Gas- und Wasser Pulverturmstraße 2 und 6 berücksichtigt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Gas- oder Wasserzähler zu stellen.

Spartenauskunft bitte unter [spartenauskunft@stadtwerke-landshut.de](mailto:spartenauskunft@stadtwerke-landshut.de) einholen.

#### Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **Netzbetrieb Strom:**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Stadt Landshut hat bereits den Grunderwerb für den Standort der neuen Trafostation in die Wege geleitet. Der Standort wurde mit Abstimmung der Stadtwerke Landshut festgelegt. Somit wurden die Anforderungen an den Standort berücksichtigt und umgesetzt. Der Hinweis bzgl. des Abrisses der Bestandsgebäude wurde in der Begründung berücksichtigt und wird an den Planungsbegünstigten weitergegeben.

#### **Netzbetrieb Gas & Wasser:**

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut und dem Planungsbegünstigten wird die GDRM-Anlage im Landshuter Brauhaus außer Betrieb genommen. Der Zeitpunkt ist noch unklar. Dies ist davon abhängig, wie lange das Gebäude weiterhin mit Gas versorgt werden soll und wann die Arbeiten in der Straße durchgeführt werden können. Über die Sommermonate bzw. außerhalb der Heizperiode wird die Station nicht benötigt. Voraussichtlich im August oder September wird die GDRM-Anlage in der Marschallstraße um eine zusätzliche Ausspeisung erweitert. Bis zur Heizperiode 2022/2023 ist diese Erweiterung in Betrieb.

Die Hinweise sind in der Begründung berücksichtigt und werden an den Planungsbegünstigten weitergegeben.

Die Stadtwerke Landshut wurde im Rahmen der redaktionellen Änderung nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Fachstelle stimmt der vorgenommenen Änderung zu.

## **2.7 Regionaler Planungsverband Landshut**

mit E-Mail vom 08.02.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung eines ehemaligen Brauereigeländes zu schaffen.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

#### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.8 Regierung von Niederbayern**

mit E-Mail vom 07.02.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung eines ehemaligen Brauereigeländes zu schaffen.

Hierzu wurde seitens der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 16.11.2020 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht.

Mittlerweile wurde ein Bebauungsplanentwurf entwickelt, der die erforderlichen Angaben zum Plangebiet enthält. Das erwähnte Biotop LA-0126-001 („Baumbestand im Biergarten und an der Kreuzung Hagrainer Str./Pulverturmstraße“) ist laut Aussage der Stadt im derzeitigen Zustand nicht als solches zu erkennen und auch nicht erhaltenswert. Die Linde an der Pulverturmstraße wird auf jeden Fall erhalten, weitere Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen, es besteht Einverständnis mit der Planung.

#### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **2.9 Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz** mit E-Mail vom 09.02.2022 / 08.03.2022

### **Fachbereich Umweltschutz**

#### **Verkehrslärm und Blendeinwirkungen Tiefgarage:**

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt ist, werden im weiteren Verfahren mögliche Blendeinwirkungen beim Ein- und Ausfahren aus den Tiefgaragen sowie die Festsetzungen zu den Verkehrslärmimmissionen mittels eines Gutachtens ermittelt.

#### **Gewerbelärm:**

Es ist richtig, dass die Thematik – Gewerbelärm – im vorliegenden Fall auf die Nachbarschaft als eher unkritisch betrachtet wird.

In unserer Stellungnahme vom 16.11.2020 sind jedoch die Gewerbelärmeinwirkungen nicht auf die umliegende Nachbarschaft bezogen worden, sondern hauptsächlich auf die Wohneinheiten, die über den Gewerbeeinheiten zum Liegen kommen werden. Damit werden neue und nähere Immissionsorte geschaffen, die je nach Gewerbe auch zu Problemen führen können.

#### **Fachbereich Klimaschutzmanagement:**

Fassadenbegrünung wirkt ausgleichend auf negative Auswirkungen einer verdichteten Bebauung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Die Festsetzung Nr. 2 zur Grünordnung (Fassadenbegrünung) wird daher grundsätzlich begrüßt.

Es sollte allerdings konkretisiert werden, welche Fassaden(teile) von einer Pflicht zur Begrünung betroffen sind (vollständig fensterlose bzw. ungegliederte Fassaden werden voraussichtlich nicht vorhanden sein) sowie wie die Fassadenbegrünung gestaltet sein muss.

Folgende Formulierung wird empfohlen: „ Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Fläche von mehr als 30 m<sup>2</sup> sind flächig und dauerhaft zu begrünen (bspw. durch selbstklimmende Pflanzen oder durch vorgesetzte Spalierbegrünung). Auf je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“

#### **Fachbereich Naturschutz:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Stadtteil Peter und Paul und besitzt mit einer Flächengröße von knapp 1 ha ein umfangreiches Areal an künftigen Flächen für Wohnbebauung. Das Bauareal befindet sich zwischen der Pulverturmstraße im Norden, der Schönbrunner Straße im Westen und der Hagrainer Straße im Süden sowie der Bebauung am Moniberg im Osten. Es handelt sich um die Flächen eines ehemaligen Brauereigeländes.

Auf den Grundstücken befindet sich umfangreicher Baumbestand. Dieser ist als „Baumbestand im Biergarten an der Kreuzung Hagrainer Straße/Pulverturmstraße“ in der amtlichen Bayerischen Biotopkartierung unter Biotop-Nr. LA-0126-001 erfasst. Das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Isar-Hangleite zwischen Carossahöhe und B299 neu“ liegt an der nordexponierten Isar-Hangleite nördlich der Pulverturmstraße und südlich der Hagrainerstraße. Westlich der Hagrainerstraße liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen Hangwald der Isarleiten zwischen

Bernlochener Schluchtweg und Hagrainer Straße“. Weiter nördlich liegt das FFH-Gebiet „Leiten der unteren Isar“.

Der Baumbestand enthält einzelne ältere Bäume wie Winter-Linden, Eschen, Kastanien oder Birken mit Strukturen wie größeren Stammhöhlen in ausgefaulten Asthöhlen, Spalten oder Nischen. Insofern liegen für Tiere geeignete Habitatbedingungen vor. So finden Fledermäuse oder Vögel in natürlichen Baumhöhlen geeignete Quartier- oder Brutmöglichkeiten.

Zudem besitzen die älteren Gebäude Spalten und Nischen in denen ebenfalls Vögel oder Fledermäuse Brutplätze oder Quartiere finden.

Mit dem Bebauungsplan besteht bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen grundsätzlich Einverständnis.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt das Grundstück wegen seines alten Baumbestandes Bedeutung als Trittsteinbiotop zwischen dem im Westen angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Hangwald der Isarleiten zwischen Bernlochener Schluchtweg und Hagrainer Straße“ und dem im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Isar-Hangleite zwischen Carossahöhe und B299 neu“. Der vorhandene Baumbestand sollte deshalb erhalten werden. Bei der hier vorgelegten Planung ist ein Erhalt der Bäume aufgrund der Lage der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten leider nicht möglich. Im Zentrum des geplanten Quartiers ist eine Änderung der Tiefgaragenzufahrten zugunsten des Erhalts der Bestandsbäume zu prüfen.

Die markante Linde an der Pulverturmstraße muss erhalten werden. Während der Baumaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Baumes zu tätigen. Der Wurzelbereich der Linde ist entsprechend großflächig offen zu halten, um einen langfristigen Erhalt des Biotopbaumes gewährleisten zu können.

Es ist ein lage- und höhengenaue Baumbestandsplan zu erstellen. Sofern die Bäume nicht zu erhalten sind, ist ein adäquater Ersatz mit heimischen Bäumen I. Wuchsklasse, außerhalb der Tiefgaragen zu schaffen. Hierfür eignet sich besonders der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches. Zur Wiederherstellung des Trittsteinbiotopcharakters muss eine fingerartige Durchgrünung innerhalb des Quartiers mit heimischen Bäumen II. Wuchsordnung und Sträuchern, auch im Bereich der Tiefgaragen, erfolgen. Die Freiflächenplanung ist im weiteren Planungsverlauf umsetzungsfähig zu konkretisieren.

#### Beschluss:

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

#### **Fachbereich Umweltschutz**

##### **Verkehrslärm und Blendeinwirkungen Tiefgarage:**

In der Planungsphase des Bebauungsplanes ist noch keine konkrete Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrten bekannt. Aus diesem Grund wird zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen bei der Nutzung von Tiefgaragen im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis des Ausschlusses einer Blendwirkung durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten auf benachbarte Wohngebäude erbracht.

Die textlichen Hinweise werden wie folgt ergänzt: „Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis für den Ausschluss der Blendwirkung durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten einzureichen.“

Der Gutachter Hock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure hat ein immissionsschutztechnisches Gutachten zum Verkehrslärm i. d. F. vom 01.06.2022 erstellt. Ziel der Begutachtung war es, die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen zu überprüfen. Über einen Vergleich der prognostizierten Beurteilungspegel mit den einschlägigen Orientierungswerten wurde geprüft, ob der Untersuchungsbereich den geplanten Nutzungsarten zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Zusätzlich dazu wurden die lärmimmissionsschutzfachlichen Auswirkungen der Tiefgaragenausfahrten in Bezug auf die schutzbedürftige Nachbarschaft überprüft. Als Basis für die Begutachtung dienten die vorliegenden Informationen der Auftraggeberschaft zu einer möglichen Tiefgaragenbelegung bzw. Stellplatzsituation. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die endgültige Ausführung der Tiefgarage noch nicht abschließend

geklärt, sodass beispielhaft eine grundsätzlich machbare Möglichkeit geprüft wird. Dabei wurde die Tiefgarageneinfahrt des Urbanen Gebiets exemplarisch so gewählt, dass sie an der schalltechnisch ungünstigsten Stelle platziert wurde. Dies ist hier durch den geringstmöglichen Abstand zwischen der Tiefgaragenausfahrt und den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen realisiert, der gemäß den Ausführungen des Bebauungsplans noch zulässig ist und trotzdem noch baulich umsetzbar erscheint. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Tiefgaragenausfahrten sowie die Fahrwege ebenfalls exemplarisch so gewählt, dass sie eine schalltechnisch möglichst ungünstige Lage aufweisen, wobei die Aufteilung der Tiefgarageneinfahrten im Zuge dieser schalltechnischen Begutachtung vorgestellt wurde, da aufgrund der topografischen Verhältnisse eine solche Anordnung als möglich erscheint. Die Ergebnisse wurden in der Begründung aufgeführt sowie im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### **Gewerbelärm:**

Die Auswirkungen des Urbanen Gebietes (MU) auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches kann erst im Rahmen der Vermarktung der Immobilien bzw. der Vermietung der entsprechenden Räume ermittelt werden. Erst in diesem Zeitraum ist ersichtlich welche Dienstleister bzw. Gewerbe sich dort ansiedeln und welche Emissionen davon ausgehen. Eine Kontingentierung wäre hier möglich, jedoch sehr komplex und schwierig umzusetzen bzw. nachzuweisen. Es müsste bereits für jede Gewerbeeinheit die dazugehörige Freifläche, Lage der Stellplätze etc. festgeschrieben werden. Das wäre in der Praxis nur schwer umsetzbar. Aus diesen Gründen wurde nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz im Bebauungsplan unter den Festsetzungen durch Text Punkt 10 „Immissionsschutz“ folgende Textpassage aufgenommen: „Zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung auszuschließen.“ Hiermit wurde den Anregungen des Fachbereiches Umweltschutz nachgekommen.

#### **Fachbereich Klimaschutzmanagement:**

Den Anregungen wurde nicht nachgekommen. Es erfolgte eine sachgerechte Abwägung. Bei den tiefen Gebäudekubaturen handelt es sich um überwiegend Wohnräume. Somit wird großen Wert darauf gelegt möglichst viel Licht in die Räume zu bekommen. Aus diesem Grund werden kleinstrukturierte Fassaden entstehen. Fensterlosen Flächen, die mehr als 30 m<sup>2</sup> aufweisen, werden nicht vorhanden sein. Die Festsetzung zur Grünordnung Punkt 2 „Fassadenbegrünung“ bleibt in ihrer Form bestehen und wird nicht weiter konkretisiert.

#### **Fachbereich Naturschutz:**

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen und der Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Die Schwere des Eingriffs ist differenziert zu betrachten.

Entsprechend den Kartierungen sind überwiegend häufige und anspruchslose Vogelarten betroffen, dennoch kommt einem strukturreichen Altbaumbestand eine hohe Wertigkeit zu. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können einen Eingriff minimieren bzw. den Tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermeiden.

Zu diesen Maßnahmen gehören u. a. künstliche Nisthilfen und Kästen, die Bergung von Quartiersstrukturen (= Bergung der kompletten Strukturbäume (Höhlenbäume) sowie senkrechte Fixierung des Stammes an bestehenden Altbäumen) sowie die Vorgabe von Zeiträumen für Abriss und Fällung. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind die Wahl geeigneter Lichtquellen und Verwendung von strukturierten Glasscheiben beim Einsatz größerer Glasflächen.

Bei nochmaliger Prüfung der geplanten Bebauung wurde festgestellt, dass der Baumbestand im Zentrum auch durch eine Änderung der Tiefgaragen nicht haltbar ist. Alleine der Bauablauf (vorwiegend mit großen Geräten) schadete den Bäumen, da das Gesamtgrundstück bearbeitet und neu aufgebaut wird.

Somit ist es sinnvoller die in der saP und oben kurz zusammengefassten Maßnahmen vor Baubeginn, während der Bauzeit und bei der Wahl der Ausstattungsgegenstände / Materialien durchzuführen.

Der Trittsteinbiotopcharakter der Fläche muss erhalten bleiben. Hierzu sind die Freiflächen mit Gehölzstrukturen so zu planen, dass sie sich fingerartig durch die Baukörper ins Zentrum der Bebauung ziehen. Aufgrund der Überdeckung der Tiefgaragen können in diesem Bereich lediglich Bäume III. Wuchsordnung und Sträucher gepflanzt werden. Im restlichen Gelände werden Bäume I. Ordnung gefordert. Zudem ist der östlich zu erhaltende Grüngürtel zu pflegen und großflächig zu ergänzen.

Der markante Einzelbaum (Linde) im Biotop LA-0126-001 an der Pulverturmstraße sowie die Linde an der Hagrainer Straße sind als zu Erhalten festgesetzt. Der Hinweis zur Offenhaltung des Wurzelbereiches wurde in der Begründung mitaufgenommen und somit berücksichtigt.

Alle zu fällenden Bäume sind mit Bäumen I. Wuchsordnung zu ersetzen. Eine genaue Bilanzierung ist Teil der Baugenehmigung (Freiflächengestaltungsplan mit Baumbestandsplan).

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz wurde im Rahmen der redaktionellen Änderung nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Fachstelle stimmt den vorgenommenen Änderungen zu.

## **2.10 Stadtjugendamt**

mit Schreiben vom 09.02.2022

Die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechten Kindertagesbetreuungsplätzen stellt eine kommunale Pflichtaufgabe dar. Die Eltern haben einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz für ihre Kinder im Alter zwischen ein und sechs Jahren. Diesem Anspruch können wir derzeit nicht erfüllen, so dass dringender Handlungsbedarf zur Schaffung neuer Kita-Plätzen besteht. Die Kindertagesstätten im näheren Umfeld sind hinsichtlich der Auslastung an der Kapazitätsgrenze angelangt.

Im Stadtbereich Landshut fehlen nach Stand vom Januar 2022 rechnerisch insgesamt 287 Krippen- und 425 Kindergartenplätze. Die geplante Bebauung mit 120 Wohneinheiten wird diese Situation noch verschärfen. Mit dem Inkrafttreten des Ganztagsförderungsgesetzes, das am 11.10.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden ist, entsteht ein weiterer, nicht unerheblicher Bedarf an Betreuungsplätzen im Hortbereich.

Zur Bedarfsdeckung wäre hier als Minimum eine moderat große Einrichtung mit 1-2 Gruppen für Kinder U3 (Krippe) und 2 Gruppen für Kindergartenkindern vorzusehen. In Anbetracht der angespannten Bedarfssituation wird eine neu zu errichtende Kindertagesstätte zwangsläufig auch zur Bedarfsdeckung anderer Stadtteile herangezogen werden. Diese sollte daher verkehrsmäßig gut erschlossen am Rande des Planungsgebietes errichtet werden um den erwartenden Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte aus dem Bereich der Wohnbebauung herauszuhalten.

Jeder junge Mensch hat ein Recht auf Förderung seiner Entwicklung und auf Erziehung zu einer selbstbestimmten, eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit. Die Jugendhilfe soll zur Verwirklichung dieses Rechts insbesondere dazu beitragen, positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen (§ 1 Abs. 1, 3 Nr. 4 SGB VIII).

Im Rahmen einer zukunftsweisenden Sozialpolitik bzw. -planung, erwächst hieraus die Verpflichtung, auch die Lebensbedingungen von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen; d.h. kinder- und jugendfreundliche Konzepte zur Schaffung lebenswerter Städte und Wohngebiete zu entwickeln.

Die Kommune hat folglich u.a. dafür Sorge zu tragen, dass allen Kindern und Jugendlichen attraktive, anregend, vielfältig und altersgerecht ausgestattete Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung stehen. Diese sind wohnungsnah und gut erreichbar anzulegen.

Mangels alternativer Angebote in der näheren Umgebung und um das Ziel einer familienfreundlichen und kindgerechten Stadt zu erreichen, sollte im Planungsbereich auch ein großzügiger Spielplatz mit Anlagen für die Altersgruppe der Klein- bis Schulkinder vorgesehen werden. Darüber hinaus sollen insbesondere auch Freiflächen ausgewiesen werden, die als Treffpunkte und Rückzugsräume für die Altersgruppe der vierzehn bis achtzehnjährigen Jugendlichen dienen können.

## Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Standort der Kindertagesstätte am Moniberg, die erweitert werden soll, ist in akzeptabler Zeit aus dem Stadtteil Paul und Peter anfahrbar. Zudem schließt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sowie ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Einrichtungen von Kindertagesstätten und –krippen nicht aus. Dies ist allerdings mit dem Grundstückseigentümer separat abzustimmen. Zudem bietet das Areal ausreichend Freiflächen mit einem Kinderspielplatz, die den Anwohnern Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

## **2.11 Wasserwirtschaftsamt** mit E-Mail vom 11.02.2022

Mit Schreiben vom 22.12.2021 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Einwand – vorhandener Tiefbrunnen der Brauerei zur Nutzung von Trinkwasser/Brauwasser auf Fl.Nr. 2569/2 im Umgriff des BP: Mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut erfolgte keine Abstimmung hinsichtlich der Nutzung des Tiefbrunnens, wie in der Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 03.12.2021 niedergeschrieben.

Der vorhandene Tiefbrunnen erschließt den tertiären Hauptgrundwasserleiter und kann nur für Trinkwasser/Brauwasserzwecke genutzt werden.

Eine andere Nutzung ist nach derzeitigem Sachstand sowohl fachlich als auch rechtlich nicht zulässig. Das Wasserwirtschaftsamt wird dazu mit der Wasserrechtsbehörde, dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut Kontakt aufnehmen.

## Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement vom 12.05.2021 – Hagrainer Straße:

Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen der Stadt Landshut - Federführung Tiefbauamt der Stadt Landshut - seit Mai 2021 vor. Im Konzept wird der Bereich Hagrainer Straße (unter Punkt 6.7) dargestellt und beschrieben. Am 29.06.2021 fand im Einzugsgebiet Hagrainer Straße ein Starkregenereignis statt, wo u.a. der Bereich Hagrainer Straße betroffen war. Die Erfahrungen aus diesem Ereignis und die Ergebnisse des Sturzflutrisikokonzeptes sollten unbedingt in die Planung einfließen und berücksichtigt werden (z.B. Zufahrt Tiefgaragen usw.).

## In der Begründung weisen wir auf folgende Punkte hin und bitten um Ergänzung:

### Punkt 6.3 Baugrube und Wasserhaltung:

Für die Bauwasserhaltung kann evtl. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig werden. Diese ist beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu beantragen.

### Punkt 8. Altlasten:

Das Vorgehen ist mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt erhält die Stellungnahme zur Information in Cc.

## Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### **Vorhandener Tiefbrunnen der Brauerei zur Nutzung von Trinkwasser/Brauwasser auf Fl.Nr. 2569/2 im Umgriff des BP:**

Nach Rücksprache mit dem Ordnungsamt Landshut wäre dieser Tiefbrunnen für die Notwasserversorgung grundsätzlich geeignet und ist somit zu erhalten. Somit wird der Brunnen als solches entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Es erfolgen allerdings noch Beprobungen, die gemeinsam mit dem Umweltschutz geprüft werden. Sofern die Grenzwerte ohne weitere Filterungen eingehalten werden und das Wasser insofern für die Notwasserversorgung der Bürgerinnen und Bürger geeignet ist, werden weitere Schritte zum Erhalt eingeleitet.

### **Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement vom 12.05.2021 – Hagrainer Straße:**

In der Begründung wird unter Punkt 6.2 „Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“ bereits auf das Sturzflutrisiko und die entsprechenden Maßnahmen hierzu hingewiesen.

### **Begründung Punkt 6.3 „Baugrube und Wasserhaltung“:**

Die Anregung zur Wasserhaltung wurde bereits in den Hinweisen durch Text Punkt 3 berücksichtigt. Dieser Hinweis wird in der Begründung unter Punkt 6.3 „Baugrube und Wasserhaltung“ ergänzt.

### **Begründung Punkt 8 „Altlasten“:**

Nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz (Fachbereich Umweltschutz, Bodenschutz und Altlasten) wird der Punkt 8 „Altlasten“ in der Begründung sowie der Punkt 6 „Altlasten“ unter Hinweise durch Text im Bebauungsplan umbenannt in „Abbruch“. Diese Textpassage handelt nicht von Altlasten, die grundsätzlich unterirdisch vorzufinden sind. Es handelt sich hierbei um die Bestandsgebäude, die entsprechend dem beschriebenen Vorgehen abgerissen werden sollen.

In der Begründung sowie im Bebauungsplan wird ein neuer Punkt zu „Altlasten“ aufgenommen. Dem Fachbereich Umweltschutz liegen keine Hinweise auf Altlasten im Bereich des Bebauungsplanumgriffs vor. Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen daher keine Versagensgründe zu der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen der redaktionellen Änderung nochmals beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Fachstelle stimmt den vorgenommenen Änderungen zu.

## **2.12 Vodafone GmbH**

mit E-Mail vom 14.02.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.01.2022.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:  
Lageplan(-pläne)



Weiterführende Dokumente:  
Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH  
Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH  
Zeichenerklärung Vodafone GmbH  
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

mit E-Mail vom 14.02.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.01.2022.

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 Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:  
Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH  
Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH  
Zeichenerklärung Vodafone GmbH  
Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Leitungsrechte werden berücksichtigt. In den Hinweisen des Bebauungsplans sind die geforderten Fristen, als Vorlauf einer notwendigen Umverlegung aufgeführt.

## **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. Beschluss städtebaulicher Vertrag**

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

## **IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 02.10.2020 i.d.F. vom 03.12.2021, redaktionell geändert am 29.06.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 29.06.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 11.193 m<sup>2</sup> auf insgesamt 11.550 m<sup>2</sup> für die im Jahr 2022 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 – saP

Anlage 4 – schalltechn. Gutachten

Anlage 5 – Geotechn. Bericht

Anlage 6 – städtebaulicher Vertrag (nichtöffentlich)

Anlage 7 – Berechnung Flächen für sozialen Wohnungsbau (nichtöffentlich)

Anlage 8 – Sozialer Wohnungsbau – Ermittlung anzusetzende Vertragsstrafe (nichtöffentlich)

Anlage 9 – Ermittlung Folgelasten (nichtöffentlich)

Anlage 10 – Fachstellenliste 01 (nichtöffentlich)

Anlage 11 – Fachstellenliste 02 (nichtöffentlich)

Anlage 12 – FNP Deckblatt Nr. 78