

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

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

III. Billigungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	20.01.2023	Stadt Landshut, den	20.12.2022
Sitzungsnummer:	44	Ersteller:	Herr Pflüger

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2022 bis einschl. 18.11.2022 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 21.09.2022:

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 18.11.2022, insgesamt 46 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

1.1 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 07.11.2022

1.2 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 16.11.2022

1.3 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 17.11.2022

1.4 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 18.11.2022

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 18.10.2022

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 14.10.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes 03-70a „Ehem. Bahngelände westl. des Hbf TB a“, um die weitere Innenentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 21.10.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes 03-70a „Ehem. Bahngelände westl. des Hbf TB a“, um die weitere Innenentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen. Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 24.10.2022

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 26.10.2022

Die Stadtwerke Landshut (Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser, Fernwärme, Abwasser, Verkehrsbetriebe) haben keine Einwände zu o.g. Bebauungsplan.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 02.11.2022

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 08.11.2022

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung. Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

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 zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Immobilienrelevante Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus

dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten/Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung/Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
<https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

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.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an das Kompetenzteam Baurecht zu wenden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Infrastrukturelle Belange:

Die Thematik wurde in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes durch Erweiterung des Punktes 2 aufgenommen.

Zu Immobilienrelevante Belange:

Die Belange der Abstandsflächenregularien nach Art. 6 BayBO wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a abgewogen (siehe dortige Begründung, S. 26+27). Im vorliegenden Deckblatt werden weder die Ausdehnung der überbaubaren Flächen noch die festgesetzten Wandhöhen geändert. Insofern wird die Abstandsflächenthematik durch das Deckblatt Nr. 1 nicht berührt.

Zu Hinweise für Bauten nahe der Bahn und zu Schlussbemerkungen:
Die Ausführungen wurden ebenfalls in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes durch Erweiterung des Punktes 2 aufgenommen.

2.8 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 11.11.2022

Fachstellenbeteiligung Bebauungsplan Nr. 03-70a „ehemaliges Bahngelände westlich des HBF – Teilbereich a“: künftiges Bauvorhaben am Bahnhof (ich darf hier auf meine Stellungnahme vom 25.08.2021 zu BP Nr. 03 70 b verweisen) Fußwege/Radwege/Treppenstufen:

Bei der Erschließung von Grundstücken und der Erstellung/Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit (Gehwegbreite, Bordsteinabsenkungen, Neigungen, Bodenbelag, etc.) zu achten. Dies betrifft auch die geplanten und vorhandenen Verbindungen in die benachbarte Flutmulde als Naherholungsgebiet und den neu geplanten Bahnübergang. Die Oberfläche von Gehwegen muss eben, stufenlos, griffig, fugenarm, rutschhemmend, taktil erkennbar, farblich kontrastierend sowie erschütterungs- und blendfrei ausgestaltet sein. Stellplätze/Tiefgaragen: Gemäß § 8 der Stellplatzsatzung im Stadtgebiet Landshut sind bei Wohnanlagen mit mehr als zwei Wohnungen (entsprechend Art. 48 Abs. 1 BayBO) 3 % der notwendigen Stellplätze (mindestens jedoch 1 Stellplatz), ab 10 Wohneinheiten mindestens 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen. Wohnraum: Das mit Beschluss der Bayerischen Staatsregierung vom 21.03.2018 neu gegründete bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr informiert auf seiner Homepage darüber, dass es ein wichtiges Anliegen des Freistaats Bayern ist, dafür zu sorgen, dass auch weniger wohlhabenden Bürgern angemessene und qualitativ gute Wohnungen zur Verfügung stehen. Zum Wohnen in Bayern gehört z.B. auch die Förderung von behindertengerechten Wohnungen. Neben der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum kommt der Barrierefreiheit in Wohngebäuden eine besondere Bedeutung zu. Der barrierefreie Wohnungsbau nimmt eine Schlüsselrolle ein, damit Senioren so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Quartier leben können. Aber auch Familien mit kleinen Kindern profitieren von barrierefrei zugänglichen und nutzbaren Wohnungen. Generell und unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen bedeutet Barrierefreiheit eine Verbesserung der Wohnqualität. Zur Wohnraumförderung in Bayern gibt es zahlreiche Förderprogramme und Zuschüsse, die ggf. abgegriffen werden können. Gemäß der Ausführungen in Art. 2 Abs. 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 4 des Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG) sind bauliche Anlagen dann barrierefrei, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Nach Art. 48 Abs. 1 der BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; dies kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Dabei ist die Ausgestaltung nach DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) zu beachten. Ungeachtet dieser rechtlichen Vorgaben wäre es wünschenswert, wenn die diversen Bauträger künftig bei möglichst vielen Bauvorhaben die Aspekte der Barrierefreiheit mitberücksichtigen und umsetzen würden. Dies käme nicht nur den Menschen mit Handicaps zugute, sondern auch den Senioren und Familien und würde außerdem ein deutliches positives Zeichen für ein tatsächliches Umdenken in dieser Richtung setzen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme vorgebrachten Aspekte betreffen die konkrete Objektplanung von Bau- oder Erschließungsvorhaben. Die Bauleitplanung kann keine konkreten diesbezüglichen Festsetzungen treffen, sondern lediglich die getroffenen Festsetzungen auf Vereinbarkeit mit den Belangen der Barrierefreiheit überprüfen und diese bei Bedarf überarbeiten. Die Festsetzungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 1 stehen den Belangen der Barrierefreiheit nicht entgegen. Auch sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ keine Festsetzungen getroffen worden, die der Realisierung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit hinderlich sind, wodurch sich im Deckblatt Nr. 1 auch kein diesbezüglicher Änderungsbedarf ergibt.

2.9 Industrie- und Handelskammer für Niederbayern mit Schreiben vom 14.11.2022

Zum o.g. Verfahren möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 26.01.2018 verweisen – weitere Anmerkungen haben wir hierzu nicht vorzubringen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 26.01.2018 lautete wie folgt:
„Zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Die Stadt Landshut beabsichtigt das Gebiet „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes“ mit Wohnbebauung zu erschließen.
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, die wir als unmittelbar von der Planung betroffen sehen.
Grundsätzlich können wir zum vorliegenden Verfahren eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und deren Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden.“

Der Bausenat hat in seiner Sitzung am 10.04.2019 einstimmig folgende Behandlung der Stellungnahme beschlossen:
„Der Bebauungsplan Nr. 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes“ wurde geteilt. Der Teilbereich a (von Osten bis zur Höhe der Fl.-Nr. 1580/183) wird nun vorgezogen weitergeführt, der Teilbereich b mit den restlichen Flächen folgt später.
Die Planungen sind in enger Abstimmung mit den ansässigen Betrieben erfolgt. Der Standort an der Bahnhofstraße 23 kann weiterhin störungsfrei genutzt werden, das Unternehmen wäre aber grundsätzlich an einem geeigneten Grundstückstausch interessiert, was im Liegenschaftsamt bekannt ist. Bei einer Standortalternative könnte auch dieser Bereich als Wohnbaufläche entwickelt werden.
Auf Flurstück Nr. 1580/182 befindet sich Kleingewerbe; das Grundstück ist von der ursprünglichen Eigentümerin verkauft worden.“
Die darin dargelegten Aspekte haben weiterhin Gültigkeit.

Zudem ist im nördlichen Teil des festgesetzten Urbanen Gebietes weiterhin, wie bereits vor der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes, die Ansiedlung gewerblicher Einrichtungen zulässig.

2.10 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 16.11.2022

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Zu o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Vodafone GmbH

mit Schreiben vom 16.11.2022

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.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz

mit Schreiben vom 17.11.2022

Mit den Änderungen des Dbl. 1 zum genannten BP besteht Einverständnis. Es bestehen keine naturschutzfachlichen Änderungen. Alle Festsetzungen des BP Nr. 03-70a zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz bleiben aufrechterhalten.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Eisenbahn-Bundesamt

mit Schreiben vom 17.11.2022

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 berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 1) berührt. Wie bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan ausgeführt, sind Teile des vom Bebauungsplan betroffenen Gebietes noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Das Flurstück 1580/109, welches innerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegt, ist mit Bescheid vom 23.01.2019, Az.: 651pf/004-2018#055, nur teilweise freigestellt worden. Die beauftragte Vermessung der freigestellten Teilflächen ist durch die Antragstellerin bis heute nicht erfolgt. Für Grundstücke, die nicht freigestellt werden können und als Verkehrs- oder Grünflächen genutzt werden sollen, hat das Eisenbahn-Bundesamt einen Leitfaden entwickelt, in dem mögliche bahnverträgliche Aussagen in den Festsetzungen von gemeindlichen Bebauungsplänen vorgestellt werden. Nähere Einzelheiten hier: EBA - Antragstellung und Verfahren (bund.de)

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ setzt fest, dass in einem planlich entsprechend dargestellten Teil des Geltungsbereiches i.S.d § 9 Abs. 2 BauGB Vorhaben erst nach Bestandskraft des Bescheides des Eisenbahnbundesamtes über die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG zulässig sind. Der komplette innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teil der Fl.Nr. 1580/109 ist hiervon betroffen.

Das gegenständliche Deckblatt Nr. 1 ändert diese Festsetzung nicht; die im Bebauungsplan bzw. im Deckblatt für die noch nicht freigestellten Teile der Fl.Nr. 1580/109 festgesetzten Maßnahmen sind erst nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig.

Gemäß Schreiben des Eisenbahnbundesamtes vom 01.12.2021 (Geschäftszeichen: 65112-651pt/009-2021#648) ist eine Freistellung der noch nicht freigestellten Teilflächen nach Verlegung des bahnbetriebsnotwendigen Abwasserkanals möglich. Der Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechts für die noch nicht freigestellten Flächen wurde – in diesem Fall für den Teilbereich b, übertragbar auf den Teilbereich a – seitens des Eisenbahnbundesamtes zugestimmt. Die Verlegung des Abwasserkanals ist inkl. Abnahme in Beisein des zuständigen Mitarbeiters der DB AG erfolgt, der neue Kanal bereits in Betrieb; die Übernahme steht aber noch aus. Der Antrag auf Freistellung der noch nicht freigestellten Teilflächen der Fl.Nr. 1580/109 wird seitens der Stadt Landshut zeitnah gestellt. Die Vermessung der freigestellten Flächen erfolgt dann, wenn über diesen Antrag entschieden ist.

2.14 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz mit Schreiben vom 18.11.2022

Klimaschutzmanagement:

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Das Energie- und Klimaschutzkonzept sowie der Energienutzungsplan der Stadt Landshut identifizieren für die Zielerreichung besonders Potential in der Nutzung der Photovoltaik und der Solarthermie. Um diese Potentiale auszuschöpfen, ist es notwendig Aufdachanlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie konsequent zu ermöglichen. Im gültigen Bebauungsplan sind auf den dreigeschossigen Bauteilen keine Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig; lt. Vormerkung zum Bausenat vom 18.06.2020 aus Gründen des Blendschutzes der Nachbarschaft. Dieser vorsorgliche Ausschluss von Solar-/PV-Anlagen sollte mit dem Deckblatt 1 gestrichen werden und dafür ein Hinweis aufgenommen werden, dass Anlagenbetreiber grundsätzlich dafür Sorge zu tragen haben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG entstehen. Mögliche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen können bspw. eine Optimierung der Modulausrichtung und/oder -neigung sein oder der Einsatz von Modulen mit geringerem Reflexionsgrad. (Entsprechend der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.12 kann eine erhebliche Belästigung durch die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen vorliegen, wenn diese mind. 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt).

Immissionsschutz:

Die Anmerkungen und Festsetzungsvorschläge in unserer Stellungnahme vom 15.06.2020 wurden - vor allem im Hinblick auf die Überarbeitung und Ergänzung der Planzeichen, mit der Kennzeichnung der Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Fassaden – nicht aufgenommen bzw. überarbeitet. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird dringend angeraten, dies im Rahmen dieser Deckblattänderung nachzuholen. Des Weiteren wird nochmals auf unsere Stellungnahme vom 21.09.2021 (BP 03-70 – Teilbereich b) - im Hinblick auf die Gewerbelärmeinwirkungen der bereits angesiedelten Gewerbebetriebe auf den Teilbereich a - hingewiesen. Im MU Nord sollen nun auch

Wohnnutzungen zugelassen werden. Diese sollen im 1.OG und 2.OG über den „Gewerbeeinheiten“ zum Liegen kommen. Es werden somit neue, nähere Immissionsorte geschaffen, die je nach Art der geplanten Nutzung auch zu „Lärmproblemen“ führen können. Ebenso sollen auch Mobilfunkanlagen auf den Dächern im Planungsgebiet ermöglicht werden. Die Argumentation das die Mobilfunkanlagen nur auf die höchsten, sechsgeschossigen Gebäudeteilen beschränkt werden und somit die horizontale Ausbreitung der Mobilfunkstrahlen auf Aufenthaltsräume vermieden wird (Punkt 7.2. in der Begründung), ist nicht ganz richtig. Mobilfunkstrahlen breiten sich nicht nur horizontal aus, sondern je nach Installation (Downtiltwinkel) auch vertikal. Somit kann es je nachdem wie die Mobilfunkantennen aufgestellt werden, an den Gebäuden im Umkreis zu Mobilfunkstrahlung kommen. In welchem Bereich und in welchem Ausmaß es zu Mobilfunkstrahlung kommen kann, kann unsererseits nicht getätigt werden. Aus diesem Grund sind zusätzlich zu den Festsetzungen von unserer Stellungnahme vom 15.06.2020 noch die nachfolgenden Festsetzungen notwendig:

- Gewerbliche Nutzungen sind im MU Nord zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) grundsätzlich ausgeschlossen.
- Die Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) vom 14.08.2013 müssen eingehalten werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Klimaschutzmanagement:

Der Punkt 6.2 der Festsetzungen durch Text, wurde dahingehend ergänzt, dass Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ausnahmsweise auch auf allen weiteren Dächern zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass von diesen keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG (v.a. Blendwirkungen) ausgehen. Zudem wurden die in der Stellungnahme genannten möglichen Maßnahmen zur Vermeidung von Blendwirkungen in die Hinweise durch Text durch Ergänzung des Punktes 19 aufgenommen.

Zu Immissionsschutz:

Im Rahmen der redaktionellen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a vor Satzungsbeschluss wurden Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen eingeholt; von Seiten des FB Umweltschutzes wurde zum Thema Immissionsschutz mit Datum 15.06.2020 Folgendes vorgebracht:

„Es ist grundsätzlich anzumerken, dass unsere Formulierungsvorschläge von der Stellungnahme vom 13.06.2019 und die Hinweise fast alle umgesetzt wurden.

Der Änderungsvorschlag (siehe Stellungnahme vom 13.06.2019), fensterunabhängige Belüftung schon ab einem nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegel von 45 dB(A) vorzusehen, wurde im nun vorgelegten Festsetzungsentwurf durch Text, §15.4 noch nicht umgesetzt.

- 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 (Planzeichen C) oder **45 dB(A)** nachts (Planzeichen D) 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 (Planzeichen C) oder **45 dB(A)** nachts (Planzeichen D) 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.

Ebenso wurden somit auch einige Planzeichen (Planzeichen B, C, D) nicht überarbeitet und fehlen an einigen Fassaden. (Vgl. hierzu Schalltechnische Stellungnahme zu weitergehenden Detailuntersuchungen zum BP 03-70 vom 11.09.2018, Abbildung 4 - Seite 5)
Z.B. zusätzlich an....

- Südfassaden und Zwischengang der Gebäude „10 und 11– WA 3
- Südfassaden und Zwischengang der Gebäude „15 und 16 – WA 4“
- Nord- und Südfassade des Gebäudes „13 – WA 3“
- Südfassade und ein Teil der Westfassade des Gebäudes „17 – WA 4“
- Südfassade des Gebäudes „22 - MU Nord“
- Südfassade des Gebäudes „20 - MU Süd“

Die Ergänzung zum Tiefgaragentor wurde ebenfalls noch nicht aufgenommen.

- Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben.“

Die Festsetzung durch Text, § 15.4 wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 03-70a entsprechend der Stellungnahme vom 15.06.2020 geändert auf 45 dB(A) nachts im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet.

Die planlichen Festsetzungen zum Schallschutz (Planzeichen B, C und D) wurden im vorliegenden Deckblatt Nr. 1 an die Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme zu weitergehenden Detailuntersuchungen zum BP 03-70 vom 11.09.2018 angepasst.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 03-70b wurde seitens des FB Umweltschutz zum Thema Immissionsschutz folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Bebauungsplan 03-70 „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes“ umfasst zwei Teilbereiche a und b. Teilbereich a ist bereits rechtskräftig, Teilbereich b ist in der Aufstellung.

Bei der Beurteilung des gesamten Bebauungsplans 03-70 im Jahr 2018 sowie bei der Beurteilung des Teilbereichs a im Jahr 2019 und Jahr 2020 wurde davon ausgegangen, dass auf den Flurnummern 1580/182 und 1580/183, Gemarkung Landshut keine Gewerbebetriebe „angesiedelt“ bleiben.

Bei der Beurteilung des Teilbereichs b wurde dem Fachbereich Umweltschutz vom Stadtplanungsamt mit E-Mail vom 23.08.2021 und telefonisch mitgeteilt, dass die Gewerbebetriebe auf den o.g. Grundstücken jedoch weiterhin mittelfristig bis längerfristig „angesiedelt“ bleiben.

Dem Fachbereich Umweltschutz ist nicht bekannt, welche Schallemissionsquellen aktuell bzw. zukünftig von diesen Betrieben ausgehen. Es wird jedoch angemerkt, dass die Schallemissionsquellen (z.B. Anlieferungen usw.) dieser Betriebe Auswirkungen auf einige geplanten Wohngebäude im Teilbereich b, sowie auch auf Wohngebäude im bereits rechtskräftigen Teilbereich a haben können.

Insbesondere für den Bereich a besteht die große Gefahr, dass durch den fehlenden „Schallschutzriegel“ im Bereich b Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Wir raten daher dringend eine Neubetrachtung dieses Abschnitts an.

Des Weiteren kann aufgrund des o.g. Sachverhalts der Abschnitt WA 2 im Teilbereich b, laut Auskunft des Stadtplanungsamtes nicht realisiert werden. Somit entsteht entlang der Bahnlinie ein Lückenschluss, der eigentlich als Abschirmung von Verkehrslärm für die unteren Wohngebäude im Teilbereich a (WA 3 - Gebäude 13/14) und b (WA 1 - Gebäude 4) gedient hat.

Eine Aussage wie genau und in welchem Ausmaß sich die o.g. Punkte (Verkehr- und Gewerbelärm) auf die Teilbereiche a und b und deren einzelnen Wohngebäude auswirken, kann ohne eine schalltechnische Untersuchung nicht getätigt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung müssen alle Schallquellen der Betriebe eruiert werden und deren Auswirkungen auf die einzelnen Wohngebäude im Teilbereich a und b aufgezeigt und bewertet werden. Des Weiteren müssen auch die Verkehrslärmimmissionen, aufgrund der Nichtrealisierung des Abschnitts WA 2 im Teilbereich b, neu beurteilt werden.

Die schalltechnische Untersuchung muss dann erneut zur Prüfung dem Fachbereich Umweltschutz vorgelegt werden.“

Hierzu ist anzumerken, dass mit der Aufnahme der Wohnnutzung im Geltungsbereich erst im Jahr 2026 gerechnet werden kann. Derzeit wird bereits für den Gewerbebestand auf der Fl.Nr. 1580/183, Gem. Landshut ein Ersatzstandort im Stadtgebiet gesucht; es kann davon ausgegangen werden, dass die Suche vor 2026 abgeschlossen ist und eine Überschneidung von Gewerbenutzung auf der Fl.Nr. 1580/183 und der Wohnnutzung im Geltungsbereich, wenn überhaupt, dann nur kurzfristig stattfindet. Eine gesonderte schalltechnische Untersuchung zur Untersuchung der Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Wohnbebauung wird somit in Abwägung mit den oben stehenden Umständen als nicht erforderlich angesehen.

Die in der Stellungnahme geforderte Festsetzung zur Einhaltung der 26. BImSchV wurde in den Bebauungsplan übernommen.
Zudem wurden im MU Nord gewerblichen Nutzungen zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschlossen.

2.15 Freiwillige Feuerwehr Landshut mit Schreiben vom 21.11.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.4.3 ausreichend gewürdigt

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 21.09.2022 i.d.F. vom 20.01.2023 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 20.01.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nichtöffentlich)