

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße";
Energienutzungskonzept - Endbericht**

**I. Antrag von StRin Elke März-Granda, ödp, und StR Rudolf Schnur,
Fraktion CSU/LM/JL/BfI, Nr. 506 vom 25.05.2023**

II. Energienutzungskonzept - Endbericht

III. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

IV. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

V. Beschluss städtebaulicher Vertrag

VI. Billigungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	20.07.2023	Stadt Landshut, den	28.06.2023
Sitzungsnummer:	52	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

Vormerkung:

I. Antrag Nr. 506

Der Antrag lautet wie folgt:

Die Verwaltung prüft grundsätzlich bei der Ausweisung neuer Baugebiete (z.B. Bereich Tulpenstraße oder ehemaliges Hitachi-Gelände), die nicht zeitnah an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen werden können, ob "kalte Nahwärmenetze" zur Versorgung der Gebäude mit Wärme und Kälte als Option möglich sind.

Begründung:

Die Stadtwerke Neustadt am Rübenberge aus Niedersachsen realisieren in ihrem neuen Quartier eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Nur neun Monate dauerte es von der Idee bis zum Spatenstich des Projektes. Das Quartier wird bis zu 700 Wohneinheiten umfassen und rund 1560 Menschen eine neue Heimat bieten. - Für die 80 Mitarbeiter ist es das erste Projekt mit klimaneutraler Wärme. Die Häuser werden über ein Kaltes Nahwärmenetz versorgt, welches eine Kollektorfläche von 15.400 m² und 4,5 Kilometer Netzleistung in seinem Endausbau umfassen wird. Der Kollektor wird dabei auf einem Teilstück von 13.500 m² doppellagig verlegt. ZfK-Chefredakteur Klaus Hinke! würdigte das Projekt mit den Worten: "Wärmewende funktioniert, wenn es Leute in die Hand nehmen, die etwas davon verstehen und sich vor Ort genau auskennen. Engagiert, entschlossen und mit viel Know-how. Beim Team der Stadtwerke Neustadt am Rübenberge ist die 'Deutschland-Geschwindigkeit' längst Realität."

Fazit:

Kalte Nahwärmenetze arbeiten mit niedrigen Übertragungstemperaturen. Sie sind energetisch sehr effizient, können komplett mit Erneuerbaren Energien betrieben werden und leisten zugleich einen Beitrag zum Ausgleich der schwankenden Produktion von Windkraft- und Photovoltaikanlagen. Außerdem fällt der Investitionsaufwand für die erschließende Gemeinde im Vergleich zu einem "klassischen" Nahwärmenetz deutlich geringer aus. Neben der Heizung im Winter bietet das Netz zusätzlich die Möglichkeit, die Häuser im Sommer ökologisch und wirtschaftlich zu kühlen ("Freecooling"). Kalte Nahwärmenetze haben keine Leitungsverluste, sind problemlos ausbaubar und zur Kostenabrechnung ist kein Zählsystem notwendig.

https://www.energieagentur.rlp.de/fileadmin/user_upload/Waermewende/Leitfaden_Kalte_Nahwaerme.pdf

Der Antrag wird vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung wie folgt beantwortet:

In der Sitzung des Bausenats vom 15.12.2021 wurde durch Zustimmung (Abstimmungsergebnis 7:3) zum 2. Änderungsantrag die Verwaltung beauftragt, ein Energienutzungskonzept im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ zu erarbeiten. Es sollte ein Konzept erstellt werden, welches eine innovative, zukunftsfähige, technisch und wirtschaftlich umsetzbare Energieversorgung für das Bebauungsplangebiet aufzeigt. Dabei sollte besonders die Nutzungsmöglichkeit regenerativer Energiequellen untersucht werden.

Die Umsetzung eines Versorgungssystem mit Einbindung eines kalten Nahwärmenetzes wurde im Energienutzungskonzept untersucht und beschrieben (siehe Kapitel 5.2.4, Variante 2b - Dezentrale Wärmeerzeugung mit kaltem Nahwärmenetz sowie Kapitel 3.3.1, Erdwärmesonden, Kollektoranlagen, Energiepfähle).

Das ist auch die Variante, die nach allen angestellten Untersuchungen empfohlen wurde (siehe Kapitel 7.2, Favorisierte Variante), da die Variante mit kalter Nahwärme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Energiebilanz und Primärenergieeinsparung als am besten geeignet hervorgeht. Wie bereits im Schreiben erläutert, arbeiten kalte Nahwärmenetze auf niedrigen Temperaturniveaus (~10 °C), weshalb keine Energieübertragungsverluste entstehen. Neben der Versorgung von Wärme bieten sie die grundlegende technische Möglichkeit (bei entsprechender Ausplanung) einer Kühlung im Sommer. Für die Umsetzung sind (unversiegelte) Grünflächen erforderlich. Im Projektgebiet „Nördlich Tulpenstraße“ könnte neben der Grundstücksfläche selbst potenziell auch die im Bericht beschriebene Fläche der PV-Freianlage genutzt werden.

Kalte Nahwärmenetze sind energie- und kosteneffizient und können mit regenerativen Energien betrieben werden. Eine Förderung über die Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist denkbar.

Die künftige Bebauung auf dem ehemaligen Hitachi-Gelände (Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“, Deckblatt Nr. 3) soll nach aktuellem Kenntnisstand mit der „klassischen“ Nahwärme erschlossen werden. Da aktuell in etwa 200m an der Fuggerstraße eine Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk von den Stadtwerken Landshut geplant wird und aller Voraussicht fertiggestellt wird bevor die ersten Bewohner auf dem Hitachi-Gelände einziehen, stellt diese Wärmeerzeugungsquelle die wohl wirtschaftlichste Alternative für das Gebiet dar.

Grundsätzlich ist denkbar, die Vorgehensweise wie im Bebauungsplan Nr. 03-60/1 regelmäßig bei der Ausweisung von bisher unbebauten Neubaugebieten oder Konversionsflächen zu wiederholen und in diesem Rahmen Energienutzungskonzepte zu erstellen. Hierdurch könnte dann für den jeweiligen Einzelfall ermittelt werden, auf welche Weise die Energieversorgung am nachhaltigsten bewerkstelligt werden kann. Nicht notwendig sein würde ein Energienutzungskonzept, wenn eine nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung durch bereits vorhandene Strukturen ohnehin bereits gewährleistet ist (z.B. beim Bebauungsplan Nr. 10-100, Deckblatt Nr. 3 oder im Bereich des vorhandenen Fernwärmenetzes).

Demgegenüber soll eine verpflichtende kommunale Wärmeplanung bundesweit eingeführt werden. Sie soll ein zentrales Koordinierungsinstrument für die Wärmewende vor Ort sein. Zudem soll die Wärmeplanung künftig die Investitionssicherheit für die nötige Entwicklung von Infrastruktur, vor allem für Wärmenetze, aber auch für Gas- und Stromnetze schaffen. Im Juli 2022 hatte das Bundeswirtschaftsministerium ein Diskussionspapier zu dem geplanten Gesetz für eine kommunale Wärmeplanung veröffentlicht. Es ist unter anderem angedacht, dass Kommunen ab einer Größe von rund 10.000 bis 20.000 Einwohnern verpflichtet werden sollen, eine solche Planung vorzunehmen. Die zu erstellenden Wärmepläne sollen künftig aus einer Bestandsanalyse, einer Potenzialanalyse, Zielszenarien und einer Handlungsstrategie bestehen. Die Kommunen sollen durch das Bundesgesetz ermächtigt werden, die erforderlichen Daten anzufordern, etwa von Energieversorgern, Schornsteinefegern oder auch von Unternehmen. Zum Aufgabenspektrum innerhalb der Wärmeplanung sollen die Erstellung von Wärmekatastern, die Begleitung des Wärmenetzausbaus, die Dekarbonisierung von Bestandsnetzen, die Sicherung von Flächen für die Energieerzeugung und für Energiespeicher sowie Konzepte für die Sanierung öffentlicher Gebäude gehören. Die Bundesregierung hat angekündigt, hierzu in diesem Jahr einen Gesetzesentwurf vorzulegen.

Beschluss:

1. Vom Bericht des Referenten zur klimaneutralen Wärmeversorgung wird Kenntnis genommen.
2. Es wird von inselartigen Energienutzungskonzepten bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne Abstand genommen.
3. Der Antrag Nr. 506 wurde hiermit behandelt.

II. Energienutzungskonzept – Endbericht

Das Büro Luxgreen Climadesign wurde für die Erstellung eines Energienutzungskonzeptes bzw. eines quartiersbezogenen Energienutzungsplans im Zuge der Errichtung des Neubauquartiers nördlich der Tulpenstraße in Landshut beauftragt. Dieser Bericht umfasst die Ergebnisse der Untersuchungen im Betrachtungsraum aggregiert zusammen und wird durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StmWi) gefördert.

Für die Erstellung eines Energienutzungsplans für das Bebauungsplangebiet nördlich der Tulpenstraße wurden Energiepotenziale auf deren Verfügbarkeit und Nutzungsmöglichkeit in Hinblick auf die Energieversorgung des angesprochenen Quartiers untersucht. Die Potenziale erneuerbarer Energieerzeugung wurden detailliert und in Varianten (Photovoltaik) jahresweise dynamisch simuliert und quantifiziert und in Relation zueinander gesetzt. Die Potenziale der Umweltwärmenutzung wurde in ihrer Bandbreite dargestellt und deren theoretische Erschließbarkeit, beziehungsweise Ergiebigkeit und Genehmigungsfähigkeit beschrieben. Es wurden bauliche Randbedingungen und die zu untersuchenden Energieverbrauchssektoren differenziert mit ihren maßgeblichen Aspekten erläutert. An dieser Stelle sollte nochmal betont werden, dass es sich um ein Energiekonzept handelt, welches an einen Entwurf des Bebauungsplans angelehnt ist, jedoch noch keine Gebäudeplanungen vorhanden sind und somit bei Fortschreiten dieser Planungen Aktualisierungen bezüglich des Inhalts des Berichts notwendig sind.

Eine umfassende Quartiersbilanzierung weist Informationen zu Flächen und Energiebedarfen bezogen auf die Energieverbrauchssektoren Strom und Wärme aus. Der Stromverbrauch wurde weiterhin in Allgemeinstrom, Strom für E-Mobilität und Strom für die Wärmeversorgung differenziert und Szenarien für die Entwicklung der Bedarfe berücksichtigt.

Es wurden mehrere Varianten der Erzeugung von Strom und Wärme für das Quartier beschrieben und hinsichtlich CO₂-Emissionen bzw. Einsparung sowie Wirtschaftlichkeit untersucht und verglichen. Zusätzlich wurde das empfohlene System mit zentraler Stromverteilung in einer Kundenanlage und kaltem Nahwärmenetz beschrieben und die Möglichkeiten der Strom- sowie Wärmeverteilung beziehungsweise deren Vermarktung beschrieben.

Abschließend lässt sich sagen, dass das Untersuchungsgebiet ein hohes Potenzial aufweist, die Dekarbonisierungsstrategie der Stadt Landshut weiter konsequent umzusetzen.

Aufgrund der Spitzenlasten (siehe Jahresdauerlinien Kapitel 2.1.2) in der Zeit des höchsten, kurzfristigen Wärmebedarfs sollten trotz der größtmöglichen, regenerativen Wärmeversorgung auch gasbetriebene Brennwert-Geräte integriert werden. Diese erfüllen eine Funktion als Reservekessel, falls andere Technologien ausfallen oder gewartet werden müssen. Alternativ können auch Erdgas BHKW mit einer Kraft-Wärme-Kopplung als Spitzen- bzw. Reservekessel eingesetzt werden, die zusätzlich zur Wärme auch Strom für das Quartier erzeugen können und dadurch einen besseren Wirkungsgrad erzielen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 50 % der Dachfläche Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorgesehen werden.

Ausgenommen sind Dachflächen bzw. Teilflächen von Dächern, auf denen Solaranlagen unwirtschaftlich oder technisch nicht umsetzbar sind (z. B. verschattete Bereiche). Nicht für die PV-Nutzung geeignete Dachflächen können als Retentionsflächen genutzt werden, sofern keine anderweitige Nutzung vorgesehen ist.

Planerische Hinweise

- Vorhalten der notwendigen Flächen für PV-Anlagen auf den Dächern
- Abgestimmte Planung der anderen Dachbelegungen, die in Konkurrenz zu PV-Anlagen stehen (Anlagentechnik, Fördertechnik, Dachterrassen, etc.)
- Berücksichtigung von Flächen zur Aufstellung dezentraler Wärmespeicher bzw. Übergabesysteme im Gebäude
- Berücksichtigung der Trassenführung des Versorgungsnetzes beim Hochbau
- Berücksichtigung von Flächen für eine mögliche Energiezentrale sowie weitere Speichermöglichkeiten z.B. Strom, Wasserstoff, etc.
- Kurze Wege von Versorgungsstrassen zu Hausanschlussräumen
- Prüfung der notwendigen Flächen für Technikzentralen und Speichereinheiten

Wasserstoff

Es fällt bei allen untersuchten Varianten auf, dass durch die geschickte Konzipierung des Systems Verbrauchssynergien durch Sektorenkopplung und Energiemanagement und somit Eigennutzungsgrade von bis zu 58% simulativ möglich sind. Jedoch wird auch klar, dass eine große Menge von PV-Überschuss-Strom weiterhin ins öffentliche Netz eingespeist werden muss. Um die Wertschöpfung dieser Installationen zu verbessern wäre ein strommarktdienlicher Betrieb zu empfehlen. Dies kann durch eine Wandlung und anschließender Pufferung des Überschusses in Form von Wasserstoff erfolgen. Bei der Umwandlung von elektrischer Energie und Wasser in Sauerstoff und Wasserstoff entsteht nutzbare Wärme mit einem Temperaturniveau von 40 bis 50 °C. Dieses verfügbare Potential kann vom Wärmenetz aufgenommen und in die Nutzung gebracht werden. Bei der Verbrennung von Wasserstoff in einer KWK-Anlage wird ebenfalls Wärme frei. Neben der Nutzung des entstandenen Stromes kann auch hier die Abwärme für die Versorgung des Wärmebedarfes im Quartier eingesetzt werden. Das beschriebene Power-to-Gas System (PtG), zur Pufferung und späteren Rückverstromung von Stromüberschuss, kann mit Hilfe von Simulationswerkzeugen abgebildet werden. Erste Berechnungsansätze zeigten, dass die Einbindung dieser Option technisch möglich ist und eine Steigerung des regenerativen Anteils der Wärme im Wärmenetz sowie des Stroms erzeugt. Gleichzeitig würde das System einen strommarktdienlichen Betrieb des Wärmenetzes verbessern. So könnte die maximale Einspeiseleistung durch die PV-Energie minimiert werden. Zugleich könnten die Spitzen des Strombedarfs im System durch eine bedarfsgerechte Erzeugung von Strom durch die KWK-Anlage abgeflacht werden. Die Einbindung eines PtG (Wasserstoff)-Systems in das Beschriebene, sollte weiter untersucht und gegebenenfalls in einer weiterführenden Machbarkeitsstudie verfolgt werden.

Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

- § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB: „Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 50 % der Dachfläche Modul- oder Kollektorflächen der Solaranlagen (Photovoltaikanlagen) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen vorzusehen. Ausgenommen sind Dachflächen bzw. Teilflächen von Dächern, auf denen Solaranlagen unwirtschaftlich oder technisch nicht umsetzbar sind (z. B. verschattete Bereiche). Die Höhe der jeweiligen Anlagen entspricht 1h. Alle technischen Aufbauten sind mind. 1h von der Dachkante entfernt aufzustellen.“
- § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB: „Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung zu höchstens 15% verwendet werden.“
- Luft-Wärme-Pumpen werden im Bebauungsplan zugelassen (mit entsprechender Schallschutzfestsetzung).

Durch die obenstehenden Festsetzungen kann aber nur ein Teil der Möglichkeiten, die das Energienutzungskonzept aufzeigt, umgesetzt werden. Für eine umfassende Umsetzung zumindest auf den Flächen im Eigentum der Stadt ist es zum einen erforderlich, hierfür im Anschluss an die Bebauungsplanaufstellung eine weiterführende Machbarkeitsstudie zur Konkretisierung der angedachten Maßnahmen hin zu einem energetischen Gesamtkonzept zu beauftragen und die Veräußerung der städtischen Flächen mit der Beteiligung an diesem Gesamtkonzept zu verknüpfen. Über diese grundlegende Entscheidung (Beschränkung auf die

Bebauungsplanfestsetzungen – vollumfängliche Umsetzung des Energienutzungskonzeptes) müsste das Stadtratsplenum Beschluss fassen.

Beschluss:

1. Vom Bericht des Referenten über das Energienutzungskonzept wird Kenntnis genommen.

Der Werkssenat wird gebeten sich mit den Vorschlägen des Energienutzungskonzeptes hinsichtlich einer weiteren Umsetzung zu befassen.

Vormerkung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschl. 11.02.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ vom 24.09.2021 i.d.F. vom 15.12.2021:

III. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 11.02.2022, insgesamt 48 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 25 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut, Tiefbauamt, SG ÖPNV, Nahverkehrsplanung
mit E-Mail vom 13.01.2022

1.2 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
mit Schreiben vom 20.01.2022

1.3 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit E-Mail vom 24.01.2022

1.4 Stadtjugendring Landshut
mit E-Mail vom 11.02.2022

1.5 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 17.01.2022

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH
mit E-Mail vom 20.12.2021

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 07.10.2021 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Bereich der Tulpenstraße, der Eichenstr. und des A sternweges verlaufen hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen drauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebietes eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind größtenteils bereits in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 enthalten. Die Aussagen wurden soweit noch nicht vorhanden ergänzt, ebenso wurde der Lageplan der vorhandenen Leitungen in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 ergänzt.

2.2 Bayernets GmbH mit E-Mail vom 12.01.2022

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass in nordwestlicher Richtung durch die Flurnummern 2030/1 und 476 unsere Gastransportleitung Moosburg-Landshut (ML12/1203) DN200/PN70 mit Begleitkabel verläuft. Sollten sich Ihre Planungen bis dorthin ausweiten ist eine erneute Anfrage erforderlich. Wenn Ihre Planung auf den dargestellten Umfang beschränkt bleibt - einschließlich aller Lagerplätze, Zufahrten außerhalb befestigter Straßen und Wege etc. – und eine Berührung unseres Schutzstreifens ausgeschlossen werden kann, bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen dieses Vorhaben. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung der Planung in Richtung der genannten Grundstücke ist nicht vorgesehen. Im Rahmen des anstehenden Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist die erneute Beteiligung der bayernets GmbH vorgesehen.

2.3 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 Vorhaben unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit E-Mail vom 12.01.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungsniederschrift unter Punkt 2.12 und in der Begründung unter Punkt 4.5.4 gewürdigt

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Bayerischer Bauernverband
mit E-Mail vom 17.01.2022

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine weiteren Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung. Die Stellungnahme vom 03.11.2021 bleibt aufrechterhalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Fachstelle aus der Stellungnahme vom 03.11.2021 war bereits in der Begründung unter Ziffer 7.3 integriert. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

2.6 PLEdoc GmbH
mit E-Mail vom 17.01.2022

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH&Co.KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des anstehenden Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist die erneute Beteiligung der PLEdoc GmbH vorgesehen.

2.7 Stadt Landshut, Sozialamt mit E-Mail vom 18.01.2022

Mit E-Mail vom 21.10.2021 wurde zu o.g. Bauvorhaben bereits Stellung genommen. Die Stellungnahme gilt nach wie vor weiter.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Empfehlungen der Fachstelle sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Im Ergebnis kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der geplanten Höhenlage für alle Grundstücke eine barrierefreie Erschließung und Zugänglichkeit sichergestellt werden. Ebenso können in den Tiefgaragen entsprechende Behindertenstellplätze integriert werden.

2.8 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG mit E-Mail vom 18.01.2022

Gegen dieses Schreiben besteht von Seiten der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG kein Einwand.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadtwerke Landshut mit E-Mail vom 07.02.2022

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Wasser

Es bestehen keine Einwände.

Netzbetrieb Strom

Es bestehen keine Einwände, jedoch muss der genaue Stationsstandort gemeinsam geplant werden. Wir bitten um Kontaktaufnahme mit Herrn Johann Königbauer unter 0871/1436-2113 oder j.koenigbauer@stadtwerke-landshut.de.

Netzbetrieb Gas

Die GDRM-Station Eichenstraße ist für die Versorgung des Gebiets erforderlich. Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein. Daher sind die Leitungen vor dem Beginn der Bebauung zu verlegen. Zum einen ist die Verlegung im neuen Baugebiet möglich, wenn hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Zum anderen kann die Trasse auch entlang der Eichenstraße, Asternweg und Tulpenstraße gewählt werden.

Zur Station an sich sind die Abstände (Abstandflächen, Brandschutzabstände) des Baurechts einzuhalten. Außerdem ist ein Bereich von ca. 5 Metern Radius und 20 Metern Höhe um die Ausblaseleitungen, die am Gebäude angebracht sind, freizuhalten, da hier ggf. Gasmengen abgeleitet würden bzw. eine explosionsgefährdete Atmosphäre entstehen kann.

Gas-Druckregelanlagen dürfen nicht in Wohngebäuden oder öffentlich zugänglichen Gebäude untergebracht werden. Eine bauliche Integration ist daher nur optisch und auch nur bedingt (zum Beispiel durch eine andere Wandfarbe) möglich. Aus Gründen des Explosionsschutzes sind bei der Gestaltung und Wahl der Werkstoffe strikte Vorgaben einzuhalten.

Für die Planung und die Umlegung der vorhandenen Gasleitung benötigen die Stadtwerke mindestens eine Vorlaufzeit von 8 bis 10 Monate.

Abwasser

In der Eichenstraße verläuft im Bereich zwischen der geplanten Anbindung der neuen Erschließungsstraße (bei Gasstation) und der Einmündung der Goethestraße ein alter stillgelegter Mischwasserkanal. Aufgrund der geringen Überdeckung von nur ca. 1,15 m ist hier bei den geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Südseite der Eichenstraße im Bereich Gasstation / Containeranlagen besondere Vorsicht geboten.

In der Planzeichnung ist unter Pkt. E, Ziff. 2 (Private Verkehrsflächen) das Wort „Pflaster“ als Oberflächenbefestigung zu streichen. Begründung: Die von diversen Herstellern als versickerungsfähig angebotenen Betonpflasterarten sind nicht ausreichend und nicht dauerhaft versickerungsfähig. Deshalb werden diese seitens der Stadtwerke Landshut als „nicht versickernd“ und als „einleitend“ eingestuft. Lediglich Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine werden als versickerungsfähige Pflasterarten anerkannt.

Weiterhin wurden die Festlegungen in der Stellungnahme des Bereiches Abwasser vom 08.11.2021 nicht korrekt übernommen. Deshalb ist folgendes zu korrigieren/ergänzen:

Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Da in der Planzeichnung keinerlei Fläche für eine Versickerung vorgesehen sind, ist dies entsprechend zu korrigieren / zu ergänzen.

Weiterhin ist für eine ordnungsgemäße, rückstaufreie und frostsichere Schmutzwasserbeseitigung folgendes zu beachten:

Das geforderte Höhenniveau am Südende der neu zu erstellenden Erschließungsstraße soll mindestens 392,00 müNN betragen, dies ist entsprechend darzustellen (Höhenentwicklung in Nord-Südrichtung). Dementsprechend ist bei „WA 1“ die Höhe FOK-EG auch auf 392,20 müNN festzulegen. Bei „WA 3“ ist die Höhe für FOK-EG auf ca. 391,80 müNN festzulegen.

Das für das Grundstück Flur-Nr. 2035/1 geforderte Höhenniveau von 391,65 müNN für OK-Fußboden-EG wurde korrekt übernommen. Für das Grundstück Flur-Nrn. 2037 wurde eine Höhe von mind. 392,60 müNN gefordert, dargestellt wurden allerdings 391,70 müNN (1 m zu wenig). Dies ist vermutlich ein Schreibfehler, denn es sind wahrscheinlich 392,70 müNN vorgesehen. Bitte korrigieren!

Beschluss:

Von der für die Bereiche Fernwärme, Verkehrsbetrieb sowie Netzbetrieb Wasser zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom

Eine detaillierte Abstimmung des Standortes einer zusätzlichen Trafostation erfolgt im weiteren Verfahren. Am betreffenden Standort wurde nun im Entwurf eine Fläche für die Errichtung einer neugeplanten Trafostation aufgezeigt. Diese hat einen Abstand von mind. 5,0 m zur Ausblaseleitung der vorhandenen Gasstation einzuhalten.

Zu Netzbetrieb Gas

Im Zuge der Baugebieterschließung wird die bestehende Gasleitung entsprechend im Vorgriff der Baumaßnahmen verlegt. Der zukünftige Trassenverlauf ist im Entwurf des Bebauungsplanes aufgezeigt und verläuft zukünftig überwiegend im öffentlichen Straßengrund und ansonsten auf durch die Festsetzung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten gesicherten Flächen, die derzeit noch im Eigentum der Stadt sind. Der Trassenverlauf ist noch im Zuge der Veräußerung der Flächen dinglich zu sichern.

Die Aussagen zu den Sicherheitsbestimmungen sind bereits in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen, Gasversorgung enthalten.

Zu Abwasser

Der Text in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung wurde wie folgt ergänzt:

„In der Eichenstraße verläuft im Bereich zwischen der geplanten Anbindung der neuen Erschließungsstraße (bei Gasstation) und der Einmündung der Goethestraße ein alter stillgelegter Mischwasserkanal. Aufgrund der geringen Überdeckung von nur ca. 1,15 m ist hier bei den geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Südseite der Eichenstraße im Bereich Gasstation / Containeranlagen besondere Vorsicht geboten.“

Die Festsetzung „Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers“ wird wie folgt umformuliert:

Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.“

Der 1. Absatz in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen, Niederschlagswasserbeseitigung wird wie folgt umformuliert:

„Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

Entsprechend den von den Stadtwerken nun detailliert angegebenen Höhen werden die Höhenlagen der Gebäude mit der zukünftigen FOK-EG im Gebiet wie folgt definiert:

WA 1	392,20 müNN
WA 2	392,00 müNN
WA 3	391,80 müNN
WA 4	391,70 müNN
WA 5	392,00 müNN
WA 6	392,20 müNN
WA 7	392,00 müNN
WA 8	392,20 müNN
WA 9	392,20 müNN
WA 10	392,70 müNN

2.10 Regierung von Niederbayern mit E-Mail vom 07.02.2022

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Baulandausweisung zu schaffen. Als Grundlage dient die Variante 7 der Interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „Zwischen Pfettrach und Eichenstraße“ des Marktes Altdorf und der Stadt Landshut.

Hierzu wurde seitens der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 03.11.2021 Stellung genommen und auf das nördlich gelegene Trenngrün hingewiesen. Die Stadt befasst sich damit im Rahmen der Abwägung und schließt eine weitere Baulandentwicklung in Richtung Norden aus.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem Vorhaben somit weiterhin nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Regionaler Planungsverband Landshut mit E-Mail vom 08.02.2022

Die Stadt Landshut plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 "Nördlich Tulpenstraße", um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Baulandausweisung zu schaffen. Als Grundlage dient die Variante 7 der Interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „Zwischen Pfettrach und Eichenstraße“ des Marktes Altdorf und der Stadt Landshut.

Hierzu wurde seitens des Regionalen Planungsverbandes Landshut bereits mit Schreiben vom 04.11.2021 Stellung genommen und auf das nördlich gelegene Trenngrün hingewiesen. Die Stadt befasst sich damit im Rahmen der Abwägung und schließt eine weitere Baulandentwicklung in Richtung Norden aus.

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit E-Mail vom 09.02.2022

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut, 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 1 und 6 Jahren. Diesem Anspruch können wir derzeit nicht erfüllen, so dass dringender Handlungsbedarf zur Schaffung

neuer Kita-Plätzen besteht. Die Kindertagesstätten im näheren Umfeld (städt. KITA Kastanienburg, KITA St. Wolfgang, Kinderhaus Meilenstein und KITA Arche Noah) sind hinsichtlich der Auslastung an der Kapazitätsgrenze angelangt.

Im Stadtbereich Landshut fehlen nach Stand vom Januar 2022 rechnerisch insgesamt 287 Krippen- und 425 Kindergartenplätze. Davon entfallen auf den Stadtteil Wolfgang 23 Krippen- und 39 Kindergartenplätze. Die geplante Bebauung mit 140 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, ggf. im Zusammenspiel mit der seit Jahren geplanten Erweiterung der KITA Arche Noah als Minimum eine moderat große Einrichtung mit 1-2 Gruppen für Kinder U3 (Krippe) und 2 Gruppen für Kindergartenkindern vorzusehen. In Anbetracht der angespannten Bedarfsituation 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-N7, '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.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Spiel- und Bolzplatz wird daher begrüßt. Mangels alternativer Angebote in der näheren Umgebung sollte dieser hinsichtlich Größe und Ausstattung insbesondere auch für die Bedürfnisse der Altersgruppe der Kinder ab 12 Jahren und der Jugendlichen ausgelegt werden. Darüber hinaus sollen 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.

Die Schaffung von ausreichenden Kinderbetreuungseinrichtungen für das gesamte Stadtgebiet Landshut kann nicht im Rahmen einzelner Bebauungspläne gelöst werden. Hierfür sind übergeordnete Konzepte erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, und damit auch Kindertagesstätten allgemein zulässig. Insofern eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen auch im Planungsgebiet zu decken.

Bezüglich der Schaffung von Kinderspieleinrichtungen wird darauf hingewiesen, dass am Standort ein großzügig dimensionierte Spiel- und Bolzplatzfläche vorgesehen wurde, der den hierfür erforderlichen Bedarf abdeckt und darüber hinaus Puffer für weitere Entwicklungen ermöglicht.

Ebenso sind im gesamten Gebiet zwischen den Wohnanlagen Grünflächen und Wegeverbindung aufgezeigt, die sowohl eine ausreichende und wirksame Durchgrünung ermöglichen und gleichzeitig Raum für Treffpunkt und Kommunikation bieten. Diese dienen maßgeblich der standortgebundenen Naherholung und werten das Gebiet in dieser Hinsicht maßgeblich auf.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

2.14 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe

mit E-Mail vom 10.02.2022

Abfallentsorgung:

Die vorgesehene Bereitstellungsfläche für die Entleerung der Restmülltonnen an der WA 6 muss ausreichend Platz für mindestens eine Großraumtonne (vier Räder) und 5 Restmülltonnen mit einer Achse haben. Zusätzlich muss Platz für die Bereitstellung für Gelbe Säcke und Papiertonnen vorhanden sein.

Je 12 Wohneinheiten sollte an der öffentlichen Straße ein öffentlicher Standplatz für eine Biotonne vorgesehen werden. Wobei Standplätze für mehrere Wohneinheiten zusammengefasst werden können.

Da in den Wohnanlagen erfahrungsgemäß zu wenig Stellplätze für Papiertonnen bereit stehen, wird der vorgesehene Containerstandplatz begrüßt. Dort wären Papiercontainer und Glascontainer sinnvoll. Glascontainer können nur aufgestellt werden, wenn der Mindestabstand zur Wohnbebauung von 25m eingehalten werden kann. Wegen der exponierten Lage ist aber an dem vorgesehenem Standplatz mit starker Fremdnutzungen durch Landkreisbürger zu rechnen. Daher wäre es im Rahmen der weiteren Entwicklung sinnvoll, den Containerstandplatz im Bereich des Wendehammers vorzusehen.

Der geplante Wendekreis am Ende der Straße muss für die Abfallsammlung einen Mindestdurchmesser von 22 m aufweisen.

Weitere Info zu Abmessungen von Behältern entnehmen Sie bitte der Anlage.

G:\USER\PLANNT00\01gruen\03_60_1\Verfahren\02 Beschlüsse\Pläne

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die ausgewiesene Müllsammelstelle zur Abholung durch die bauamtlichen Betriebe weist ausreichende Flächen für die betreffenden Behälter auf. Generell können entlang der neugeplanten Erschließungsstraße am Seitenstreifen der Parknutzung für alle Wohnanlagen Aufstellflächen zur Verfügung gestellt werden.

Eine Verlegung der angedachten Containeranlagen in den rückwertigen Bereich der Wendevorrichtung kann nicht erfolgen, da diese Wendevorrichtung im Ergebnis nur eine Übergangslösung darstellt, bis zu einem späteren Zeitpunkt eine Siedlungsentwicklung in Richtung Westen fortgeführt werden kann. Darüber hinaus ist die Stadt der Ansicht, eine Konzentration von Ver- und Entsorgungseinrichtungen an einem Standort im Gebiet aufrechtzuerhalten. Zudem ist dieser Standort aus verkehrlichen Gründen deutlich zu bevorzugen. Der Standort für die Ver- und Entsorgung des Gebietes bleibt daher unverändert.

Am Ende der neugeplanten Erschließungsstraße kann eine Wendevorrichtung von 22m nicht untergebracht werden. In Rücksprache mit den Bauamtlichen Betrieben wurde sich auf eine Erweiterung auf 19 m (zzgl. 1m Grünfläche als Überhang) geeinigt.

2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut

mit E-Mail vom 11.02.2022

Mit Schreiben vom 07.01.2022 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Pfettrach im Plan:

Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Pfettrach ist in den Texten zur Begründung und im Textteil des Plans beschrieben, aber bisher im Plan nicht dargestellt. Das sollte unbedingt ergänzt werden.

Wir weisen auf die Aussagen zur Errichtung von Heizungsanlagen unter den Randbedingungen der HQ_{extrem}-Hochwassergefahrenfläche im Plan unter Nr. 12 „Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}“ hin.

Im Text der Begründung ist von Tiefgaragen die Rede. Auch hier ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen (z.B. Zufahrten zu den Tiefgaragen, evtl. Flutung von Tiefgaragen). Die Wasserspiegelhöhen bei HQ_{extrem} können bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Pfettrach wurde im Plan ergänzt.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist auf eine hochwasserangepasste Bebauung zu achten. Eventuell erforderliche Schutzvorkehrungen bei den Zufahrten sind zu treffen bzw. auf die Ausbildung flutbarer Tiefgaragen ist zu achten. Die Begründung unter Ziffer 6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung sowie die Hinweise durch Text unter Ziffer D: Punkt 11- Hochwassergefahrenflächen werden diesbezüglich redaktionell angepasst.

2.16 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz mit E-Mail vom 11.02.2022

Stellungnahme Klimaschutz, Immissionsschutz, Fachkundige Stelle:

Keine Anregungen

Stellungnahme Bodenschutz und Altlasten:

Kampfmittel

Der Bebauungsplanumgriff liegt etwa 500 m nord- bis nordwestlich von den bei Kriegsende stark bombardierten Flächen des Landshuter Bahnhofes.

Die Sichtung der historischen Luftbilder von 1945 (Bilder Nr. 1001 und 3005) zeigt auf, dass keine Hinweise auf Bombeneinschläge im Bebauungsplanumgriff vorliegen.

Etwa 200 m nordöstlich bis südöstlich des Umgriffs sind einzelne Bombeneinschläge auf den Luftbildern zu erkennen.

Es wird auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern von 2010 zum Thema „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ hingewiesen.

Die historischen Luftbilder können bei Bedarf auf Zimmer 404, Rathaus II, Rückgebäude, Luitpoldstraße 29a eingesehen werden.

Stellungnahme Wasserrecht:

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft + Verwaltung) beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände. Jedoch wurde unsere Vorabstimmung vom 18.10.2021 im Abschnitt „D: Hinweise durch Text“ des B-Plans zum Teil etwas missverständlich wiedergegeben und bitten demzufolge um die Vornahme einiger redaktioneller Änderungen.

2. Wasserrecht

Die im Abschnitt „D: Hinweise durch Text“, Ziffer 12. des B-Plans erwähnten Sorgfaltspflichten sind in § 5 Abs. 2 WHG festgelegt und nicht in § 78 b Abs. 1 WHG. Wir bitten Sie deshalb, in Satz 3 die Worte „dieser Vorschrift“ zu streichen und durch „§ 5 Abs. 2 WHG“ zu ersetzen. Ferner war der Hinweis, dass eine ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung des Baugebietes im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG, auch wenn es sich derzeit um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handeln sollte, nicht erforderlich sei, für die für den Erlass der B-Plan-Satzung zuständige Dienststelle bei der Stadt Landshut

bestimmt. Der letzte Satz im Abschnitt „D: Hinweise durch Text“, Ziffer 12. des B-Plans kann deshalb nach unserer Auffassung gestrichen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Bodenschutz und Altlasten:

Die formulierten Anmerkungen und Hinweise zu Kampfmitteln wurden in der Begründung unter Ziffer 8.2. Kampfmittel und in den Hinweisen durch Text aufgenommen und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.

Zu Stellungnahme Wasserrecht:

Die redaktionellen Änderungen wurden wie angeführt eingearbeitet.

2.17 Markt Altdorf, 1. Bürgermeister Sebastian Stanglmaier mit E-Mail vom 11.02.2022

Der Markt Altdorf weist in Zusammenhang mit der vorgesehenen verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Landshut „nördliche Tulpenstraße“ im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB auf folgende Punkte hin, die unter anderem in der von 2017 bis 2020 durchgeführten interkommunalen städtebaulichen Rahmenplanung „zwischen Pfettrach und Eichenstraße“ zwischen dem Markt Altdorf und der Stadt Landshut bereits abgestimmt waren. Hier war die beigefügte Variante 7 der abschließende Konsens, bevor die Stadt Landshut aus der interkommunalen Planung ausgeschieden ist. Hieraus ergeben sich nachstehende Auswirkungen:

1. Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße der Bauleitplanung „nördlich Tulpenstraße“ sollte auch auf die Verkehre aus den zukünftigen unmittelbar angrenzenden Bauflächen des Marktes Altdorf abgestellt sein. Hier erscheint der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße weiterhin sehr schmal (kein Maß angegeben, nur für den gesamten öffentlichen Straßenraum ein Gesamtmaß mit 10 m, recherchierte Straßenbreite ca. 5,2 m im Osten und ca. 4,7 – 4,8 m im Westen). Eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 m bis zu 6 m wäre hier aus Sicht des Marktes Altdorf angemessen.
Der Straßenanschluss für die geplanten Wohnbauflächen des Marktes Altdorf liegt nun mit über 20 m deutlich weiter im Süden. Dies hat aber keine Auswirkungen auf das grundsätzliche Erschließungskonzept.
2. Die vorgesehene bauliche Dichte mit überwiegend zwei- und dreigeschossiger sowie punktuell zweimal viergeschossigen Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Diese liegt aus Sicht des Marktes Altdorf weiterhin an der Untergrenze der in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Dichte. Die Situierung Baukörper und Bildung von Nachbarschaften wird als gelungene Umsetzung und erster Baustein in Hinblick auf eine Umsetzung der interkommunalen Rahmenplanung wahrgenommen.
3. Die Neudefinition des Nordrandes der geplanten Bebauung mit nun großflächig festgesetzten öffentlichen Grünflächen (z. B. Streuobstwiese und der nun vergrößerte Spiel- und Bolzplatz im Nordwesten) wird seitens des Marktes Altdorf auch in Hinblick auf die interkommunale Rahmenplanung gewürdigt.
4. Begrüßt werden die vielfältigen Maßnahmen zur Mobilität und Durchgrünung, hier v. a. die Großbaum-Pflanzungen, die Quartiersbildung mit gliedernden Grünzügen, auch wenn diese leider nur private Grundstücke umfassen, sowie das Parkdeck im Nordosten. Der Entfall der ergänzenden Krautgärten am Nordrand als sog. „Grabeland“ wird bedauert. Auch hier wäre eine Verankerung durch Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03-60/1 und konkrete Festsetzung wünschenswert. Gerade in Hinblick auf den Anschluss der weiteren für eine Bebauung

vorgesehenen Flächen sieht der Markt Altdorf die derzeitige Dimensionierung der Erschließungsstraße weiterhin äußerst kritisch. Diese weist weiterhin an den Engstellen nur eine Fahrbahnbreite von unter 5m auf und sollte in Hinblick auf die zu erwartenden Verkehre bei einer zukünftigen Wohnbebauung auch in Markt Altdorf in der vorliegenden Planfassung nochmals geprüft werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Landshut bedankt sich ausdrücklich beim Bürgermeister des Marktes Altdorf für die vorliegenden Aussagen und würdigt diese wie folgt:

Zu 1)

Die Gesamtausbaubreite der Erschließungsstraße war mit 10,00m vorgesehen und untergliederte sich gemäß Regelquerschnitt der Begründung in 2,00m Gehweg, 4,75m Fahrbahn, 2,00m Parkstreifen sowie 1,25m Gehweg.

Um eine auch für die Zukunft leistungsfähige Erschließung zu gewährleisten, auch in Bezug auf einer späteren Erweiterung des Siedlungsgebietes in Richtung Westen auf das Gemeindegebiet Altdorf, wird im weiteren Verfahren die Fahrbahn auf eine Ausbaubreite von 5,50m verbreitert und der Regelquerschnitt der Verkehrserschließung insgesamt auf eine Ausbaubreite von 10,50m erweitert. Somit lässt sich insbesondere beim Begegnungsverkehr eine angemessene und leistungsfähigere Verkehrsabwicklung sicherstellen, auch unter Berücksichtigung eines entsprechenden Anteils am Verkehrsaufkommen für Lieferfahrzeuge und Lastkraftwagen. Im Ergebnis untergliedert sich der Regelquerschnitt nun wie folgt:

1,50m Gehweg

5,50m Fahrbahn

2,00m Parkstreifen

1,50m Gehweg

Zu 2 und 3)

Die Aussagen ergehen zur Kenntnis.

Zu 4)

Eine Aufnahme weiterer Flächen in Richtung Norden des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 2030 und 2030/1) lässt sich aufgrund der aktuellen Grundstücksverhältnisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht umsetzen. Städtebaulich verfolgt die Stadt Landshut dabei als Zielsetzung, bauliche Maßnahmen mit der Siedlungsentwicklung „Westlich des Pflaumenweges“ im Norden des Plangebietes abzugrenzen und somit auch entsprechend dem Trassenverlauf der 110-KV Hochspannungsfreileitung, eine sinnvolle Stadtrandentwicklung sicherzustellen mit einem erheblichen Anteil an Grünflächen. In Bezug auf die Verkehrssituation wird auf die Erläuterungen unter Ziffer 1 verwiesen.

2.18 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

mit E-Mail vom 14.02.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.01.2022.

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, 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.

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 07.01.2022.
Eine Ausbaubewertung 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

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 Hinweise der Fachstelle wurden in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen noch ergänzt.

2.19 Stadt Landshut, Tiefbauamt mit Schreiben vom 16.02.2022

1. Ingenieurbauwerke und Wasserbau

siehe Stellungnahme v. 15. 11.2021

2. Verkehrsplanung / Bau von Verkehrsanlagen

Wie bereits in der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 15. 11.2021 im Detail dargelegt, ist es für den zukünftigen Straßenraum der Eichenstraße mit beidseitigen Gehwegen, schmalen Baumreihen und den bestehenden Radfahrstreifen auf der Fahrbahn - wie er auch im aktuell ausgelegten Bebauungsplanentwurf dargestellt ist - essentiell, dass die notwendige Straßenraumbreite im angrenzenden Bebauungsplan berücksichtigt wird, zumal die nördliche Straßenraumgrenze der Eichenstraße durch die Neubebauung mit den Hausnummern 66 und 74 bereits vorgegeben ist. Dazu muss die betroffene Bebauungsplangrenze vom nördlichen Fahrbahnrand (Bord zur nördlichen Baumreihe) um mindestens 11,50 m abgerückt sein: 8,30 m Fahrbahn (2x 1,50 m Radfahrstreifen + 5,30m Kernfahrbahn) + 1,50 m südl. Baumreihe + Z. B. 1,70 m südl. Gehweg. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist die Bebauungsplangrenze vom nördlichen Fahrbahnrand nur um ca. 10,30 m abgerückt.

Die Gehwege an beiden Seiten der Wohn-/Sammelstraße sind mit 1,50 und 1,00 m Breite sehr schmal und entsprechen damit nicht den Vorgaben der RAS 06 mit 2,50 m (siehe

auch Schreiben vom 15. 11.2021). Im Einmündungsbereich vor der Eichenstraße sollten TG-Ein-/Ausfahrten vermieden werden.

Für die ÖPNV-Erschließung des Neubaugebiets ist entweder ein Fußweg zur Endhaltestelle Tulpenstraße der Stadtbuslinie 3 (150-200 m Luftlinie von der geplanten Wohn-/Sammelstraße) vorzusehen oder eine Verlängerung der Stadtbuslinie 3 anzustreben mit direkter Erschließung des Neubaugebiets von der Eichenstraße aus.

Dazu wäre eine Endhaltestelle mit entsprechendem Wendehammer im Gebiet des Bebauungsplans oder aber im angrenzenden geplanten Neubaugebiet auf Altdorfer Seite vorzusehen. In diesem Fall erfordert allerdings die Wohn-/Sammelstraße für den Bus-Pkw-Begegnungsverkehr mindestens 6,00 m Breite (RASt 06).

3. Straßenunterhalt

keine Äußerung!

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Ingenieurbauwerke und Wasserbau

Die Höhenlage der zukünftigen Bebauung ist mit den Stadtwerken Landshut abgestimmt und auf eine möglichst hochwassersichere Höhenlage ausgerichtet. Darüber hinaus sind in den Hinweisen Aussagen und Empfehlungen zur wasserdichten Bauweise im Grundwasserbereich enthalten.

Zu 2. Verkehrsplanung / Bau von Verkehrsanlagen

Entsprechend den Forderungen der Tiefbauabteilung zum Gesamtausbau der Eichenstraße, wird das Bebauungsplangebiet entsprechend abgerückt bzw. die angrenzenden Grundstücksflächen um den notwendigen Bedarf für die zukünftige Verkehrserschließung angepasst.

Um eine auch für die Zukunft leistungsfähige Erschließung zu gewährleisten, auch in Bezug auf einer späteren Erweiterung des Siedlungsgebietes in Richtung Westen auf das Gemeindegebiet Altdorf, wird im weiteren Verfahren die Fahrbahn auf eine Ausbaubreite von 5,50m verbreitert und der Regelquerschnitt der Verkehrserschließung insgesamt auf eine Ausbaubreite von 10,50m erweitert. Somit lässt sich insbesondere beim Begegnungsverkehr eine angemessene und leistungsfähigere Verkehrsabwicklung sicherstellen, auch unter Berücksichtigung eines entsprechenden Anteils am Verkehrsaufkommen für Lieferfahrzeuge und Lastkraftwagen. Im Ergebnis untergliedert sich der Regelquerschnitt nun wie folgt:

1,50m Gehweg

5,50m Fahrbahn

2,00m Parkstreifen

1,50m Gehweg

Auf die im Plangebiet definierten Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten kann im Ergebnis nicht verzichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt für den Bereich des WA 3 liegt in einem Abstand von 14 m zum Kreuzungsbereich der Eichenstraße und lässt somit noch ausreichenden Spielraum für die Verkehrsabwicklung zu.

Nach Abstimmung mit dem Sachgebiet ÖPNV, Nahverkehrsplanung wurde festgestellt, dass keine sinnvolle Erweiterung des ÖPNVs möglich ist. Die Haltestellen der erwähnten Buslinien sind im verträglichen Maß fußläufig erreichbar. Gemäß der Rahmenplanung Variante 7 ist im Westen vom Planungsgebiet im Stadtgebiet des Marktes Altdorf ein Fußweg Richtung Bushaltestelle Tulpenstraße geplant. Daran soll festgehalten werden und nach Absprache mit dem Sachgebiet ÖPNV, Nahverkehrsplanung ist somit die ÖPNV-Erschließung ausreichend.

2.20 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz mit Schreiben von 03.03.2022

Eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung ist noch durchzuführen (siehe auch Stellungnahme zum Bebauungsplan 03-60 vom 21.06.2021). Hierfür sind Kartierungen erforderlich.

Die Kartierungen sollen schwerpunktmäßig im Bereich des Bebauungsplans, sowie den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Die Gebietskulisse ist entsprechend zu berücksichtigen.

Es sind Erfassungen der Wiesenbrüter nach „Südbeck et al: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ erwünscht. Zudem ist die Relevanz der Flächen für Vogelarten (insb. Greifvögel) als Nahrungshabitat zu beurteilen.

Eine Beurteilung der Flächen als Jagdgebiet für Fledermäuse ist erwünscht.

Die Habitateignung für weitere naturschutzfachlich relevante Artengruppen ist zu prüfen.

Umfang: eine Übersichtsbegehung. Anschließende Festlegung der erforderlichen Kartierdurchgänge.

Die erforderliche, außerhalb des Planungsgebietes liegende Ausgleichsfläche ist noch zu benennen.

Zur Einhaltung der Vorgaben aus Fachplänen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan), sind die geplanten Grünstrukturen (Spiel-/Bolzplatz und Streuobstwiese) an der aktuell vorgesehenen Stelle zu belassen. Andernfalls entstehen hier mögliche Konflikte.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit der Fachstelle kann auf die Erstellung einer ausführlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden, wenn die hier vorgegebenen nachfolgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- An den zum Ortsrand zugewandten Fassaden im Westen und Norden ist an mindestens 2/3 eine intensive Fassadenbegrünung (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu etablieren.
- Es dürfen keine größeren Fenster- oder Glasflächen und glatte Fassaden zum Ortsrand hin vorhanden sein, um mögliche Kollisionsrisiken mit Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden.
- Die erforderlichen Nisthilfen sind so anzubringen, dass diese möglichst wenig von Lichtemissionen beeinträchtigt werden.
- Quartierstrukturen für Vögel: Insgesamt sind 15 Nisthilfen für Mauersegler sowie 15 Nisthilfen für Mehlschwalben aufzuhängen. Diese sind unter Dachvorsprüngen an der Außenwand auf wetterabgewandte Seite anzubringen; eine gruppierte Aufhängung ist möglich. Es ist auf eine freie An- und Abflugmöglichkeit unterhalb des Fluglochs zu achten. Die Mauersegler- und Mehlschwalbenkästen sind nicht in die Fassadenbegrünung integrierbar. Des Weiteren sind 15 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite (geeignet für Sperlinge, Meisen, Gartenrotschwanz) in Bäumen anzubringen.
- Fledermausquartiere: Es sind insgesamt 10 Sommer- und 10 Winterquartiere für Fledermäuse (Fassadennistkästen oder in Form von Einbausystemen) anzubringen. Diese sind an den Gebäudeecken der süd- und ostexponierten Fassadenseiten gruppiert aufzuhängen. Die Fledermausnistkästen sind nicht in die Fassadenbegrünung integrierbar.
- Es sind 3 Reptilienquartiere (Nisthügel z. B. für Zauneidechse) im Bereich der Streuobstwiese anzulegen.

Die Maßnahmen wurden in die Festsetzungen durch Text eingearbeitet. Die geplanten Grünstrukturen (Spiel-/Bolzplatz und Streuobstwiese) werden an der aktuell vorgesehenen Stelle belassen, so dass keine Konflikte aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen.

Aussagen und Maßnahmen zu den erforderlichen Ausgleichsflächen sind am Plan durch entsprechende Festsetzungen verankert. Ebenso sind entsprechende Aussagen zur externen Ausgleichsfläche in Bezug auf Lage, Größe sowie deren Maßnahmen im Umweltbericht unter Punkt 2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschrieben.

IV. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

mit E-Mail vom 03.02.2022

Mit Bestürzung haben wir die geplante Bebauung, angrenzend an unsere Liegenschaft, der aktuellen Planung entnommen. Während der Übergang aus der bestehenden kleinteiligen Siedlungsstruktur im Bereich der Flurnummern 2036/1 und 2037/1 durch die



Baukörper WA 7, WA 8 und WA 9 gelungen scheint, ist dies durch den massiven Baukörper WA 5 angrenzend an unser Flurstück 2036/2 nicht der Fall. Eine Reduzierung des Baukörpers WA 5 durch den gespiegelten Baukörper WA 1 würde die Situation aus unserer Sicht verbessern. Wir hoffen auf Berücksichtigung unseres Anliegens und sind gerne zu einem persönlichen, konstruktiven Gespräch bereit.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Mit dem geplanten Konzept verfolgt die Stadt Landshut die Zielsetzung einer flächensparenden und ökologischen Entwicklung zur Schaffung dringend benötigtem Wohnraum. Dabei kommt eine höhengestaffelte Baustruktur zu tragen, die sich angemessen am Standort in das Umfeld integriert. Vorgesehen sind Bauformen in gruppierten Wohnhöfen zur Schaffung flexibler Wohnformen für Geschosswohnungsbauten, jedoch auch für mögliche Doppelhäuser und Hausgruppen. Diese untergliedern sich mit umfassenden Grünzonen und berücksichtigen eine Ortsrandeingrünung nach Norden zum Stadtrand nach Altdorf.

Zielsetzung der Stadt ist es dabei, eine Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Flächensparens und einer angemessenen Verdichtung zu berücksichtigen, um einerseits dringend benötigten Wohnraumbedarf zu generieren und gleichzeitig Voraussetzungen auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, damit das Wohnen auch bezahlbar bleibt.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen des bestehenden Siedlungsrandes von Landshut lässt sich somit nicht erkennen. Im Ergebnis ist die Stadt Landshut der Auffassung, dass zum vorhandenen Siedlungsbereich angemessene Abstände eingehalten werden und durch die Ausweisung von umfangreichen Grünstrukturen auch ein verträglicher Übergang zur weiteren Siedlungsentwicklung stattfindet.

Am vorhandenen Siedlungsrand ist die Höhenentwicklung zudem überwiegend auf eine 2-geschossige Bebauung ausgerichtet. Lediglich in Teilbereichen grenzen giebelständig auch 3-geschossige Baustrukturen an. Diese sind jedoch deutlich untergeordnet und bauordnungsrechtlich auf ausreichende Abstandsflächen ausgerichtet.

2.

mit E-Mail vom 11.02.2022

1. Festschreiben eines Grünstreifens für die Bepflanzung mit einer Hecke zwischen Fußweg und Einfahrtsgebäude der Tiefgarage entlang der Tulpenstraße entsprechend der bestehenden Bebauung / ursprünglichen Bebauungsplans an der Tulpenstraße.

Anmerkung:

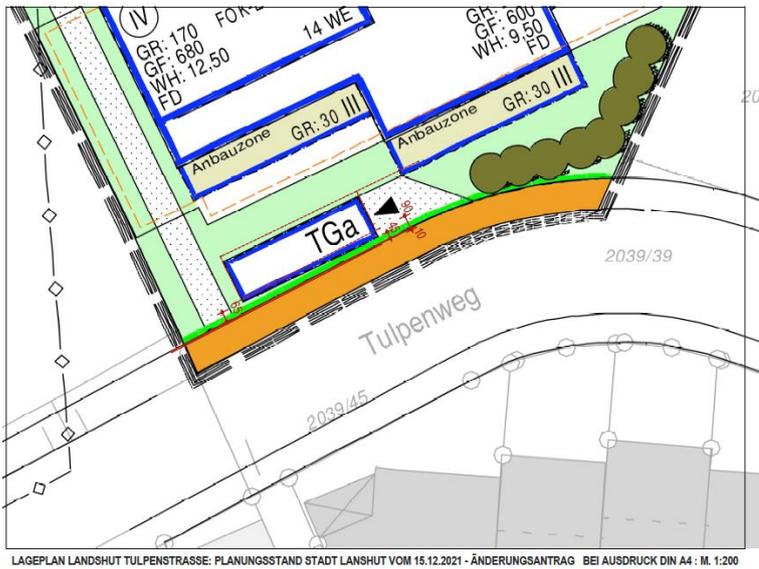
Bei der Stadtratssitzung im Dezember wurden die geplanten 4 Geschosse des neuen Gebäudes an der Tulpenstrasse von Seiten der Stadtplanung für den Antragsteller damit gerechtfertigt, dass man sich damit an dem Gebäude Tulpenstrasse 5 - 9 orientiert. Bei dieser bestehenden Bebauung ist aber, so wie in der gesamten vorderen Tulpenstrasse, dem Fussweg jeweils zu der Bebauung immer eine begleitende Begrünung mit Heckenbepflanzung in einer einheitlichen Breite von 90 cm (+ 10 Granitabschluss des Bürgersteiges) gem. des ursprünglichen Bebauungsplans ohne Ausnahme ausgeführt. Dieses wäre aber dann auch bei der Gebäudewand der neuen Tiefgarageneinfahrt gem. Begründung Stadtplanungsamt zwingend so notwendig. Letztlich müsste die jetzt vorgestellte Planung wohl um ca. 45 - 50 cm weiter von der Tulpenstrasse entfernt verschoben platziert werden. Die Stadt Landshut hat bei der Elektroverteilung genau gegenüber der geplanten Einfahrt diesen Grünstreifen für die Hecke übrigens sogar noch deutlich breiter angelegt. Bei der Veröffentlichung dieser geänderten Planung in der Landshuter Zeitung wurde auf der gleichen Seite von Seiten der Stadt Landshut mit Bitte um Hinweise darauf hingewiesen, dass in der vorderen Tulpenstrasse erneut bei Vandalismus das Wartehaus der Bushaltestelle demoliert worden ist. Die fensterlose, lange Wand des neuen Einfahrtsgebäude der Tiefgarage wäre daher mit dieser von uns geforderten Hecke auch sehr viel besser gegen mögliche und gem. dieser Pressemeldung der Stadt Landshut auch wahrscheinlichen Graffiti geschützt.

2. Konkretisierung der Festschreibung in schriftlicher Form, dass das Einfahrtsgebäude der Tiefgarage an der Tulpenstraße ausschließlich zur Einfahrt genutzt werden darf. Forderung, diese Einfahrt auch auf eine begrenzte Stellplatzanzahl bzw. nur für bestimmte, begrenzte Gebäude festzuschreiben.

Anmerkung:

Ich hätte gerne, dass die in der Planung grafisch bereits dargestellte Begrenzung nur auf die Einfahrt und das Verbot einer Ausfahrt an dieser Stelle auch schriftlich festgeschrieben und auch in der Legende klar dargestellt und erklärt wird, so dass mögliche Missverständnisse ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus wäre uns auch wichtig, dass für die Einfahrt eine Begrenzung auf eine bestimmte, stark begrenzte Anzahl von Stellplätzen festgeschrieben wird (Anzahl Stellplätze, sowie Stellplätze welcher Gebäude).



Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1)

Die TGa-Ein-/ Ausfahrt wird im weiteren Verfahren um ca. 0,5m nach Norden verschoben. Somit verbleibt zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze ein Grünstreifen von mind. 1,00m. Dieser wird zudem mit einer Hecke als Eingrünungsmaßnahme versehen. Dies wird im Plan entsprechend geändert und verbindlich dargestellt.

Zu 2)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich auf Grundstück des WA 10 um eine private Wohnanlage. Stellplätze in der Tiefgarage dienen hier ausschließlich der Unterbringung für dessen Bewohner. Somit erübrigen sich die Befürchtungen des Einwenders, dass hier ein Missbrauch der Tiefgarage zu Tragen kommt.

Zusätzliche Regelungen wie Verbot einer Ausfahrt können aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan festgelegt werden und wären ausschließlich auf privatrechtlicher Basis zu veranlassen.

In der Planung ist für das betreffende Grundstück die geplante Tiefgarage mit Darstellung der notwendigen Ein- und Ausfahrt planlich dargestellt und somit auch entsprechend festgesetzt. Daran hat sich der Bauwerber verbindlich zu orientieren.

3.

[REDACTED]
mit Schreiben vom 15.02.2022

Möchte mich bei ihnen für die Zusendung der Sitzungsniederschrift bzgl. unserer bisherigen Anliegen/Anregungen auf diesem Weg ganz herzlich bedanken. Zu den jetzigen Ergebnissen möchte ich mich im Rahmen der jetzigen Frist für Öffentlichkeitsbeteiligung (Ende 11.02.2022) nochmals zu einem Teil unserer Anliegen/Anregungen bzw. der Bausenatsentscheidung vom 15.12.2021 wie folgt äußern:

Punkt 1 und 2:

Anzahl der geplanten Geschosse / Objektverteilung im Baugebiet / Ausrichtung der Gebäudekomplexe etc.

a) Die Verlegung von kleineren Wohneinheiten in Richtung Osten im Anschluss an die jetzigen Bestandsobjekte am Asternweg ist positiv zu werten.

b) Die Reduzierung der maximalen GeschöÙhöhe bei der Wohnanlage Nr. 10 von 4 auf 3 GeschöÙe ist ebenfalls ein richtiger Schritt.

Die Absicht das gestrichene 4. GeschöÙ wo anders "drauf zu satteln" ist sicherlich nicht zielföÙrend und findet auch keine Befürwortung/Unterstützung.

c) Der Wunsch der Anlieger vom [REDACTED] wäre wenigstens ein stufenweiser Geschoßanstieg bei der Wohnanlage WA 5 (gemeint ist hier der Komplex parallel zur Eichenstraße mit geplanten 8 Wohneinheiten). Das vorgesehene Objekt mit jetzt geplanten 3-Geschoß sollte neu zur Hälfte 2-geschoßig (im Anschluss zum Grundstück Aternweg 17) und dann weiter 3-geschoßig gebaut werden.

d) Bei der Wohnanlage WA 2 ist im Erdgeschoß ein Parkdeck geplant und darüber Wohneinheiten, was dazu führt, dass die Geschoßhöhe unnötig nach oben verändert wird. Warum vergrößert man den "Quartiersparkplatz" nicht in Richtung Starkstromleitung -was ja niemanden stört - und reduziert die Geschoßhöhe von ursprünglich 4 auf 3 Geschoße, was sicherlich dem Gesamtbild guttun würde?

e) Grundsätzlich stellt sich die Frage warum man Kinderspielplatz und Streuobstwiese aus der Besiedelung rausnimmt, anstatt diese in den Gesamtkomplex zu integrieren.

f) Lärmbelästigung/ Umweltbelastung durch ca. 150 Pkw's aus neuem Baugebiet/ Sicherheit der Schulkinder

Im Gutachten von 03.08.2017 (siehe Stellungnahme Immissionsschutz vom 10. 11.2021) wurde bereits die jetzige Lärmsituation/Umweltbelastung durch die starke Pkw-Auslastung der Eichenstraße bemängelt.

Nun soll lediglich eine Lärmschutzmauer zwischen Wohnanlage WA 3 und WA 4 das Neubaugebiet abschirmen. Weiteren Handlungsbedarf sieht man von Seiten des Bausenates nicht.

Weitere Maßnahmen um z.B. die jetzigen Anlieger in der Eichenstraße (Neubauanlage Eichenstr. 66 und 74 gegenüber von dem neuen Baugebiet; weitere Bestandsanwohner in der Eichenstraße) gegen Lärm und Luftverschmutzung zu schützen sind nach meiner Einschätzung dringend erforderlich.

Die Sicherheit der Schulkinder auf dem Weg zur Schule und nach Hause bleibt weiterhin ein wichtiges Thema und ist bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

h) Tiefgaragenein- bzw. ausfahrten

Das Baugebiet wird mit einer Vielzahl an Tiefgaragen ausgestattet. Es ist darauf zu achten, dass die gewählten Aus- und Einfahrten so positioniert werden, dass die Anwohner keiner Lärm-/Umweltbelästigung ausgesetzt sind (Auf- und Zugehen der TG-Tore, Gasgeben beim Ausfahren) und durch ausfahrende Pkw's bei Nacht durch Scheinwerferlicht nicht geblendet werden bzw. dass die Ein- und Ausfahrten für Verkehr/Passanten keinen Gefahrenpunkt darstellen.

Punkt 3: Bodenbeschaffenheit

Wie wird man vom Ergebnis des Boden- und Baugrundgutachtens unterrichtet bzw. wo kann man dies nachlesen? Bisher liegt ein solches Ergebnis ja noch nicht vor. Da es sich bei dem neuen Baugebiet um einen massiven Eingriff in Grund und Boden handelt und das Gelände mit vielen Wasseradern durchsetzt ist, muss situativ mit späteren Hohlräumen im Boden gerechnet werden, die zu Schäden an den Gebäuden führen können. Wenn dem so ist, bitte ich um Information wer für evtl. Schäden zu haften hat. Die jetzigen vorhandenen, großen Verwerfungen (Fotoaufnahme liegt ihnen bereits vor) lassen nichts Gutes vermuten.

Punkt 4: Kanalisation

Den geplanten dezentralen Versickerungseinrichtungen kommt eine bedeutende Rolle bei der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu, gerade im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenunwetter.

Auf jeden Fall ist hier bei der Installation genau darauf zu achten, dass die jetzigen Bestandsanwohner keinen Schaden erleiden, weil z.B. die Versickerungseinrichtungen zu klein gebaut werden bzw. zu wenig Niederschlagswasser aufnehmen können.

Neuer zusätzlicher Punkt: Baudichte und Stellplätze

Wie ist es möglich, dass eine einzelne Wohnanlage nicht die erforderlichen/geforderten Stellplätze nachweisen bzw. stellen muss?

Wieso findet hier bei diesem Objekt dann keine Anpassung/Reduzierung der Wohneinheiten statt?

Neuer Punkt: Grundstücks- bzw. Wohnungsinteressierte

Wer, wie und von wem können Interessierte für das Baugebiet Grundstücke/Wohnungen erhalten? Werden hier sog. "Einheimischen-Modelle" zur Ausführung kommen was dringend zu empfehlen wäre.

Gerne können wir über meine Stellungnahme persönlich (gerne auch im Baugebiet) oder auch telefonisch nochmals sprechen. Ich wäre über die [REDACTED] erreichbar.

Ich bitte die o.g. Punkte einer nochmaligen/erneuten Prüfung zu unterziehen bzw. dem Bausenat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1 und 2)

Städtebauliche Kurzerläuterung:

Mit dem geplanten Konzept verfolgt die Stadt Landshut die Zielsetzung einer flächensparenden und ökologischen Entwicklung zur Schaffung dringend benötigtem Wohnraum. Dabei kommt eine höhengestaffelte Baustruktur zu tragen, die sich angemessen am Standort in das Umfeld integriert. Vorgesehen sind Bauformen in gruppierten Wohnhöfen zur Schaffung flexibler Wohnformen für Geschosswohnungsbauten, jedoch auch für mögliche Doppelhäuser und Hausgruppen. Diese untergliedern sich mit umfassenden Grünzonen und berücksichtigen eine Ortsrandeingrünung nach Norden zum Stadtrand nach Altdorf.

Zielsetzung der Stadt ist es dabei, eine Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Flächensparens und einer angemessenen Verdichtung zu berücksichtigen, um einerseits dringend benötigten Wohnraumbedarf zu generieren und gleichzeitig Voraussetzungen auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, damit das Wohnen auch bezahlbar bleibt.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen des bestehenden Siedlungsrandes von Landshut lässt sich somit nicht erkennen. Im Ergebnis ist die Stadt Landshut der Auffassung, dass zum vorhandenen Siedlungsbereich angemessene Abstände eingehalten werden und durch die Ausweisung von umfangreichen Grünstrukturen auch ein verträglicher Übergang zur weiteren Siedlungsentwicklung stattfindet.

Am vorhandenen Siedlungsrand ist die Höhenentwicklung zudem überwiegend auf eine 2-geschossige Bebauung ausgerichtet. Lediglich in Teilbereichen grenzen giebelständig auch 3-geschossige Baustrukturen an. Diese sind jedoch deutlich untergeordnet und bauordnungsrechtlich auf ausreichende Abstandsflächen ausgerichtet.

Zu a)

Die Anmerkung ergeht zur Kenntnis.

Zu b)

Die Anmerkung ergeht zur Kenntnis.

Das nun definierte 4. Geschoss im WA 10 befindet sich abgerückt in Richtung Westen am Grundstück in einer Entfernung von ca. 20m im Mittel zur Grundstücksgrenze und in einem Abstand von mehr als 35 m zum Baubestand des benachbarten Anwesens Aternweg 11. Somit wird auch an diesem Bereich eine höhengestaffelte Bauweise definiert, die sich insgesamt städtebaulich im gesamten Siedlungsberiech vorfindet. Gleichzeitig wird durch das Abrücken vom Baubestand eine Beeinträchtigung unterbunden. Somit kann auch hier von keiner Beeinträchtigung des vorhandenen Siedlungsrandes ausgegangen werden. Im Ergebnis ist diese Höhenstaffelung am Standort und in dessen Umfeld als durchaus verträglich zu beurteilen.

Zu c)

Bei der betreffenden Bebauung im WA 5 ist bereits eine entsprechende Höhenstaffelung vorgesehen. Der Wesentliche Anteil der angrenzenden Bebauung beinhaltet dabei eine II-geschossige Bebauung. Lediglich ein untergeordneter Gebäudeanteil der nördlichen Bauzeile ist III-geschossig ausgebildet. Dahinter kommt in einem untergeordneten Teil eine IV-geschossige Bauweise zu tragen. Somit sind die Forderungen des Unterzeichners augenscheinlich bereits erfüllt. Letztendlich ist die maßgebliche Orientierung einer Sichtbeziehung des Bestandsanwesens Astenweg 17 nach Süden oder Westen nicht beeinträchtigt. Eine weitere Höhenstaffelung ist aus Gründen der gewählten baustrukturellen Entwicklung in Form von Wohnhöfen nicht möglich. Im Ergebnis sind somit weitere Änderungen an der Planung nicht erforderlich bzw. gerechtfertigt.

Zu d)

Das Parkdeck im WA 2 dient der Deckung des gesamten Stellplatzbedarfs im vorliegenden Siedlungsbereich und soll einen Sammelparkbereich darstellen, damit im Ergebnis die Anzahl versiegelter Flächen auf den Baugrundstücksflächen reduziert werden kann und somit im Wohngebiet selbst eine geringere Verkehrsfrequenz zutragen kommt. Städtebaulich orientiert sich die Baustruktur im WA 2 an den angrenzenden Höhenentwicklungen im WA 3 und WA 4 und stellt in dieser Hinsicht eine sinnvolle und verträgliche Entwicklung dar. Im Ergebnis sind sämtliche Bereiche im Gebiet entsprechend höhengestaffelt ausgebildet und gliedern die bauliche Entwicklung in einem durchaus verträglichen Maß. Ein Abrücken des Parkdecks in Richtung Norden zur Freileitungstrasse kann entgegen den Vorschlägen des Unterzeichners keine Berücksichtigung finden, da erforderliche Eingrünungsflächen am Siedlungsrand, insbesondere in vorliegender Situation aufgrund der Stadtrandlage zur Nachbargemeinde des Marktes Altdorf, nicht mehr umgesetzt werden könnten.

Zu e)

Die Lage der Spiel- und Bolzplatzfläche liegt augenscheinlich nur zum jetzigen Zeitpunkt am Randbereich. Bei späterer Erweiterung der Gebietsentwicklung auf die Flächen der Marktgemeinde Altdorf liegt dieser integriert im Siedlungsgebiet.

Zu f)

Die Eichenstraße stellt im Stadtgebiet eine innerstädtische Hauptverkehrsachse dar und dient als Verbindung zur Nachbargemeinde Altdorf. Somit ist hierdurch eine Verkehrsanbindung gerechtfertigt. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das jetzige und künftige Lärmbelastungen bewertet und notwendige Schallschutzmaßnahmen festlegt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden verbindlich in der Planung verankert und sind entsprechend umzusetzen. Allerdings kann der Schutz der Anwohner vor bereits vorhandenem Lärm und Luftverschmutzung nicht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Die Sicherheit von Schulkindern und im Weiteren für alle Bewohner des Siedlungsbereiches ist durch ein ausreichendes Wegenetz in Form von Gehwegen sowie Geh- und Radwegen sichergestellt. Im Siedlungsgebiet selbst ist ein möglichst verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Gleichzeitig sind auch entsprechende Gehwege geplant. Die Eichenstraße erhält in einer Ausbauphase einen beidseitigen Geh- und Radweg. An diesen wird das Siedlungsgebiet entsprechend angebunden und vernetzt.

Zu h)

Die Wohnhöfe mit den damit verbundenen Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind so angeordnet, dass diese überwiegend nur über die innere Erschließung des neuen Siedlungsgebietes angefahren werden können. Diese orientieren sich dabei in keinsten Weise zum Siedlungsbestand im Osten und lassen durch die damit verbundenen Abstände sowie der vorgelagerten Bebauung auch keine unzumutbaren Emissionen befürchten. Lediglich die Wohnnutzungen des WA 4 sowie des WA 10 werden über die bestehenden Erschließungstrassen angedient. Die Zufahrt zum WA 4 erfolgt dabei vom Astenweg im Nordosten des Grundstückes. Die Zufahrt zum WA 10 ist im Süden des Grundstückes von der Tulpenstraße geplant. In beiden Fällen können in Bezug auf angrenzende Bestandsgebäude Abstände von mind. 16m eingehalten werden. Dies lässt

sich in vorliegender Situation aus Sicht des Immissionsschutzes als durchaus angemessen und ausreichend berücksichtigt beurteilen.

Zu 3)

Detaillierte Bodenuntersuchungen wurden bereits im Vorgriff der Erschließungsmaßnahmen im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erarbeitet und sind über das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zugänglich. Darüber hinaus wird das Bodengutachten im weiteren Verfahren Bestandteil der Verfahrensunterlagen und somit entsprechend einsehbar.

Größere Verwerfungen oder Höhenunterschiede am Standort sind entgegen den vorliegenden Aussagen nicht vorhanden. Die Topographie im Gebiet ist nahezu eben. Letztendlich ist ein max. Höhenunterschied von bis 1,50 m zu verzeichnen.

Zu 4)

Details der Entwässerungseinrichtungen werden in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geregelt. Auf die einschlägigen Gesetzesvorschriften sowie DIN-Vorschriften ist selbstverständlich entsprechend zu achten.

Zu Neuer zusätzlicher Punkt: Baudichte und Stellplätze:

Wie bereits vorgenannt erwähnt, dient das Sammel-Parkdeck im Siedlungsgebiet der Deckung des gesamten Stellplatzbedarfs und sichert somit den erforderlichen Bedarf ab.

Zu Neuer Punkt: Grundstücks- bzw. Wohnungsinteressierte:

Regelungen und Details im Hinblick der Umsetzung des Wohngebietes sowie evtl. damit verbundene Vergabeverfahren stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Aus diesem Grund können daher noch keine konkreten Angaben erfolgen.

Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert.

V. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ vom 24.09.2021 i.d.F. vom 20.07.2023 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 20.07.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag Nr. 506

Anlage 2 – Plangeheft

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Umweltbericht

Anlage 5 – artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage 6 – schalltechnische Untersuchung

Anlage 7 – Baugrundgutachten

Anlage 8 – Energetisches Nutzungskonzept

Anlage 9 – Entwurf Folgelastenvertrag 1 (nicht-öffentlich)

Anlage 10 – Entwurf Folgelastenvertrag 2 (nicht-öffentlich)

Anlage 11 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)

