

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 20.07.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referentin: i. V. Architektin Sonja Geiner

- 
- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b "Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
  - III. Billigungsbeschluss**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2019 bis einschl. 20.09.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ vom 21.07.2017 i.d.F. vom 19.07.2019:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.09.2019, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 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 **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut**  
mit Schreiben vom 13.08.2019

- 1.2 **Stadtjugendring Landshut**  
mit Schreiben vom 05.09.2019
- 1.3 **Stadt Landshut - Tiefbauamt -**  
mit Schreiben vom 18.09.2019
- 1.4 **Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -**  
mit E-Mail vom 19.09.2019

Beschluss: 9 : 0

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

- 2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 **M-net Telekommunikations GmbH, München**  
mit E-Mail vom 12.08.2019

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 **Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt, Landshut**  
mit Schreiben vom 13.08.2019

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern zu Baumaßnahmen im oben genannten Bereich wurden bereits mit Schreiben vom 18.09.2017 übermittelt. Diese haben weiterhin Bestand.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet unter Ziff. 8.2 der Begründung Ausführungen zu Kampfmitteln, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden zwar keine Hinweise bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten, jedoch wurde das Gebiet um den Landshuter Bahnhof im 2. Weltkrieg flächig bebombt und es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den vorliegenden Geltungsbereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt

beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Die vorliegende Planung beinhaltet zudem eine Ergänzung bei den Hinweisen durch Text. Im Ergebnis wird unter Ziff. 15 darauf hingewiesen, dass Erdeingriffe im Zuge der Baumaßnahmen durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen sind und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen ist. Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

**2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr**  
mit E-Mail vom 14.08.2019

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.2.3 ausreichend berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.4 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle**  
mit E-Mail vom 19.08.2019

Den sanierungsrechtlichen Zielsetzungen wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten mit den getroffenen Festsetzungen zum Baufenster, zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten und zum Erhalt des überaus schützenswerten Baumbestandes Rechnung getragen. Es besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.5 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg**  
mit Schreiben vom 22.08.2019

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich die o. g. Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

#### Fernmeldekabel

Am Rande des angegebenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft das o. g. Fernmeldekabel. Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich.

Die Schutzzone des Kabels beträgt jeweils 1,00 m beiderseits der Trasse.

Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht keine Gewähr. Maßgeblich ist in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf des Kabels in der Natur.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen, im Beisein eines Mitarbeiters des Service Kommunikationstechnik, in Handschachtung festzustellen.

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, bitten wir Sie, mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserem Service Kommunikationstechnik Oberpfalz, Obagstraße 4, 93142 Maxhütte-Haidhof, Tel.: 09471-329-599,

E-Mail: [ENE-Bamberg-TIB-Sparten-S@eon-energie.com](mailto:ENE-Bamberg-TIB-Sparten-S@eon-energie.com), Kontakt aufzunehmen.

Sofern Maßnahmen zur Sicherung oder Umlegung des Kabels erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Die beigefügten Sicherheitshinweise bitten wir zu beachten.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes. Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

#### **Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Altdorf mit Benachrichtigung vom 17.09.2019**

Eine entsprechende Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH zu unseren Belangen wurde bereits von unserer Fachabteilung an sie übersendet.

Beschluss: 9 : 0

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 5 einen Hinweis durch Text zum Umgang mit bestehenden Leitungsanlagen sowie zur Beachtung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

Dem Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Endausfertigung zukommen zu lassen, wird nachgekommen.

#### **2.6 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung mit E-Mail vom 27.08.2019**

Bei den neu entstehenden Wohneinheiten ist auf eine ordnungsgemäße rechtliche Erschließung zu achten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen – sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigungen zu Stande kommen - erscheinen auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Fuß- und Radwegen sowie auf Grund Ihrer Dimensionierung und Einsehbarkeit nur

eingeschränkt geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln; dies wird durch die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gewährleistet. Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans trifft jedoch lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten und nicht zu örtlichen Verkehrsflächen, Stellplätzen oder Nebenanlagen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der vorliegenden Planung richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die gesicherte Erschließung ist im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

**2.7 Regierung von Niederbayern, Landshut**  
mit Benachrichtigung vom 05.09.2019

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.8 IHK für Niederbayern, Passau**  
mit E-Mail vom 11.09.2019

Zum oben genannten Verfahren haben wir keine Anregungen vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.9 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt**  
mit Benachrichtigung vom 16.09.2019

Wie schon in den Vorbesprechungen dargelegt, stimmt das Straßenverkehrsamt einer Erschließung in Richtung Bismarckplatz (Querung Geh-/Radweg, Schülerverkehr, schlechte Sichtbeziehungen, Wegfall von Parkplätzen) nicht zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigungen zu Stande kommen - erscheinen auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Fuß- und Radwegen sowie auf Grund Ihrer Dimensionierung und Einsehbarkeit nur eingeschränkt geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans trifft Festsetzungen zur max. zulässigen Anzahl von Wohneinheiten auf den noch nicht überbauten Flächen. Damit kann gegenüber dem bauplanungsrechtlich bisher zulässigen Stand (Baurecht gem. § 34 BauGB) eine Verbesserung der Situation erreicht werden. Ein kompletter Verzicht auf

eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches ist aber nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nicht möglich. Ebenso erscheint es derzeit aufgrund der Eigentümersituation nicht möglich, eine alternative Erschließung zu den noch unbebauten rückwärtigen Bereichen zu etablieren.

#### **2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut** mit Schreiben vom 17.09.2019

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 08.08.2019 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 30.08.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu der von der Telekom mit Schreiben vom 30.08.2017 geäußerten Stellungnahme wird der im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.07.2019 gefasste Beschluss bestätigt:

Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 5 einen Hinweis durch Text zum Umgang mit bestehenden Leitungsanlagen sowie zur Beachtung des Merkblattes „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

#### **2.11 Stadtwerke Landshut, Netze** mit Schreiben vom 17.09.2019

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

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

Abwasser

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 987, 991 und 994 (jew. Gmkg. Landshut) im Umgriff des Bebauungsplanes gibt es ein historisch erworbenes Recht für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz, welches jedoch nach heutigem Stand gemäß § 55 Abs. 2 WHG für die derzeit unversiegelten Grünflächen der Innenhöfe nur bedingt anwendbar ist.

Um eine Verschärfung des Kanalnetzes bei Regenereignissen zu vermeiden, wird für die im Innenhof befindlichen, überbaubaren Grundstücksflächen deshalb folgendes festgesetzt:

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll

möglich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten.

Sollte eine Versickerung nachweislich jedoch nicht möglich sein, so sind die anfallenden Niederschlagswässer zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sollte für die Dächer der Neubauten eine extensive Dachbegrünung mit entsprechender Mindestschichtaufbaustärke festgesetzt werden, was u.a. auch zur Pufferung, Filterung und einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führt.

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.).

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines Bodengutachtens erforderlich, in welchem die Versickerungsfähigkeit zu überprüfen und nachzuweisen ist.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen. Um dies zu erreichen, beinhaltet die vorliegende Satzung lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der vorliegenden Planung richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Auf den Regelungsgehalt der Freiflächen- und Gestaltungssatzung wird verwiesen.

Die Hinweise und Ausführungen zur Versickerung wurden entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen ergänzt.

Den Anforderungen der Stadtwerke Landshut extensive Dachbegrünung festzusetzen, wird nachgekommen. Allerdings wird im Bereich des Bebauungsplanes 01-52/6b eine intensive Dachbegrünung festgelegt. Durch eine intensive Dachbegrünung wird die natürliche Regenwasserbilanz auch in dicht besiedelten Gebieten wiederhergestellt. Das wirkt urbanen Hitzeinseln, lokalen Starkregeneignissen sowie Überflutungen effektiv entgegen und erhält Städte lebenswert.

Zudem wird eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, bei der die Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit

Rasenfugen) auszubilden sind und zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen müssen.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan umfasst aufgrund seiner Zielsetzung nur einen begrenzten Festsetzungskatalog. Die Überprüfung und der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit erfolgen daher im nachgeordneten Verfahren. Es wird unter den Hinweisen durch Text unter der Nr. 2 empfohlen, für jedes Vorhaben ein Baugrundgutachten zu erstellen.

## **2.12 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg mit Schreiben vom 18.09.2019**

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

Wir möchten an dieser Stelle auf bereits vorgebrachte Hinweise und Anregungen mit unserem Schreiben vom 28.09.2017 verweisen. Zwischenzeitlich erfolgte Beschlüsse zum Schreiben wurden zur Kenntnis genommen.

Darauf aufbauend möchten wir nochmals auf die bereits angeführte Bestandssituation sowie ein ggf. mögliches Konfliktpotenzial zwischen verschiedenen Schutzniveaus (Gewerbe und Wohnen) verweisen, auf das in den von Ihnen zugesandten Unterlagen auch der FB Umweltschutz der Stadt Landshut in seiner Stellungnahme verweist.

Nach unserem Kenntnisstand sieht der Flächennutzungsplan Mischbauflächen für das Plangebiet vor. Mit den neuen Planungen sollen zwar keine Festsetzungen zu einer bestimmten Gebietskategorie erfolgen, aber neue Wohnnutzungen und somit schützenswerte zusätzliche Immissionsorte zugelassen werden.

Ergänzend möchten wir zu Mischgebietsflächen generell anführen, dass dort eine tatsächliche Mischnutzung aus unserer Sicht sichergestellt werden sollte. Eine vorgesehene Mischnutzung sollte sich nicht über eine schleichende Entmischung („Umkippen“) von einem Mischgebiet hin zu einem Gebiet mit überwiegenden Wohnanteilen entwickeln. Um solche Entwicklungen zu verhindern, sollten generell entsprechende Maßnahmen möglichst frühzeitig ergriffen werden. Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass nach uns bekannten Erfahrungsberichten im Stadtbereich Nachfrage nach geeigneten kleinteiligeren Gewerbe-/Handwerksflächen in Mischbebauung besteht.

Neue Festsetzungen durch den neuen Bebauungsplan dürfen keine Einschränkungen im Bestand (bereits genehmigte Nutzungen von Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten auf bestehen Baulandflächen, die gewerbliche Entwicklungen dort zulassen, zur Folge haben.

Wir können den Planänderungen außerdem nur zustimmen, wenn sich die Standortqualität für die bestehenden Gewerbebetriebe nicht verschlechtert und keine Einschränkungen gegenüber erteilten Genehmigungen zur Folge haben. Eine Zustimmung von unserer Seite setzt auch voraus, dass seitens betroffener Betriebsinhaber keine Einwände bezüglich der Planaufstellung vorhanden sind. Bezüglich möglicher Konfliktpotenziale zwischen Wohnen und Gewerbe schließen wir uns der in den von Ihnen zugesandten Unterlagen mitgesandten Einschätzung des FB Umweltschutz der Stadt Landshut an.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das vorliegende Plangebiet kommt im innerstädtischen Bereich, im Sanierungsgebiet Nikola zu liegen. Es zeichnet sich in erster Linie durch teilweise in geschlossener, offener und abweichender Bauweise bestehende, denkmalgeschützte Blockrandbebauung aus, mit dahinter im Innenhof liegenden Nebengebäuden und schützenswerten Gehölzstrukturen. Die vorbereitende Bauleitplanung zeigt hier MI für Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Die Grundstücke sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Quartier beherbergt aktuell vielseitige und vielschichtige Wohn-/Gewerbenutzungen.

Ziel der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen. Dazu trifft der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der vorliegenden Planung richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB; dies gilt insbesondere auch für die Art der baulichen Nutzung.

Durch die vorliegende Planung werden insofern keine Festsetzungen getroffen, die entweder Wohnen oder Gewerbe begünstigen bzw. benachteiligen. Dementsprechend sind dadurch keine erheblichen Einschränkungen weder im Bestand bereits genehmigter Nutzungen, noch in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten. Das Schutzniveau bleibt unverändert. Eine unzulässige Einschränkung von Gewerbebetrieben im Bestand oder in Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Der vorliegende Standort weist auf Grund seiner Lage an vielfrequentierten Verkehrsverbindungen eine hohe Attraktivität für gewerbliche Nutzungen auf. Dazu hat die Stadt mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes im Rahmen der Sozialen Stadt Nikola und der hohen Investitionen in die örtliche Infrastruktur zur Aufwertung des Bismarckplatzes und auch der umliegenden Flächen beigetragen. Angesichts der angeführten, hohen Nachfrage nach geeigneten, kleinteiligeren Gewerbe-/Handelsflächen im Stadtbereich, ist die Gefahr des Umkippens für den vorliegenden Geltungsbereich derzeit in Konkurrenz zu anderen Standorten nicht zu erwarten und wird auch durch die vorliegende Planung nicht begründet. Dementsprechend besteht auch in dieser Hinsicht keine Veranlassung einer differenzierenden Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung. Im Ergebnis weist die vorliegende Planung auf evtl. auftretende Lärmkonflikte im Zusammenhang mit der Etablierung von neuen Wohnnutzungen und bestehenden Gewerbebetrieben bzw. dem Straßenverkehr hin, die im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen sind (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren). Eine generelle Festsetzung zu Lärmschutz erscheint aufgrund der Kleinteiligkeit des Bau- und Nutzungsbestandes nicht sinnvoll; besser ist hier eine Einzelfallbetrachtung am konkreten Bauvorhaben.

**2.13 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg**  
mit E-Mail vom 18.09.2019

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.08.2019.

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

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

**Höpfinger GmbH & Co. KG, Ampfing für Vodafone GmbH**  
mit E-Mail vom 23.10.2019

Im angefragten Gebiet befindet sich keine Kabelanlage der Vodafone Kabeldeutschland sowie der Vodafone GmbH, oder ist zumindest nach Rückfrage beim Baureferat nicht von der Baumaßnahme betroffen.

Beschluss: 9 : 0

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.

Im Rahmen einer außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens durchgeführten Abstimmung konnte zwischenzeitlich die Lage der Telekommunikationsanlagen des Netzbetreibers ermittelt werden. Im Ergebnis sind Leitungsanlagen des Netzbetreibers nicht unmittelbar betroffen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 5 einen Hinweis durch Text zum Umgang mit vorhandenen Leitungsanlagen im Rahmen von Baumaßnahmen und Baumpflanzungen.

**2.14 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt**  
mit Schreiben vom 18.09.2019

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

- Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

sichergestellt ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält in der Begründung Ausführungen zur Erschließung, insbesondere Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung. Die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, die Beseitigung von Abwasser und die Entsorgung von Abfall, einschließlich Problem- und Sondermüll, erfolgen auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise.

## 2.15 **Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut** mit Schreiben vom 20.09.2019

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Grundsätzlich möchten wir auf die Aussagen der vorbereitenden Untersuchungen für den Stadtteil Nikola von 1996 hinweisen:

Die zentrale Lage des Stadtteiles Nikola hat zunehmend zu Problemen der Überlastung in der Baunutzung, dem Verlust von Grünstrukturen und der Belastung der Verkehrsnetze geführt.

Katasterplan von 1966: In der Raumstruktur beginnt 1966 die Bebauung die Stadterweiterung Nikola zu bestimmen, jedoch sind in den rückwärtigen Gärten noch große Ausgleichsflächen der Grünordnung erhalten.

Stadtgrundkarte von 1984: Der Stadtteil Nikola zeigt jetzt einen beginnenden Mangel an Freiflächen, der noch durch die starke Verkehrsbelastung in den großen Stadtachsen verstärkt wird. Die zunehmende Verdichtung birgt die Gefahr einer Überlastung des Gebietes mit sich, das ohnehin mit 81 EW/ha (Quelle: Stadt Landshut Stand 31.12.2017) der am dichtesten besiedelte Stadtteil von Landshut ist. Zum Vergleich die Altstadt hat 50 Einwohner/ha.

Wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünräume

Diese sind vielfältig strukturierte und gut nutzbare Gärten und Freiflächen. Diese Vegetations- und Freiflächenstrukturen sind zum großen Teil für Nikola stadtteilprägend und sollten erhalten, bzw. ausgebaut und verstärkt werden.

Konzepte

Das Grundstück „[REDACTED]“ wird im Folgenden besonders gewürdigt:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück am Bismarckplatz ([REDACTED]) ist in den diversen Karten mit folgenden Signaturen belegt:

- lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche
- wertvolle nicht öffentlich genutzte Grünfläche
- private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung, bauliche Entwicklung nicht mehr möglich

Baumbestand von 1993:

[REDACTED]:

Walnussbäume bis zu 2,30 m Stammumfang, Buchen bis zu 3 m Stammumfang, Gingko mit 1,90 m Stammumfang, Linde mit 2,60 m Stammumfang.

Alle Bäume sind als sehr erhaltenswert eingestuft.

Wir begrüßen die Unterschutzstellung der Buchen und des Gingko. Es sollten auch die Linde und die Walnussbäume einen Schutzstatus erhalten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Aufenthaltsqualität in Nikola auf dem Ausgleich zwischen Überbauungsgrad und Freiflächenangebot beruht. Deshalb ist auf eine

überhöhte Freiflächenversiegelung auf Privatgrundstücken und übermäßig verbaute Hofflächen zu verzichten. Über diese Mängel kann auch eine in Einzelheiten gute architektonische Planung nicht hinweghelfen, wenn Art und Maß der Nutzung die für eine Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts verträgliche Größenordnung überschreitet und ausreichende Freiflächen, Durchgrünungen, Alleen und Gärten nicht mehr verfügbar sind.

Die Erschließung des Grundstückes kann aufgrund der schwierigen Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt nicht sinnvoll durchgeführt werden. Eine Zufahrt zwischen den Gebäuden 15 und 16 ist aufgrund des starken Verkehrs, der Ampel und der Lage gleich nach der Kurve nicht möglich.

Da Nikola der am dichtest besiedelte Stadtteil ist, sich wertvollster Baumbestand vorfindet und die privaten Freiflächenstrukturen stadtteilprägend sind, wird jeglicher Bebauung des Grundstückes am Bismarckplatz eine deutliche Absage erteilt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet in der Begründung unter Ziff. 2.2 Ausführungen zu den vorliegenden, den Geltungsbereich betreffenden Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Sozialen Stadt Nikola aus dem Jahre 1996. Der Stadtteil Nikola ist nach wie vor der am dichtesten besiedelte Stadtteil. Ohne eine fundierte Erhebung durchgeführt zu haben, kann angesichts der Entwicklung zumindest tendenziell von einer Verschärfung des Überbauungsgrades und folglich auch des Mangels an Durchgrünung sowie der Nachfrage nach Freiflächen ausgegangen werden.

Zur Aufstellung wurden dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren mit Beschluss des Bausenates vom 21.07.2017 die Sanierungsziele zu Grunde gelegt: Die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen. Der Naturschutzbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 23.11.2017 mit dem Bebauungsplanverfahren befasst. Demnach würde der Naturschutzbeirat eine durchgehende zentrale Grünfläche zwar begrüßen, schließt sich aber im Falle einer Rücknahme der Grünfläche im laufenden Verfahren - wie vorliegend - dem Beschluss des Umweltsenates vom 24.07.2013 (s. Begründung Ziff. 2.4) an. Der Beschluss des Umweltsenates wiederum wurde anhand einer formlosen Anfrage auf Bebauung für das ehemalige Grundstück Fl.Nr. 994 (mit Erweiterungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 991) gefasst. Im Ergebnis schließt er eine Bebauung aus rechtlichen Gründen nicht gänzlich aus. Nach Prüfung durch den Fachbereich Naturschutz wurde dem Umweltsenat jedoch zwischenzeitlich eine Unterschutzstellung der drei Blutbuchen und eines Ginkgos empfohlen. Dieser hat in seiner Sitzung am 03.07.2019 die Verwaltung aufgefordert, umgehend den Schutz des Baumensembles aus den drei Blutbuchen und einem sich ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Ginkgo als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen. Laut dem Gutachten der Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH besitzen die drei mächtigen Blutbuchen als Ensemble einen hohen ästhetischen Wert. Das hohe, geschätzte Alter lässt vermuten, dass die Bäume aus der Anfangszeit der systematischen Zucht und Ausbreitung dieser rotlaubigen Form von *Fagus sylvatica* stammen. Auf historischen Ortsblättern lässt sich eine von Bäumen bestimmte Grünstruktur am heutigen Wuchsort der Blutbuchen seit mindestens 1813 nachweisen. Die Wirksamkeit der Bäume als Grünstruktur reicht weit über den Innenhof zwischen Schwestergasse und Bismarckplatz hinaus. Die begutachteten Buchen sind aufgrund ihres Alters, der großen Kronenvolumina und der von Störungen relativ gut abgeschirmten Lage gut als Lebensraum für Tierarten

geeignet, die den offenen Kronenraum von Bäumen im besiedelten Bereich als Fortpflanzungsstätte oder Nahrungshabitat nutzen. Entsprechende Strukturen weist der Ginkgo-Baum zwischen den Buchen auf: hier sind auf der Nordostseite mehrere Spechtlöcher vorhanden. Ein Erhalt des Ginkgo-Baumes als faunistisch bedeutsamer Teil des Gesamt-Ensembles wird empfohlen und der Ginkgo ist daher mit unter Schutz zu stellen. Die drei Blutbuchen sowie der Ginkgo sind mittlerweile als Naturdenkmal eingestuft.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Einerseits soll dadurch dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung sowie der Steigerung des Verkehrsaufkommens an den Zufahrten zum Bismarckplatz gesichert werden, die gleichzeitig dem Erhalt des Baumbestands, dem Schutz der lokalen, städtebaulichen und kleinklimatischen Funktion der Grünfläche und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient. Im Ergebnis konnte der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes von der für das Sanierungsgebiet zuständigen Stelle angesichts konkreter Veräußerungsabsichten auf Eigentümerseite auch im Sinne der Sanierungsziele befürwortet werden.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommen - sind auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Fuß- und Radwegen sowie auf Grund Ihrer Dimensionierung nur eingeschränkt geeignet, ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Auf die Verkehrssituation wurde in der Begründung unter Ziff. 4.5.1 genauer eingegangen. Zudem wurde von der Polizeiinspektion Landshut eine Stellungnahme eingeholt, die ebenfalls in der Begründung ersichtlich ist. Die gesicherte Erschließung ist grundsätzlich im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

## **2.16 Stadt Landshut - Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz / FB Naturschutz mit Schreiben vom 20.09.2019**

Mit dem B-Plan besteht grundsätzlich Einverständnis. Für die 3 Blutbuchen ist eine Unterschutzstellung als Naturdenkmal per Einzelanordnung vorgesehen. Bei den Festsetzungen sollte daher für die Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (Nr. 2.2) zusätzlich ein Abgrabungs- und Aufschüttungsverbot mitaufgenommen werden. Zur Sicherung der grünordnerischen Vorgaben sollte zusätzlich auch die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Aufforderung des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, ein Abgrabungs- und Aufschüttungsverbot im Bereich der „Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen“ festzusetzen wird nachgekommen.

Die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes kann nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden und daher wird im Rahmen des Bauantrages gefordert. Es wurde ein Hinweis hierzu in den Festsetzungen aufgenommen.

**2.17 Stadt Landshut - Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz / FB Umweltschutz  
mit E-Mail vom 09.10.2019**

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Mit der Aufnahme des Klimaschutzes in die BauGB-Novelle §1 Abs.5 BauGB wird die Bedeutung von Klimaschutz und Klimaanpassung auch durch den Gesetzgeber deutlich gestärkt.

Die Garten-/Freiflächen im Bereich d. B-Plans sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Mikro- und Quartiersklima, insbesondere im Kontrast zum starkversiegelten Bismarckplatz, als absolut erhaltenswert einzustufen. Insbesondere im Nikola-Viertel besteht nach wie vor ein starkes Grün-Defizit gegenüber anderen Stadtteilen, vor allem auch im Hinblick auf die dort überdurchschnittlich hohe Bebauungsdichte. Über die Funktionen der Frischluftproduktion und Kühlung hinaus, dienen jegliche Grünstrukturen, der Minderung der atmosphärischen Rückstrahlung und sind damit essentiell um dem fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken.

Umfassende Dachbegrünung bietet zusätzlich zu den o.g. Punkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regenwasserrückhalt, Möglichkeiten zur Bindung von Staub und Schadstoffen, Stadt- und Landschaftsbild, Schutz der Dachabdichtung, Lärminderung, Wärmedämmung, Hitzeabschirmung und verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten durch die späteren Bewohner.

Die Nutzung von Heizölverbrauchsanlagen zur Energieversorgung im Planungsgebiet ist auszuschließen. Die Dringlichkeit des globalen Klimawandels lässt es nicht, noch weiterhin Neubauten mit fossilen Energieträgern, insbesondere Heizöl zu versorgen.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Gebäudeorientierung, Verglasung von Südfassaden, Schließung von Nordfassaden oder weitere bauliche Maßnahmen bieten die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Dabei leisten technische Verschattung und Pflanzmaßnahmen in Sommermonaten wirksamen Schutz vor möglicher Überhitzung im Innenraum.

Bei Dachbegrünung und gleichzeitiger Solarenergienutzung ist die Verwendung von Glas-Glas Modulen zu verweisen.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Anmerkung:

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar östlich des Bismarckplatzes im Stadtteil Nikola und umfasst ca. 1,09 ha. Im Süden, Westen und Norden bilden die bestehenden Verkehrsflächen der Inneren Regensburger Straße, des Bismarckplatzes sowie der Schwestergasse die Abgrenzung des Plangebietes. Östlich begrenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - keine Schwestergasse - Bereich Ost“ das Areal.

Stellungnahme:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Planbereich ein Mischgebiet MI an und weist außerdem auf vorhandene Bodendenkmäler hin. Der Bereich zeichnet sich in erster Linie durch teilweise denkmalgeschützte Blockrand-

bebauung, dahinterliegende Nebengebäude und schützenswerte Gehölzstrukturen im Innenhof aus. Die Erschließung erfolgt über die umliegenden Straßentrassen der Inneren Regensburger Straße, der Schwestergasse und des Bismarckplatzes. Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans trifft Festsetzungen zum Erhalt der des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten.

In Bezug auf unsere Stellungnahme vom 26.09.2017 weisen wir nochmals darauf hin, dass sich im Bestand eine Nutzung befindet, die bereits in der Vergangenheit konfliktbeladen war. Es handelt sich um das Fitnessstudio, inclusive Parkplatz, in der Inneren Regensburger Straße 1 und 1a. Daher halten wir weiterhin ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten, in welchem auch alle uns unbekannt, im Umgriff des Bebauungsplans befindlichen, lärmintensiven Gewerbebetriebe mit betrachtet werden sollten, für geboten. Desweiteren ist im Rahmen des Gutachtens zu überprüfen, inwieweit der Straßenverkehr der Inneren Regensburger Straße noch als beeinträchtigende Lärmquelle mitbetrachtet werden muss.

Ohne ein qualifiziertes Lärmgutachten kann aus Sicht des Immissionsschutzes diesem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

#### Stellungnahme Altlasten:

Auf dem Anwesen Innere Regensburger Straße 1, Flurnummer 987 Gemarkung Landshut wurde eine chemische Reinigung betrieben. Im Rahmen einer Amtsermittlung durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde unter Zugrundelegung der früheren Nutzungsverhältnisse zwei Verdachtsbereiche mittels Bodenluftsondierungen auf etwaige Schadstoffeinträge mit Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen untersucht.

Aufgrund von Sparten im Gehwegbereich des Bismarckplatzes konnte ein Untersuchungsbereich (ehem. Reinigungsmaschinenstandort) nicht untersucht werden. Der zweite Untersuchungsbereich im Innenhof (ehem. Schlamm lager) wurde beprobt. Dabei ergab sich für den Parameter LHKW mit  $2,3 \text{ mg/m}^3$  ein geringfügig erhöhter Wert, der jedoch für sich alleine keinen weiteren Handlungsbedarf begründet.

Aufgrund der fehlenden Untersuchung im Bereich der ehem. Reinigungsmaschine und des geringfügig erhöhten LHKW-Wertes im Bereich des Schlamm lagers konnte eine Entlassung aus dem Altlastenkataster bis dato noch nicht erfolgen.

Im Falle von Nutzungsänderungen sollte die noch ausstehende Erkundung direkt im Gebäudeinneren nachgeholt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ziel des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Sicherstellung einer geordneten wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen. Dazu trifft der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Von weiteren Festsetzungen wurde abgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan umfasst aufgrund seiner Zielsetzung nur einen begrenzten Festsetzungskatalog, steht einer klimaangepassten Bauweise jedoch grundsätzlich nicht entgegen. Inwieweit klimaangepasste Bauweise mit den im vorliegenden Geltungsbereich hervorzuhebenden, denkmalpflegerischen Belangen vereinbar ist, wird im nachgeordneten Verfahren geprüft werden müssen. Sollte jedoch ein Flachdach nach § 34 BauGB zulässig sein bzw. genehmigt werden, ist das Dach entsprechend der neu aufgenommenen Festsetzung zur Dachbegrünung zu berücksichtigen. Die Verwendung von Glas-Glas-Modulen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da ansonsten zu sehr in die private Entscheidung des Planungsbegünstigten eingegriffen wird und die Festsetzung städtebaulich nicht begründet werden kann. Der von der Fachstelle angeregte Ausschluss von Heizölverbrauchsanlagen zur Energieversorgung ist nicht kleinräumig regelbar (Präzedenzfallwirkung).

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich Immissionsschutz. Im Ergebnis weist die vorliegende Planung auf evtl. auftretende Lärmkonflikte im Zusammenhang mit der Etablierung neuer Wohnnutzungen und bestehenden Gewerbebetrieben bzw. dem Straßenverkehr hin, die im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen sind (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren). Eine generelle Festsetzung zu Lärmschutz erscheint aufgrund der Kleinteiligkeit des Bau- und Nutzungsbestandes nicht sinnvoll; besser ist hier eine Einzelfallbetrachtung am konkreten Bauvorhaben.

Die vorliegende Planung beinhaltet auch eine Überarbeitung hinsichtlich Altlasten. Im Ergebnis weist die vorliegende Planung auf einen Altlastenverdachtsfall und das Vorgehen im Rahmen von Nutzungsänderungen im betroffenen Bereich hin.

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

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

1. [REDACTED]  
mit Schreiben vom 16.09.2019

Als Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 991 und 992 möchte ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans vom 19.07.2019 wie folgt Stellung nehmen:

Grundsätzlich möchte ich voranschicken, dass die unbebauten Teilflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 991 bisher zum unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zählten (s.Pkt. 2.5 Begr.BPlan). Die im Entwurf des Bebauungsplans vom 19.07.2019 erfolgte Festsetzung einer im Verhältnis zu den anderen Grundstücken im Planungsbereich sowie in benachbarten Bereichen relativ geringen Bebaubarkeit und großen privaten Grünfläche benachteiligt mich als Grundstückseigentümer und führt zu einer starken, nicht hinnehmbaren Wertminderung meines Grundstücks. Dies steht im Widerspruch zur Eigentumsgarantie gemäß § 14 GG.

Zu den Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes habe ich folgende Einwände:

1. Es wurde für die drei auf dem Grundstück Fl.-Nr. 994 (direkt an der Grenze zu Fl.-Nr. 991) stehenden Blutbuchen von der Stammmitte gemessen ein 10 m breiter unbebaubarer Korridor festgelegt (Pkt. 4.1 Begr.BPlan). Für mich ist nicht nachvollziehbar, wie sich der Abstand von 10 m begründet, zumal diese Bäume noch nicht einmal als Naturdenkmal eingetragen sind. Selbst vom Umweltsenat und Fachbereich Naturschutz wurde nur ein 8 - 10 m breiter Grünstreifen auf Fl.Nr. 994 ab Grundstücksgrenze, das entspricht 6 - 8 m ab Stammmitte, gefordert (Pkt. 2.4 Nr. 3 Begr.BPlan). Auch laut Pkt. 9 BPlan müssen für einen Baum nur mindestens 8 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche gesichert sein; dies bedeutet einen Abstand von 1,4 m gemessen von der Stammmitte.
2. In unmittelbarer Nähe werden zudem noch 2 kleinere Linden der Baumschutzverordnung unterworfen (Pkt. 4.1 Begr.BPlan), so dass es sich fragt, ob die sowieso schon relativ kleine überbaubare Grundstücksfläche hierdurch nicht nochmals verringert wird, sollte keiner Ersatzbepflanzung an anderer Stelle zugestimmt werden.
3. Darüber hinaus führt der Erhalt sämtlicher Bäume, die ja naturgemäß mit der Zeit noch weiter wachsen werden, zu einer extremen Verschattung meines Grundstückes.

Auch wenn der Erhalt des Baumbestandes, der zum größten Teil noch nicht einmal auf meinem Grundstück steht, aus Sicht der Allgemeinheit sicher begrüßenswert ist, bedeutet dies für mich eine erhebliche finanzielle Beeinträchtigung.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf Fl.-Nr. 991 bin ich aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

1. Das Ziel des Bebauungsplans von „Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen“ (Pkt. 4.1 BPlan, Pkt. 1 Begr.BPlan) ist sicher für die Allgemeinheit wünschenswert, kann aber nicht zu Lasten eines einzelnen Eigentümers verwirklicht

- werden, während in der gesamten Umgebung weitergehende Baumaßnahmen genehmigt wurden.
2. Von der Gesamtfläche der Fl.-Nr. 991 von 1719 m<sup>2</sup> handelt es sich bei 1436 m<sup>2</sup> um Frei- bzw. Gartenfläche. Das im BPlan vorgesehene Baufenster beträgt aber nur ca. 390 m<sup>2</sup>. Damit würde sich selbst bei einer vollständigen Bebauung des Baufensters für mein Grundstück nur eine GRZ von 0,27 ergeben, die weniger als die Hälfte der in Pkt. 13 Begr.BPlan als Mittelwert angegebenen GRZ von 0,59 beträgt.
  3. Die im BPlan festgesetzten Baugrenzen schließen an zwei Seiten direkt an die benachbarten Häuser an. Aufgrund der nach BayBO einzuhaltenden Mindestabstände hinsichtlich des Brandschutzes würde sich das Baufenster von 390 m<sup>2</sup> auf 220 m<sup>2</sup> verringern und wäre dadurch nochmals ganz erheblich kleiner (max. GRZ von 0,15).
  4. Außerdem verfügen die benachbarten Gebäude über Fenster, so dass hier ein Bau mit geringstmöglichem Abstand von den Nachbarn bestimmt nicht hingenommen werden wird, zudem hier vermutlich auch die gesetzlich festgelegten Anforderungen an Belichtung und Belüftung der Räume nicht mehr gewährleistet werden können. Dies gilt insbesondere für das Wohnhaus Innere Regensburger Str. 2. Die Fassaden dieser Grenzbebauungen entsprechen nicht den Anforderungen an Brandwände.
  5. Gemäß Pkt. 2.5 Begr.BPlan wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet.“ Auch hier stellt sich die Frage, warum bei meinem Grundstück trotzdem eine weitaus geringere Grundfläche als nach § 34 BauGB möglich festgesetzt wird.
  6. Es besteht auch kein Grund das Baufenster auf Fl.-Nr. 991 parallel zu dem Baufenster zu Fl.-Nr. 994 anzuordnen. Ganz im Gegenteil sind hier ganz unterschiedliche Voraussetzungen gegeben. Auf Fl.-Nr. 991 würde es sich vielmehr anbieten das Baufenster parallel zu dem Gebäude auf Fl.-Nr. 983/3 (Innere Regensburger Str. 4a) auszurichten, so wie ich es in meiner Stellungnahme vom 26.09.2017 vorgeschlagen habe.

Aus der Festsetzung einer ungerechtfertigterweise viel zu kleinen überbaubaren Fläche auf meinem Grundstück resultiert eine starke Wertminderung des Grundstücks.

Der Festsetzung von nur 2 Wohneinheiten auf meinem Grundstück widerspreche ich ausdrücklich aus folgenden Gründen:

1. 2 Wohneinheiten auf einem Grundstück von 1436 m<sup>2</sup> stehen im krassen Widerspruch zur Bebauung im Umgebungsbereich und führen damit zu einer erheblichen Wertminderung meines Grundstücks.
2. Außerdem besteht hier meines Erachtens ein Widerspruch zu Pkt. 4.1 Begr.BPlan, in dem es heißt: „...sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.....vor. Diese Punkte sollen aus städtebaulichen Erwägungen besser anhand der Maßgaben des § 34 BauGB bewertet werden.“
3. Wie schon oben erwähnt wird gemäß Pkt.2.5 Begr.BPlan durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine

Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet.“ Hier stellt sich neben der Grundfläche (s. oben) genauso auch die Frage, warum bei meinem Grundstück trotzdem weit weniger Wohneinheiten als nach § 34 BauGB möglich festgesetzt werden.

4. Das seitens der Stadt bisher genannte Argument der problematischen Erschließung von Seiten des Bismarckplatzes kann hier nicht mehr angeführt werden, da laut Pkt. 4.2.1 Begr.BPlan die gesicherte Erschließung erst im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen ist.
5. Außerdem frage ich mich, ob mit 2 WE auf einem 1436 m<sup>2</sup> großen Grundstück der beabsichtigten „allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen wird“ (Pkt. 4 Begr.BPlan) bzw. der Bebauungsplan an den aktuellen Wohnraumbedürfnissen orientiert ist (Pkt. 1 Begr.BPlan), ganz zu schweigen von der Absicht „dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung hinreichend Rechnung zu tragen“ (Pkt. 4 Begr.BPlan). Ich sehe darin auch keine „Sicherung der Nachverdichtung“ (Pkt. 4.1 Begr.BPlan), die im Übrigen ja auch in Bayern per Gesetz in verstärktem Umfang ermöglicht werden soll.
6. Als 2 WE könnten wohl auch 2 Einfamilienhäuser verstanden werden. Diese Lösung würde aber an der zu geringen überbaubaren Grundfläche und der Anpassung an die Bebauung in der Nachbarschaft gemäß § 34 BauGB scheitern. Eine andere wohl zulässige Möglichkeit einer Bebauung mit Wohnung über mehrere Etagen und mindestens 300 m<sup>2</sup> je Wohnung würde meines Erachtens den aktuellen Wohnraumbedürfnissen entgegenstehen, da hier eher kleine und mittlere Wohnungen benötigt werden.
7. Da gemäß Pkt.4.1 Begr.BPlan „keine Festsetzung einer bestimmten Gebietskategorie getroffen“ wird, heißt das wohl, dass statt weiterer Wohneinheiten (über die 2 genehmigten Wohneinheiten hinaus) zusätzliche Gewerbeeinheiten zulässig sind. Dies stellt sich meiner Ansicht nach als völlig falsche Planung der Stadt Landshut dar, da zurzeit in der Innenstadt etliche Gewerbeobjekte leer stehen, Wohnungen aber dringend gesucht werden. Auch ein Parkhaus wäre an dieser Stelle sicher fehl am Platz.

Die völlig unbegründete Festsetzung im Bebauungsplan von nur 2 Wohneinheiten auf meinem Grundstück führt zu einer extremen, nicht hinnehmbaren Wertminderung meines Grundstücks.

Ich könnte mir ein Baufenster entsprechend der Anlage „B-Plan mit Eintragungen“ vorstellen mit einer Bebauung von drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss und einer ausschließlichen Nutzung mit Wohnungen. Ebenso sollte ein weiteres Gebäude im mittleren Bereich des Grundstückes durch den B-Plan nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt sollte mir eine Bebauung gemäß § 34 BauGB im Umfang der Nachbargrundstücke ermöglicht werden. Nur dadurch wird erreicht, dass ich durch den Bebauungsplan keine Wertminderung des Grundstückes hinnehmen muss.

Ich möchte Sie deshalb bitten meine Vorstellungen und Argumente in Ihrem weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

In der Zwischenzeit erhielt das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 02.05.2021 ein weiteres Schreiben der Einwenderin:

„Wie telefonisch besprochen habe ich gemeinsam mit meinem Architekten [REDACTED] einen Entwurf für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Bismarckplatz 18, Landshut (Fl.Nr. 991) ausgearbeitet.

Wir haben uns dabei soweit wie möglich an den Entwurf des Bebauungsplanes vom 19.07.2019 gehalten. Ganz wichtig war uns der laut Gutachten „Bewertung der Blutbuchen“ erforderlichen Abstand von den Blutbuchen einzuhalten und damit zum Erhalt der Bäume beizutragen. Die Abweichungen unseres Entwurfes bezüglich der Baugrenzen und Anzahl der Wohneinheiten sind meines Erachtens objektiv gut begründbar und sinnvoll. Ich denke diese Lösung wird sowohl Ihren wie auch meinen Interessen gerecht.

In der Anlage sende ich Ihnen den Entwurf für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Bismarckplatz 18 (Stand 30. April 2021) zusammen mit der Darstellung der Abweichungen vom Bebauungsplan durch [REDACTED] sowie einem Plan für mögliche Zufahrten.

Ich möchte Sie bitten die Unterlagen anzusehen und dann einen Besprechungstermin mit [REDACTED] und mir auszumachen.“

Anschließend fanden mehrere Gespräche telefonisch als auch persönlich zwischen der Einwenderin und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt, in denen die Umstände der Planung dargelegt wurden. Der Einwenderin wird insoweit entgegengekommen und die Baugrenzen Richtung Nordosten entlang des Geltungsbereiches auf das Maximum, welches sich aus der seit Januar 2021 gültigen Abstandsflächenregelung aus Art. 6 BayBO ergibt, vergrößert. Einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten konnte aber nicht zugestimmt werden. Im Zuge des Verfahrens wurden vom Straßenverkehrsamt und der Polizei Stellungnahmen zur Verkehrs- und Erschließungssituation eingeholt. Die beiden Fachstellen vertreten die Ansicht, dass selbst bei der bisher im Bebauungsplanentwurf zulässigen Anzahl der Wohneinheiten die Erschließungssituation der Grundstücke über den Bismarckplatz als problematisch einzustufen sei und auch Stellplätze entlang des Bismarckplatzes aufgrund der schlechten Sichtbeziehungen bei den möglichen Ein- und Ausfahrten zum Planungsgebiet entfallen müssten. Aufgrund dessen hat der Bausenat am 18.11.2022 beschlossen die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan 01-52/6b gegenüber dem am 19.07.2019 gebilligten Planungsstand nicht zu erhöhen. Die festgesetzte Höchstgrenze der Wohneinheiten stellt dabei i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB das Ergebnis der Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang der Verkehrssicherheit und den Eigentumsrechten der Einwenderin dar.

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ vom 21.07.2017 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

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

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

---

Landshut, den 20.07.2023

STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

