

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-07a "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13aBauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 seitens der Öffentlichkeit**
- III. Satzungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>8</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>10.11.2023</b>	Stadt Landshut, den	30.10.2023
Sitzungsnummer:	<b>57</b>	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**Vormerkung:**

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der berührten Öffentlichkeit sowie berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 11.07.2023 bis einschl. 28.07.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 21.09.2022 i.d.F. vom 16.06.2023:

**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 28.07.2023, insgesamt 44 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

**1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

1.1 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe  
mit Schreiben vom 11.07.2023

1.2 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 11.07.2023

1.3 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen  
mit Schreiben vom 13.07.2023

- 1.4 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 17.07.2023
- 1.5 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz  
mit Schreiben vom 27.07.2023
- 1.6 Stadt Landshut, Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 27.07.2023
- 1.7 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung  
mit Schreiben vom 28.07.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen mit Schreiben vom 07.07.2023

Hiermit bestätigen wir Ihnen den Eingang Ihrer E-Mail. Sie wird an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet und bearbeitet.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte

- für Anfragen von Bauanträgen zur Abfrage von Richtfunkstrecken der Betreiber an [REDACTED]
- für Richtfunk an [REDACTED]
- für Flugfunkzeugnisprüfungen an [REDACTED]
- für Flug-, Navigations- und Ortungsfunk an [REDACTED]
- für 5G-Campusnetze an [REDACTED]
- für alle weiteren Fragen an [REDACTED]

mit Schreiben vom 11.07.2023

Vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie ist mit der im Betreff genannten Vorgangsnummer erfasst. Bitte verwenden Sie diese bei aller zukünftigen Korrespondenz im Zusammenhang mit diesem Vorgang.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, benötigen wir noch weitere Angaben. Zur Bearbeitung Ihrer Anfrage verwenden Sie bitte das Formular im Anhang (auch bei zukünftigen Anfragen) und senden es zurück an:

226.Postfach@BNetzA.de<mailto:226.Postfach@BNetzA.de> Alternativ können Sie die Planunterlagen ebenfalls per E-Mail an das Postfach226.Postfach@BNetzA.de mailto:226.Postfach@BNetzA.de übermitteln.

Die Unterlagen sollen folgende Angaben beinhalten:

- Art der Planung
- geografische Koordinaten des Baugebiets (NW- / SO-Werte, WGS84 in Grad/Min./Sek.)
- Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhe)
- topografische Karte mit eingezeichnetem Baugebiet und Orientierungspunkten

Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter:

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gemäß Mitteilung der Bundesnetzagentur vom 29.08.2023 sind von der Planung die Richtfunkstrecken folgender Betreiber betroffen:

Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München

Webdiscount GmbH & Co. KG, Robert-Bosch-Straße 20, 48153 Münster

Die genannten Betreiber wurden daraufhin mit E-Mail vom 22.09.2023 um Stellungnahme gebeten, ob die Planung die jeweiligen Richtfunkstrecken beeinträchtigt. Es wurden von den drei Betreibern keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Es durchläuft nur eine, von der Fa. Ericsson vorgebrachte Richtfunkstrecke den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1. Die Höhenlage der Richtfunkstrecke beläuft sich nach Angabe der Fa. Ericsson aber im Bereich von ca. 518m üNN bis ca. 536m üNN und damit um über 100m über der max. zulässigen Gebäudehöhe im Geltungsbereich. Von der Fa. Ericsson wurde ein Freihaltebereich von der direkten Sichtlinie von mind. 25m eingefordert; dieser wird somit eingehalten.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH  
mit Schreiben vom 14.07.2023

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 M-net Telekommunikations GmbH  
mit Schreiben vom 19.07.2023

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Vodafone GmbH  
mit Schreiben vom 24.07.2023

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.

mit Schreiben vom 24.07.2023

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ ist bereits ein Hinweis auf den Schutz und die Sicherung von Bestandsleitungen integriert (Hinweis durch Text, Nr. 7). Dieser Hinweis gilt auch für das vorliegende Deckblatt Nr. 1.

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

## 2.5 Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 25.07.2023

Die Stellungnahmen vom 11.11.2022 und 22.02.2023 gelten weiterhin.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 11.11.2023 lautete wie folgt:

„Bei der Erschließung von Grundstücken und der Erstellung / Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit (Gehwegbreite, Bordsteinabsenkungen, Neigungen, Bodenbelag, etc.) zu achten. Dies betrifft auch die geplanten und vorhandenen Verbindungen in die benachbarte Flutmulde als Naherholungsgebiet und den neu geplanten Bahnübergang. Die Oberfläche von Gehwegen muss eben, stufenlos, griffig, fugenarm, rutschhemmend, taktil erkennbar, farblich kontrastierend sowie erschütterungs- und blendfrei ausgestaltet sein. Stellplätze / Tiefgaragen: Gemäß § 8 der Stellplatzsatzung im Stadtgebiet Landshut sind bei Wohnanlagen mit mehr als zwei Wohnungen (entsprechend Art. 48 Abs. 1 BayBO) 3 % der notwendigen Stellplätze (mindestens jedoch 1 Stellplatz), ab 10 Wohneinheiten mindestens 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen. Wohnraum: Das mit Beschluss der Bayerischen Staatsregierung vom 21.03.2018 neu gegründete bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr informiert auf seiner Homepage darüber, dass es ein wichtiges Anliegen des Freistaats Bayern ist, dafür zu sorgen, dass auch weniger wohlhabenden Bürgern angemessene und qualitativ gute Wohnungen zur Verfügung stehen. Zum Wohnen in Bayern gehört z.B. auch die Förderung von behindertengerechten Wohnungen. Neben der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum kommt der Barrierefreiheit in Wohngebäuden eine besondere Bedeutung zu. Der

barrierefreie Wohnungsbau nimmt eine Schlüsselrolle ein, damit Senioren so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Quartier leben können. Aber auch Familien mit kleinen Kindern profitieren von barrierefrei zugänglichen und nutzbaren Wohnungen. Generell und unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen bedeutet Barrierefreiheit eine Verbesserung der Wohnqualität. Zur Wohnraumbförderung in Bayern gibt es zahlreiche Förderprogramme und Zuschüsse, die ggf. abgegriffen werden können. Gemäß der Ausführungen in Art. 2 Abs. 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 4 des Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG) sind bauliche Anlagen dann barrierefrei, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Nach Art. 48 Abs. 1 der BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; dies kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Dabei ist die Ausgestaltung nach DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) zu beachten. Ungeachtet dieser rechtlichen Vorgaben wäre es wünschenswert, wenn die diversen Bauträger künftig bei möglichst vielen Bauvorhaben die Aspekte der Barrierefreiheit mitberücksichtigen und umsetzen würden. Dies käme nicht nur den Menschen mit Handicaps zugute, sondern auch den Senioren und Familien und würde außerdem ein deutliches positives Zeichen für ein tatsächliches Umdenken in dieser Richtung setzen.“

Die Stellungnahme wurde mit Beschluss des Bausenates vom 20.01.2023 wie folgt behandelt:

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

Hierzu hat sich seit der Stellungnahme vom 11.11.2022 keine Änderung ergeben. Die Stellungnahme vom 22.02.2023 vermerkt lediglich, dass die Stellungnahme vom 11.11.2022 weiterhin Gültigkeit besitzt. Diese Stellungnahme wurde in der Sitzung des Bausenates am 16.06.2023 gleichlautend wie oben stehend behandelt.

## 2.6 Stadt Landshut - Fachbereich Naturschutz mit Schreiben vom 27.07.2023

Mit der Stellungnahme vom 17.11.22 wurden keine Einwände vorgebracht. Da sich mit der erneuten verkürzten Auslegung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-70a db1 "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a" keine naturschutzfachlichen Änderungen ergeben haben, besteht weiterhin Einverständnis mit den Änderungen (Dbl. 1) zum genannten Bebauungsplan.

### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## 2.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 27.07.2023

Mit Schreiben vom 7.07.2023 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren. Die Anmerkungen aus unseren Stellungnahmen vom 30.11.2022, 7. und 8.03.2023 wurden berücksichtigt. Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Eisenbahn-Bundesamt  
mit Schreiben vom 28.07.2023

Ihr Schreiben ist am 10.07.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan berührt. Ich verweise insoweit auf die mit Schreiben vom 17.11.2022, Az.: 65142-651pt/010-2022#767, ergangene Stellungnahme. Für die betroffene Fläche wurde mittlerweile ein Freistellungsantrag durch die Stadt Landshut gestellt. Das Verfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen, es sind noch offene Fragen zwischen der DB AG und der Stadt Landshut hinsichtlich der Widmung vor Entlassung aus dem Fachplanungsvorbehalt zu klären.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

Insofern kann die vorliegende Bebauungsplanänderung auch ohne den Abschluss des Freistellungsverfahrens durchgeführt werden.

2.9 Freiwillige Feuerwehr Stadt Landshut  
mit Schreiben vom 28.07.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungsniederschrift vom 16.06.2023 unter Punkt 2.9 und in der Begründung unter Punkt 4.4.3 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 seitens der Öffentlichkeit**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

## **III. Satzungsbeschluss**

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 21.09.2022 i.d.F. vom 16.06.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 16.06.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau um 1.550m<sup>2</sup> auf insgesamt 7.801m<sup>2</sup> für die im Jahr 2023 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne.

Beschluss:

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)