

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. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	08.12.2023	Stadt Landshut, den	29.11.2023
Sitzungsnummer:	59	Ersteller:	Weichenrieder, Alexandra

Vormerkung:

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ 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 04.10.2023 bis einschl. 20.10.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ vom 21.07.2017 i.d.F. vom 15.09.2023:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.10.2023, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

1.1 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 09.10.2023

1.2 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 12.10.2023

1.3 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen
mit Schreiben vom 17.10.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut mit Schreiben vom 06.10.2023

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt mit Schreiben vom 06.10.2023

Mit den in der Begründung zum Bebauungsplan genannten, hygienisch relevanten Punkten besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 06.10.2023

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem Hinweis der Regierung von Niederbayern, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Endausfertigung analog als auch digital zukommen zu lassen, wird nachgekommen.

2.4 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 09.10.2023

Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01289343

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.

Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01289346

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

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Leitungsrechte werden berücksichtigt. In den Hinweisen des Bebauungsplans wurde die Vodafone GmbH bei der Auflistung der Inhaber der Leitungsanlagen mit aufgenommen. Auf die frühzeitige Abstimmung vor Baubeginn wurde bereits hingewiesen.

2.5 IHK für Niederbayern in Passau mit Schreiben vom 13.10.2023

Zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Die Stadt Landshut beabsichtigt den Bebauungsplan-Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse - Bereich West“ zu ändern. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Planbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus. Wir können den Planunterlagen unsere Zustimmung erteilen, sofern die neuen Festsetzungen keine Einschränkungen im Bestand sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbebetriebe zur Folge haben. Uns liegen derzeit keine weiteren Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

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 städtebaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, im Wohnbaubereich 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 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.

2.6 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr mit Schreiben vom 16.10.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.5.3 sowie in der Sitzungsniederschrift vom 20.07.2023 unter Punkt 2.3 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 16.10.2023

Nachdem der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans lt. Begründung keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen enthält, kann bzgl. dieser keine Äußerung getroffen werden. Der Plan gibt außerdem nur die maximale Anzahl von Wohneinheiten und die überbaubare Grundstücksfläche vor. Die Bebauung wird mit E + I ermöglicht. Es liegt hier noch kein konkretes Bauvorhaben vor, so dass auch hierzu keine Stellungnahme der Behindertenbeauftragten erfolgen kann.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 17.10.2023

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Mit vorangegangenen bereits erfolgten Beteiligungen haben wir Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren abgegeben. Zwischenzeitlich ggf. erfolgte Ergänzungen der Planunterlagen sowie übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. auch betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit den Änderungen in der Bauleitplanung in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben. Um ggf. bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebsstandorte sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige

Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, erwarten wir - wie in den Planunterlagen mit ausgeführt, ggf. auch in Folgeverfahren - angeführte Belange für den Bereich des Immissionsschutzes mit einzubeziehen und bei Bedarf entsprechend notwendige Maßnahmen zu ergreifen. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. 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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung werden insofern keine Festsetzungen getroffen, die entweder Wohnen oder Gewerbe begünstigen bzw. benachteiligen. Dementsprechend sind dadurch 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.

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). Hieraus ergeben sich dann evtl. notwendige Maßnahmen, die dann entsprechend einzuhalten sind.

Weitere betriebliche Belange und/oder Einwendungen sind der Stadt Landshut nicht bekannt.

Für den Bebauungsplan wird der Satzungsbeschluss gefasst; insofern folgt auf die vorliegende Beteiligung keine weitere.

2.9 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 18.10.2023

Netzbetrieb Gas & Wasser:

Die vorhandenen Wasser- und Gasanschlussleitungen Innere Regensburger Straße 1, 1a, 2 und Bismarckplatz 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 müssen je nach Baufall abgetrennt oder vielleicht umgelegt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung oder Umlegung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Zähler zu stellen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Leitungsrechte werden berücksichtigt. Auf die frühzeitige Abstimmung vor Baubeginn wurde bereits hingewiesen.

2.10 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 18.10.2023

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine Einwendungen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass am südlichen Rande des Geltungsbereiches das Fernmeldekabel EC018004-01 verläuft. Die Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Schutzzone des Kabels beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet unter Ziff. 5 einen Hinweis durch Text zum Umgang mit bestehenden Leitungsanlagen. Zudem wird auf die frühzeitige Abstimmung vor Baubeginn hingewiesen.

2.11 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- u. Naturschutz, SB Naturschutz
mit Schreiben vom 19.10.2023

In der E-Mail vom 28.08. weist [REDACTED] auf folgende Änderung unter Festsetzungen durch Text unter Pkt. 4 hin (E-Mail anbei): Anordnungen können nicht auf § 69 gestützt werden - ich würde nur schreiben "in Anwendung des BNatSchG". § 69 betrifft die Verhängung von Bußgeldern. Dies ist noch in den Festsetzungen entsprechend anzupassen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die redaktionelle Änderung des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz wurde in die Festsetzungen durch Text unter Punkt 4 aufgenommen.

2.12 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- u. Naturschutz, SB Umweltschutz
mit Schreiben vom 20.10.2023

Immissionsschutz

Wir verweisen nochmals auf unsere Stellungnahme vom 09.09.2019 und weisen darauf hin, dass sich bereits im Bestand Nutzungen befinden, die in der Vergangenheit konfliktbeladen waren. Somit ist es aus Sicht des Immissionsschutzes notwendig, gleich im Bebauungsplanverfahren die Lärmeinwirkungen zu ermitteln und diesbezügliche Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen (Gebot der umfassenden planerischen Konfliktbewältigung). Insbesondere bei Lärmkonflikten, die durch Gewerbelärmemissionen hervorgerufen werden und somit dazu führen können, dass z.B. an bestimmten Fassaden keine Außenwandöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entstehen dürfen bzw. keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zum Liegen kommen dürfen. Wir erachten es nicht für zielführend, die Problematik in das nachgeordnete Bauantragsverfahren zu verschieben.

- Des Weiteren soll die Festsetzung durch Text 1. Immissionsschutz – Luftwärmepumpen wie folgt abgeändert werden:
Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe (empfohlener Schalleistungspegel LWA ≤ 50 dB(A)) verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten: Immissionsorte: tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): im WA 49 dB(A); im MI 54 dB(A);
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): im WA 34 dB(A); im MI 39 dB(A);
Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden.
- Zusätzlich ist der Vollständigkeit halber der nachfolgende Festsetzungsvorschlag zu ergänzen:

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der gültigen DIN 4109-1 zu erfüllen.

Bodenschutz und Altlasten

Auf den Flurstücken 990 und 990/3 der Gemarkung Landshut, mit der Adresse Bismarckplatz 19 wurde von der Firma Karl und Armin Geiner oHG eine Chemische Reinigung betrieben. 1989 wurden vom TÜV Bayern e.V. Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die dabei festgestellten LHKW-Konzentrationen lagen damals unterhalb der Auslöseschwellen für weitere Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen, sodass das Flurstück aus dem Altlastenkataster entlassen wurde. Aus heutiger Sicht überschreitet die damals gemessenen LHKW-Konzentration von 6 mg/m^3 im Bereich der Schlamm Lagerung leicht den aktuellen Hilfswert 1 von 5 mg/m^3 gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 (Stand 05/2023). Des Weiteren entspricht die Untersuchung nicht mehr den heutigen Stand der Technik. Vor jedweder Nutzungsänderung sind daher nochmals zur Überprüfung Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung ist daher dem Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Landshut zur Prüfung ein Untersuchungskonzept vorzulegen. Dies gilt auch für das bereits im Bebauungsplan behandelte Anwesen der Inneren Regensburger Straße 1, Fl.Nr. 987 der Gemarkung Landshut. Die Untersuchungskonzepte sind anhand der neuen Regelungen der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung zu entwerfen.

Klimaschutzmanagement

Gemäß Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzepts der Stadt Landshut befindet sich der Geltungsbereich in einem Bereich mit mittlerer bis hoher stadtklimatischer Handlungspriorität:

Eine Begrünung der neu errichteten Gebäude ist eine wichtige kompensierende Maßnahme der Neubebauung. Die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung wird begrüßt. Die Begrünungspflicht gilt jedoch nur bei Flachdächern ($0-15^\circ$). Im Fall von steileren Dächern sollte ebenfalls eine Gebäudebegrünung festgesetzt werden. Hier könnte als Alternative zur Dachbegrünung eine umfangreiche Fassadenbegrünung zugelassen werden.

Die verbleibenden Freiflächen sollten so gestalten werden, dass sie eine hohe stadtklimatische Wirksamkeit und eine hoher Aufenthaltsqualität aufweisen. Hierzu sind sie möglichst großflächig und möglichst intensiv zu begrünen. Entsprechend sollte festgesetzt werden, dass

- außerhalb der Baufenster keine Stellplatzflächen errichtet werden dürfen, sondern nur als TG innerhalb der Baufenster oder optimalerweise in den Erdgeschossen der Gebäude.
- Einfahrten und Wege und sonstige zu befestigende Flächen möglichst flächensparend zu errichten sind.
- alle weiteren Freiflächen zu begrünen sind.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Immissionsschutz

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). Hieraus ergeben sich dann evtl. notwendige Maßnahmen, die dann entsprechend einzuhalten sind. Im Bebauungsplan wird unter Hinweise durch Text Punkt 14 „Immissionsschutz“ auf den im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringenden Nachweis hingewiesen. Darauf ist zu achten, dass das Vorhaben immissionsschutzrechtlich keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen der Umgebung hat. Zudem wird in der Begründung unter Punkt 7.1 „Schallschutz“ auf die im Bestand befindliche Nutzung, die bereits in der Vergangenheit konfliktbeladen war, hingewiesen. Daher wird ein qualifiziertes

schalltechnisches Gutachten, in welchen auch alle des Fachbereichs Immissionsschutz unbekannt, im Umgriff des Bebauungsplans befindlichen, lärmintensiven Gewerbebetriebe mit betrachtet werden sollen, für geboten gehalten. Desweiteren ist im Rahmen des Gutachtens zu überprüfen, inwieweit der Straßenverkehr der Inneren Regensburger Straße noch als beeinträchtigende Lärmquelle mitbetrachtet werden muss. Die Verschiebung in ein Folgeverfahren ist möglich, weil hier ein einfacher Bebauungsplan vorliegt und somit Bauvorhaben nicht im Zuge einer Genehmigungsfreistellung zulässig sind. Zudem ist im Rahmen der jeweiligen Bauanträge ohnehin die schallschutztechnische Verträglichkeit nachzuweisen. Für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung sind aufgrund eines einfachen Bebauungsplanes, der lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten regelt, zu wenige Indikatoren gegeben um ein aussagekräftiges Gutachten erstellen zu können, womit die Verschiebung nicht nur möglich, sondern auch zielführend ist.

Die redaktionellen Änderungen des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, SB Umweltschutz, bei denen auf die aktuelle Fassung des Gesetzes, auf die zusätzlichen Informationen zu den Luftwärmepumpen sowie auf die Einhaltung der DIN-Normen hingewiesen wird, wurde in den Festsetzungen durch Text sowie bei den Hinweisen durch Text übernommen.

Bodenschutz und Altlasten

Die überarbeiteten Informationen des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Altlasten, werden in der Begründung sowie in den Hinweisen durch Text entsprechend aktualisiert.

Klimaschutzmanagement

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. 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 des Bebauungsplans 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. Einer Fassadenbegrünung steht im Grunde nichts entgegen, wird jedoch nicht in den begrenzten Festsetzungskatalog aufgenommen, weil dies nicht relevant ist um das Ziel und den Zweck des einfachen Bebauungsplanes zu erfüllen. Eine Dachbegrünung wurde jedoch festgesetzt um zusätzlichen Regenwasserrückhalt zu generieren.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans trifft 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 Anordnung der Stellplätze ist im nachgeordneten Verfahren abzustimmen.

In den Festsetzungen durch Text Punkt 6 „Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers“ wird bereits geregelt, dass 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.

Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen

Fassung. Demzufolge ist eine hohe stadtklimatische Wirksamkeit sowie eine hohe Aufenthaltsqualität in den verbleibenden Freiflächen gewährleistet.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 20.10.2023

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 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.

Vielfältig strukturierte und gut nutzbare Gärten und Freiflächen sind zum großen Teil für Nikola stadtteilprägend und sollten erhalten, bzw. ausgebaut und verstärkt werden.

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

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. Der wertvolle Baumbestand wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Die Abstände zu den Bäumen sind zu schmal gewählt. Wenn man die Kronenbreiten und die Ausdehnung der Wurzeln berücksichtigt, sowie die Beschattung der Gebäude, ist die vorliegende Planung nicht durchführbar. Der Stadtteil Nikola ist der am dichtest besiedelte Stadtteil von Landshut. Im Grundstück befindet sich wertvoller Baumbestand, die noch vorhandene Freifläche ist stadtteilprägend und notwendig. Wir lehnen eine Bebauung in dieser Größenordnung ab.

Beschluss:

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 städtebaulichen 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 Baumentsembles aus den drei Blutbuchen und einem sich ebenfalls in diesem Bereich befindlichen Ginkgo als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG sicherzustellen. Die drei Blutbuchen sowie der Ginkgo sind mittlerweile als Naturdenkmal eingestuft.

Gemäß Beschluss des Umweltsenates am 24.07.2013 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Fl.Nr. 994/1, Gemarkung Landshut) in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz bei künftigen Planungen ein 8-10m breiter Grünstreifen unbeeinflusst zu belassen. In der Planzeichnung wurde bereits der maximalen Schutzabstand von 10m eingehalten. Aus Sicht der Stadt Landshut ist der mit dem Naturschutz abgestimmte Schutzabstand ausreichend. Zudem besteht für künftige Bewohner oder sonstige Nutzer im Bereich der geschützten Bäume kein Anspruch auf Beseitigung wegen Verschattung. Diese sind hinzunehmen.

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.

2.14 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 06.11.2023

Wie in der 1. Stellungnahme vom 27.08.2019 erwähnt, muss hier seitens Bauherr auf eine ordnungsgemäße rechtliche Erschließung geachtet werden, die mit Dienstbarkeiten geregelt werden müssen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die dingliche Sicherstellung der Erschließung seitens des Bauherren kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden und ist dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zuzuordnen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 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 19.09.2023

I.

Von der Grünfläche des Grundstücks FINr. 991 wird derzeit der Teil direkt hinter dem Haus Bismarckplatz 18 als Garten durch die Mieter genutzt. Der weitaus größere Teil der Grünfläche im hinteren Teil des Grundstücks wird zurzeit nicht genutzt. Hier möchte unsere Mandantin unter Einbeziehung des Grundstücks FINr. 990/3 eine Bebauung vornehmen.

Die Grundstücke 990/3, 991 und 992 befinden sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Situation des Grundstücks daher anhand § 34 BauGB zu messen. Der Gebietscharakter entspricht einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Hinsichtlich des vorliegenden Entwurfes des genannten Bebauungsplanes bestehen in mehrerlei Hinsicht erhebliche Bedenken.

1.

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Einschränkung bestehenden Baurechts durch den beabsichtigten Bebauungsplan; insbesondere, da die Begründung zum Entwurf keine Feststellungen dazu enthält, in welchem Umfang Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits jetzt besteht.

a.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange dann gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im vorliegenden Fall sind die privaten Belange unserer Mandanten nicht ermittelt und bewertet worden. Ihr Interesse, das bestehende Baurecht so weit als möglich zu erhalten, wurde nicht hinreichend berücksichtigt. Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen (vgl. Söfker/Runkel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand Oktober 2020, § 1 Rn. 195). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der Abwägung beachtet werden (BVerfG, B.v. 19.12.2002 – 1 BvR 1402.01, NVwZ 2003, 727 = BeckRS 2003, 20447; BVerwG, B.v. 16.1.1996 – 4 NB 1.96, BeckRS 9998, 30181). Dementsprechend sind die bisherige Baulandqualität und Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums sowie die zu erwartenden Beschränkungen zu ermitteln (BVerwG, B.v. 13.3.2017 – 4 BN 25.16, ZfBR 2017, 589 = BeckRS 2017, 106646). Hier hat die Stadt Landshut richtig erkannt, dass sich die Grundstücke unserer Mandanten bereits im unbeplanten Innenbereich befinden und nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB bebaubar sind (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 19. März 2021 – 15 N 19.344 –, Rn. 17, juris). Es werden jedoch nicht die nötigen Schlüsse gezogen.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält in Pkt. 2.5 lediglich die (unzutreffende) Feststellung:

„Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung (Bestandsbeschreibung siehe Ziff. 3) ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur Grund- oder Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet.“

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche schränkt der Entwurf des Bebauungsplanes selbstredend bestehendes Baurecht ein.

b.

Die durch Planzeichen 2.2 (Baugrenzen) gebildeten „Baufenster“ schränken bestehendes Baurecht in unzulässiger Weise ein.

Das Ziel des Bebauungsplans von „Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht“ (Pkt. 4.4 sowie Pkt.1 Begr. Bebauungsplan) 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.

Von der Gesamtfläche der FINr. 991 von 1719 m² handelt es sich bei 1436 m² um Frei- bzw. Gartenfläche. Das im Bebauungsplan vorgesehene Baufenster beträgt aber nur ca. 390 m². Damit würde sich selbst bei einer vollständigen Bebauung des Baufensters für das genannte Grundstück nur eine GRZ von 0,27 ergeben, die weniger als die Hälfte der in Pkt. 12 Begr. Bebauungsplan als Mittelwert angegebenen GRZ von 0,63 beträgt.

Die im Bebauungsplan 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 m² auf 220 m² verringern und wäre dadurch nochmals ganz erheblich kleiner (max. GRZ von 0,15).

Zwar wurde unseren Mandanten so weit entgegengekommen, dass in der Fassung vom 15.09.2023 die Baugrenze Richtung Nordosten verschoben wurde. Dies führt aber nicht zu einer wesentlichen Vergrößerung der nach dem Entwurf überbaubaren Grundstücksfläche.

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.

Gleiches wie im vorherigen Absatz gilt auch für ein von unseren Mandanten zu erstellendes Gebäude. Bezüglich der Belichtung ist hier insbesondere hinderlich, dass nicht nur ein Wohnhaus, sondern auch eine hohe Lagerhalle an der Grenze steht.

Gemäß Pkt. 2.5 Begr. Bebauungsplan 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 dem genannten Grundstück trotzdem eine weitaus geringere Grundfläche als nach § 34 BauGB möglich festgesetzt wird.

Nach §34 Abs. 1 S. 1 BauGB hat sich die bebaubare Fläche in die nähere Umgebung einzufügen. Hierbei kommt es auf die konkrete Größe der Grundstücksfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und damit auf den konkreten Standort des Vorhabens an. Vorliegend kommt es bereits innerhalb des zu beplanenden Gebiets zu einer Diskontinuität der Behandlung der bebaubaren Grundstücksflächen, da ein Freiraum zwischen nordwestlicher Baugrenze und zu sichernder Grünstruktur geplant wird, welcher unbegründet bleibt. So wird aus dem Bebauungsplanentwurf nicht ersichtlich, weshalb die ausgeschriebenen Baugrenzen im Grundstück FINr. 991 nicht an die zu sichernde Grünstruktur anschließt, wie dies bei der bebaubaren Fläche des Grundstücks FINr. 994/1 der Fall ist. Ein Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist damit nicht gegeben.

c.

Die Festsetzung von nur zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 991 schränkt bestehendes Baurecht unzulässig ein.

Zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück von 1436 m² stehen im krassen Widerspruch zur Bebauung im Umgebungsbereich und führen damit zu einer erheblichen Wertminderung des genannten Grundstücks. In der nahen Umgebung befinden sich Wohnhäuser mit bis zu vier Geschossen plus Dachgeschoss.

In Pkt. 4.5.1 der Begründung zum Bebauungsplan wird die problematische Erschließung von Seiten des Bismarckplatzes ausführlich erläutert. In der Beantwortung der Stellungnahme unserer Mandantin vom 16.09.2019 zu dem Vor-entwurf heißt es: „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.“ Dem steht aber die Ausführung in der Begründung des Bebauungsplanes entgegen, in der es heißt: „Die gesicherte Erschließung ist jedoch grundsätzlich im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.“ Dies widerspricht einander.

Außerdem wird mit zwei Wohneinheiten auf einem 1436 m² großen Grundstück der beabsichtigten „allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum“ nicht hinreichend Rechnung getragen (Pkt. 4.1 der Begr. zum Bebauungsplan) bzw. orientiert sich der Bebauungsplan nicht an den aktuellen Wohnraumbedürfnissen orientiert ist (Pkt. 1 Begr. Bebauungsplan), ganz zu schweigen davon, dass dies der Absicht, „dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung hinreichend Rechnung zu tragen“ widerspricht (Pkt. 4 Begr. Bebauungsplan).

Zulässig wären nach dem Entwurf zwei Einfamilienhäuser. Diese Lösung würde aber an der zu geringen überbaubaren Grundfläche und der Anpassung an die Bebauung in der Nachbarschaft gemäß § 34 BauGB scheitern. Zudem wären Einfamilienhäuser aufgrund der an der Grundstücksgrenze stehenden sehr hohen Lagerhalle total verschattet. Beides wird planerisch nicht berücksichtigt.

Eine andere zulässige Möglichkeit einer Bebauung mit Wohnungen über mehrere Etagen und mindestens 300m² je Wohnung würde den aktuellen Wohnraumbedürfnissen entgegenstehen, da hier eher kleine und mittlere Wohnungen benötigt werden.

Die völlig unbegründete Festsetzung im Bebauungsplan von nur zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 991 führt zu einer extremen, nicht hinnehmbaren Wertminderung des Grundstücks unserer Mandanten.

d.

Auf dem Grundstück mit der FINr. 990/3 wurde im Bebauungsplan ein Gebäude als bestehendes Gebäude und ein Gebäude als bestehendes Neben-gebäude bezeichnet. Da zu den Nebengebäuden im Bebauungsplan nichts ausgeführt ist, gehen wir davon aus, dass dieses Gebäude durch ein neues ersetzt werden darf.

Der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 990/3 schränkt bestehendes Baurecht unzulässig ein (s.o.).

Ebenfalls besteht mit der Festsetzung von nur einer Wohneinheit auf FINr. 909/3 kein Einverständnis. Die Gründe entsprechen hier ebenfalls denen für FINr. 991.

2.

Ebenfalls die Verkehrssituation am Bismarckplatz betreffend ist die Abwägung fehlerhaft. Für unsere Mandanten ist eine Zufahrt zu den Grundstücken FINr. 991 und FINr. 990/3 über FINr. 992 (Bismarckstraße 17) möglich. Die hier im hinteren Bereich vorhandenen Nebengebäude (Garagen) könnten beseitigt werden.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes folgt, dass die Situation insbesondere im Bereich der Grundstückszufahrten zu den Grundstücken zwischen Hausnummer Bismarckplatz 16 und 17 sowie zwischen Bismarckplatz 15 und 16 bereits jetzt problematisch sei.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält jedoch keine Aussage dazu, wie dieser problematischen Situation planerisch begegnet werden soll und wie sich diese Situation im Falle einer weiteren Bebauung darstellen würde. Beide Belange sind jedoch zwingend zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Die Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung in diesem Gebiet, die mit der Festsetzung verhindert werden sollen, muss ausreichend gerechtfertigt werden

(OVG Koblenz (8. Senat), Urteil vom 01.03.2023 – 8 C 10166/22.OVG). Die Stadt Landshut argumentiert vorliegend ausschließlich anhand der angespannten Verkehrssituation am Bismarckplatz. Inwiefern sich die Verkehrssicherheit aufgrund einer Bebauung mit mehr als der derzeit zulässigen zwei Wohneinheiten verschlechtern soll, kann jedoch (noch) nicht hinreichend dargelegt werden. So sind die Zufahrten und die Erschließung der Grundstücke laut Begründung des Bebauungsplans erst in einem nachgeordneten Verfahren nachzuweisen. Da allerdings die Erschließung sowie die Zufahrten mit Einsichtsflächen gerade für die Prognose der Verkehrssicherheit erheblich sind und diese im derzeitigen Zeitpunkt aufgrund möglicher privatrechtlicher bzw. straßenrechtlicher Anpassungen noch nicht abschließend festgesetzt werden können, kann die Verkehrssituation im derzeitigen Augenblick noch nicht abschließend bestimmt werden. Damit steht derzeit bereits kein ausreichendes Abwägungsmaterial zur Verfügung, welches eine umfassende und realistische Abwägung der städtepolitischen Interessen (insb. der Verkehrssicherheit) gegenüber den Eigentümerinteressen erlaubt und inwiefern die Verkehrssituation sich durch eine Innenhofbebauung im Flurstück 991 und 990/3 verändern könnte.

Weiter wird von Seiten der Stadt Landshut in die Abwägung der Verkehrssituation mit den Eigentümerinteressen im vorliegenden Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht berücksichtigt, dass grundsätzlich auch eine Gewerbebebauung innerhalb der bebaubaren Fläche des Innenhofs des Grundstücks FINr. 991 vorgenommen werden könnte. Eine derartige Bebauung würde gegenüber einer Wohnbebauung jedenfalls ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund von Kunden- und Zulieferungsbetrieb begründen. Die Wohnbebauung stellt damit ein milderes Mittel dar, welches allerdings nicht innerhalb der Abwägung als solches gewürdigt worden ist. Aus diesen Gründen war die Abwägung fehlerhaft. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von zwei Wohneinheiten auf den Grundstücken FINr. 991 und 990/3 innerhalb der Baufläche ist daher unwirksam.

3.

Zu den Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes bestehen ebenfalls erhebliche Bedenken.

Es wurde für die drei auf dem Grundstück FINr. 994 (direkt an der Grenze zu FINr. 991) stehenden Blutbuchen – mittlerweile zusammen mit dem Ginko als Naturdenkmal eingestuft – von der Stammmitte gemessen ein 10 m breiter unbebaubarer Korridor festgelegt (Pkt. 4.4 Begr. Bebauungsplan). Es ist nicht nachvollziehbar, wie sich der Abstand von 10 m begründet. Vom Umweltsenat und Fachbereich Naturschutz wurde nur ein 8 bis 10 m breiter Grünstreifen auf FINr. 994 ab Grundstücksgrenze, das entspricht 6 – 8 m ab Stammmitte, gefordert (Pkt. 2.4 Nr.3 Begr. Bebauungsplan). Auch lt. Pkt. 4 Begr. Bebauungsplan müssen für einen als Naturdenkmal eingestuften Baum nur mindestens 24 m² (im Vorentwurf 8 m²) Vegetationsfläche gesichert sein; dies bedeutet einen Abstand von 2,8 m, gemessen von der Stammmitte.

Auf dem Grundstück FINr. 991 selbst werden daneben noch 5 weitere Bäume der Baumschutzverordnung unterworfen (Pkt. 4.4 Begr. Bebauungsplan und Text Nr. 4 Bebauungsplan). Dabei wurden die Bestimmungen im Vergleich zum Vorentwurf sowie der Baumschutzordnung selbst mit folgender Bestimmung verschärft: „Die Regelungen zu Ersatzbepflanzungen von Bäumen wurden den Gegebenheiten im Hinblick auf die wertvolle Grünstruktur angepasst. Es wird somit eine erhöhte Anforderung bei der Entfernung von zu erhalten-den Bäumen gefordert.“ Es stellt sich die Frage, womit dies gerechtfertigt ist. Die sowieso schon relativ kleine überbaubare Grundstücksfläche wird hierdurch nochmals verringert.

Darüber hinaus führt der Erhalt sämtlicher Bäume, die ja naturgemäß mit der Zeit noch weiterwachsen werden, zu einer extremen Verschattung des Grundstückes unserer Mandanten.

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

4.

Die Festsetzungen durch Planzeichen 2.2 bezüglich des Grundstück FINr. 991 und FINr. 990/3 (Baugrenzen) sind darüber hinaus nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 Var. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO zu unbestimmt.

Die Baufenstergröße sowie Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken lassen sich weder aus dem Planentwurf noch der Begründung klar identifizieren. Die entsprechenden Festsetzungen im Planentwurf sind insoweit unwirksam.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Rechtsnorm im materiellen Sinne müssen den aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) abzuleitenden Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit begründet die Unwirksamkeit der Festsetzung, ohne dass es auf §§ 214, 215 BauGB ankommt. Speziell für Bebauungspläne folgt die Notwendigkeit hinreichender Bestimmtheit sowohl für zeichnerische als auch für textliche Festsetzungen daraus, dass die Festsetzungen gem. Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG Inhalt und Schranken des grundrechtlich geschützten Eigentums unmittelbar berühren und ausgestalten (VGH München, Urteil vom 07.01.2020 – 15 ZB 19.1641 – BeckRS 2020, 135, Rn. 8).

Vorliegend wurden im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch Baugrenzen mittels des Planzeichens 2.2 ohne Angaben zu Breite, Länge und Abständen dargestellt. Insbesondere die Begrenzungen der nordwestlichen und nordöstlichen Baugrenzen auf dem Grundstück FINr. 991 ergeben sich nicht zweifelsfrei aus dem Bebauungsplanentwurf. Die Begründung des Bebauungsplans findet unter 4.3.2 folgende Angaben: „(...) die Baugrenzen im Inneren Baufeld orientieren sich an bestehenden Häuserkanten sowie an zu sichernden Grünstrukturen“.

Hinsichtlich der nordwestlichen Baugrenze ist folgendes anzuführen: Konkret aus dem Planentwurf ist nicht ersichtlich, wie und weshalb die nordwestliche Baugrenze derart aufgestellt wurde. Nach der Begründung des Bebauungsplans unter 4.3.2 orientiert sich die Baugrenze an der zu sichernden Grünstruktur nach der Begründung des Bebauungsplans unter 4.4. Hier wurden die drei Blutbuchen auf dem Grundstück FINr. 994 als Naturdenkmale eingestuft. Um deren Stamm sei bis zur nächsten Bebauung ein Korridor von 10 m einzuhalten, welcher Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festsetzt. Die zeichnerische Festsetzung im Planentwurf erfolgt durch Planzeichen 3.1 (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).

Weiter ergibt sich weder aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs noch der entsprechenden Begründung das konkrete Maß des freibleibenden Abstandes zwischen Baugrenze und zu sichernder Grünstruktur. Das Wort „orientieren“ der Baugrenze in der Begründung des Bebauungsplans unter 4.3.2 an der zu sichernden Grünstruktur ist zwar der Auslegung fähig, lässt aber keine genaue Bezifferung der Freifläche zu. Insoweit ist der Bebauungsplan widersprüchlich und zu unbestimmt.

Auch hinsichtlich der nordöstlichen Baugrenze innerhalb des Grundstücks FINr. 991 ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf sowie dessen Begründung nicht. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen lassen die Bestimmung der Baugrenze nicht zweifelsfrei zu.

Daher ist anhand § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zu fordern, dass die bebaubaren Grundstücksflächen sich in die nähere Umgebung einfügen und damit diesen entsprechen. Die unmittelbar anschließenden Grundstücke zu dem Flurstück 991 sind dicht bebaut.

Auch die unterschiedliche Behandlung des Flurstücks 994, in welchem ein Anbau bis zu der zu schützenden Grünstruktur ermöglicht wird, ist vorliegend in sich unschlüssig und unbestimmt.

5.

Abgesehen davon ist auch die Festsetzung durch Planzeichen 4.2 bzgl. Grundstück FINr. 991 und FINr. 990/3 (max. Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden) nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB unwirksam.

Durch das Planzeichen 4.2. sollte im Planentwurf zeichnerisch festgesetzt werden, dass zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB innerhalb der Baugrenzen des Grundstücks FINr. 991 zulässig bzw. eine Wohneinheit für FINr. 990/3 sind. Zudem setzt Ziff. 3 textlich fest, dass zusätzlich zu den zulässigen Wohneinheiten

jeweils eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² zulässig ist. Allerdings führt die Begründung des Bebauungsplans unter 4.3.1 aus: „Für die im Innenhof befindlichen, überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt“. Diese Begründung steht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Planentwurfs und gebietet daher der Auslegung. Die in der Begründung angeführte Festsetzung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht erlaubt (vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl., § 9 Rn. 44). Bezugspunkt der zulässigen Zahl an Wohneinheiten hat das Wohngebäude zu sein. Auch die zeichnerische Darstellung der maximalen Zahl an Wohneinheiten innerhalb der bebaubaren Fläche führt zu dem Schluss, dass die Beschränkung der Wohneinheiten sich auf die im Planentwurf ausgewiesene bebaubare Fläche innerhalb des Flurstücks 991 bezieht und gerade nicht auf das nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erforderliche Bezugselement der Wohngebäude. Dies ist insbesondere durch den Vergleich der Festsetzung in den außerhalb des Flurstücks beplanten Wohneinheiten zu sehen. In diesen wird für den bisher unbebauten Teilbereich, welcher von den Baugrenzen umfasst wird, auf dem Grundstück FINr. 987 (neben Hausnummer 2) eine Wohneinheit festgesetzt. Auch hier wird die Beschränkung der Wohneinheiten lediglich durch die Baugrenzen und damit der Grundstücksfläche und nicht anhand von Wohngebäuden dargestellt. Dasselbe gilt für die Festsetzungen im Grundstück FINr. 994. Die vorliegende Begrenzung der Wohneinheiten auf die bebaubare Grundstücksfläche ist damit unwirksam.

Zudem ist die Begründung der Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude, sollte eine solche vorgenommen worden sein, vorliegend zu unbestimmt. Zwar lässt § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu, dass die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden durch eine absolute Zahl festgesetzt werden kann, wobei sich mit der Angabe einer absoluten Zahl vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform erreichen lässt (BVerwG vom 08.10.1998 – E 107, 256 = NVwZ 1999, 415). Allerdings wird vorliegend mit einer einheitlichen Struktur des Gebiets (i.S.d. § 34 BauGB) gerade nicht argumentiert. Insbesondere liegt die derzeitige Bebauung der näheren Umgebung von zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten über der vorliegend festgesetzten Zahl der Höchstanzahl von Wohneinheiten. Eine ausreichende Begründung, weshalb der Gebietscharakter im konkreten Grundstück mit der FINr. 991 und 990/3 durchbrochen werden soll, erfolgt nicht. Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höchstzahl an Wohneinheiten der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum nicht Rechnung getragen. Derzeit werden im Plangebiet eher kleine und mittlere Wohnungen benötigt.

Im Übrigen verweisen wir auf die ausführliche Stellungnahme unserer Mandantin vom 16.09.2019.

II.

Unsere Mandanten könnten sich eine Planung vorstellen, nach der ein „Baufenster“ entsprechend der Anlage „B-Plan mit Eintragungen“ geschaffen wird und damit eine Bebauung von ein oder zwei Gebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss und einer ausschließlichen Nutzung mit kleinen und mittelgroßen Wohnungen ermöglicht wird.

Insgesamt sollte für FINr. 991 und 990/3 eine Bebauung gemäß § 34 BauGB im Umfang der Nachbargrundstücke ermöglicht werden. Nur dadurch wird erreicht, dass unsere Mandanten durch den Bebauungsplan keine Wertminderung der beiden Grundstücke hinnehmen müssen.

Wir möchten Sie deshalb dringend bitten, diese Bedenken und Argumente im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu I.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Das Planungsgebiet ist als

unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur Grund- oder Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung in § 34 BauGB richtet sich jedoch nicht nach der GRZ, sondern nach den Gebäudegrößen in der Umgebung. Somit schränkt die Baugrenze nicht die zulässige bauliche Dichte ein. Die bauliche Dichte gibt dabei nur Aufschluss über die gebaute Masse, ausgedrückt in Gebäudekubaturen oder Geschossflächen. Die Gebäudekubaturen, die sich in der näheren Umgebung befinden und als vergleichbares Beispiel herangezogen werden können, sind im festgesetzten Baufenster umsetzbar.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Die Stadt Landshut wurde 1999 mit dem Stadtteil Nikola in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II, „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel der Städtebauförderung ist es insbesondere, städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen. 2001 wurde der ganze Stadtteil Nikola als Sanierungsgebiet festgelegt, sodass der Stadtteil umfassend hinsichtlich der Beseitigung baulicher und verkehrstechnischer Missstände sowie auch sozialer Maßnahmen unterstützt werden konnte. Ziele sind dabei die nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie der wirtschaftlichen Basis im Quartier. Dazu sollen grundsätzlich vorhandene Stärken des Stadtteils gestärkt und bestehende Schwächen behoben werden. Als Handlungskonzept sind in diesem Zusammenhang die Empfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU Nikola) von 1996 sowie der ergänzenden Untersuchungen von 2002 zu sehen. Darin wird im vorliegenden Geltungsbereich der als „vielfältig strukturierter Garten (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen) mit Bäumen gekennzeichnete (VU Ziff. 3.3.1) Innenhof (Fl.Nrn. 991 und 994/1) als lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche (über die Einzelgrundstücke hinausgehend) bewertet (VU Ziff. 3.3.5) und unter wohnungsnahen Freiräumen als Hausgarten eingestuft (VU Ziff. 3.3.6). Für die wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche (VU Ziff. 5.1) wird als private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung keine bauliche Entwicklung mehr als möglich gesehen (VU Ziff. 6.1). Orientiert an den aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen ist das Ziel die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen. Es ist daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des in den rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung bereits vorhandenen bewegt, wobei hier die eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten vom Bismarckplatz aus zusätzlich reduzierend wirken. Weiterhin sind der naturschutzfachliche Schutzstatus zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, zu Immissionsschutz, zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen zu treffen. Weitere Festsetzungen sind für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 bzw. 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 und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

In der Begründung wurde unter Punkt 3.2 „Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung“ nun genauer auf die Bestandsgebäude eingegangen. Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens analysiert, und zwar nach den Kriterien Art der Nutzung, bebaute Grundfläche (Hauptgebäude), Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten sowie Dachform und -neigung. Dabei wurden sowohl die Blockrandbebauung an der Schwestergasse, dem Bismarckplatz und der Inneren Regensburger Straße, als auch die benachbarte hinterliegende Bebauung betrachtet. Weitergehende Analysen waren im Hinblick auf die Erreichung des Ziels und Zwecks der Planung nicht notwendig. Der vorliegende einfache Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien. Hierbei erstrecken sich Baulinien vor allem nach außen entlang der bestehenden Blockrandstruktur, während die Baugrenzen im Inneren Baufelder, orientiert an bestehenden Häuserkanten (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Bismarckplatz 18), den einzuhaltenden Abstandsflächen sowie an zu sichernden Grünstrukturen (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich der Gebäude Bismarckplatz 15 und 16), eröffnen.

Zur Sicherstellung der genannten städtebaulichen Intention wurde die Anzahl der pro Gebäude zulässigen Wohneinheiten auf ein bis drei Wohneinheit limitiert. Mit dieser Festsetzung bewegt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des bereits vorhandenen baulichen Rahmens. Wie in der Begründung unter Punkt 3.2 dargestellt, weisen sämtliche Bestandsgebäude mit zwei Ausnahmen (5 und 10 Wohneinheiten) eine oder drei, gelegentlich zwei oder 4 Wohneinheiten auf. Die Ausnahmen sind aber aufgrund der Vielzahl der Bestandsgebäude, die sich bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten im Festsetzungsrahmen bewegen, als Ausreißer anzusehen und können somit bei der Bewertung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Planungsgebiet außen vor bleiben. Zudem wird der angrenzende Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“ herangezogen. In dem seit 18.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan werden im rückwärtigen Innenhofbereich lediglich drei Wohneinheiten durch Einzelhausbebauung für zulässig erklärt. Die Größe des im Bebauungsplan Nr. 01-52/6a befindlichen rückwärtigen Bereiches ist vergleichbar mit der Größe des im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b befindlichen Innenhofes. Im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b wird jedoch bereits unter Berücksichtigung der Erschließung sowie der Grünstrukturen eine Verdichtung mit insgesamt 9 Wohneinheiten erreicht. Aus Sicht der Stadt Landshut wird hierdurch keine Beschränkung der Wohneinheiten im Vergleich mit der angrenzend zulässigen hinterliegenden Bebauung ersichtlich.

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 und Einsehbarkeit nicht geeignet, ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Gerade im Umfeld des Klosters Seligenthal mit dem dortigen Schulbetrieb stellt die Verkehrssituation schon heute eine Herausforderung für die Verkehrsteilnehmer dar. Die Ausfahrten bieten durch die angrenzende Bebauung und die parkenden Fahrzeuge nur sehr schlechte Sichtbeziehungen, insbesondere auf den Fußgänger- und Radverkehr. Auch Kraftfahrzeuge, die um die Kurve bei Bismarckplatz Nr. 17 (ca. 20m Fahrstrecke) fahren, erkennen in Folge der parkenden Fahrzeuge Ausfahrende nur sehr spät bzw. werden auch von den Ausfahrenden selbst spät wahrgenommen. Am Bismarckplatz gilt außerhalb der Schulzeiten Tempo 50. Während der Schulzeiten ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h beschränkt. Bei Tempo 50 sind für die Anfahrtsicht des ausfahrenden Fahrzeugs beidseitig Sichtfelder von 70m Länge gemäß RASt einzuhalten. Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 17 liegt unmittelbar nach dem Knick des Fahrbahnverlaufs. Hier wird das Sichtfeld Richtung Obelisk von 70m bei Tempo 50 verdeckt, in diesem Fall durch das Hauseck Nr. 17. Bei dauerhaft Tempo 30 ist ein ausreichendes Sichtfeld von mehr als 30 m gegeben. Allerdings muss das Längsparken vor Hs.Nr. 18 und Hs.Nr. 16 jeweils um einen Stellplatz eingeschränkt werden. Das Linkseinbiegen stadteinwärts ist bei dieser Ausfahrt nicht zulässig (durchgezogenen

Mittellinie) und könnte ggf. nachträglich durch Verlängerung des angrenzenden Fahrbahnteilers, durch ein Trennbord oder Leitschwellen baulich umgesetzt werden. Die Erweiterung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 ist gemäß Aussage des Straßenverkehrsamtes allerdings rechtlich problematisch, da die bauliche Situation am Bismarckplatz die Einstufung als Wohngebiet nicht zulässt (eher Mischgebiet) und die Bestandssituation außerhalb der Schulzeiten kein besonderes Gefährdungspotential aufweist. Auch die Erweiterung der bestehenden Tempo-30-Zone an der Zweibrückenstraße auf den Bismarckplatz ist als rechtlich zweifelhaft anzusehen.

Die Polizeiinspektion Landshut hat am 21.10.2022 hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

Die geplanten Ausfahrten münden beide in den Bismarckplatz. Im Bereich der Ausfahrten ist die Gegenspurlinie mit Zeichen 295 (durchgehende Linie) abgegrenzt. Ein Einfahren ist regelkonform nur in Fahrtrichtung Norden möglich. Die Sichtbeziehungen zum südlich fahrenden Verkehr können daher vernachlässigt werden. Während der Schulzeiten ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.

Variante 1: Ausfahrt zwischen Hausnummer 16 und 17

Beim Einfahren sind die Sichtbeziehungen durch den Kurvenverlauf erschwert. Parkende Fahrzeuge verschlechtern die Sichtweiten zusätzlich. Gerade Fahrradfahrer sind durch die Kombination Kurve und parkende Fahrzeuge schwer erkennbar.

Variante 2: Ausfahrt zwischen Hausnummer 15 und 16

Auch in diesem Bereich sind die Sichtbeziehungen durch parkende Fahrzeuge stark beeinträchtigt. Die Problematik mit querenden Fahrradfahrern besteht auch an dieser Stelle.

Beide Varianten sind aus Sicht der Polizei Landshut problematisch. Bei Variante 2 könnten die Sichtbeziehungen durch den Rückbau von mindestens 2 Längsparkplätze vor der Hausnummer 16 verbessert werden.

Aufgrund der oben beschriebenen problematischen Erschließbarkeit der im Innenhof befindlichen unbebauten Grundstücke werden lediglich in diesem Bereich die Wohneinheiten beschränkt. Hierbei wurden die angrenzenden Wohneinheiten sowie die Stellungnahmen der Polizeiinspektion Landshut, des Straßenverkehrsamtes sowie des Tiefbauamtes betrachtet und in Hinblick auf den angrenzenden seit 18.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan auf das maximal mögliche Maß festgesetzt. Die im vorderen Bereich befindlichen Gebäude können direkt von den angrenzenden Straßen Innere Regensburger Straße, Bismarckplatz und Schwestergasse erschlossen werden. Aus diesem Grund werden dort keine Wohneinheiten festgelegt.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan beinhaltet, wie oben bereits dargestellt, die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien. Hierbei erstrecken sich Baulinien vor allem nach außen entlang der bestehenden Blockrandstruktur, während die Baugrenzen im Inneren der Baufelder, orientiert an bestehenden Häuserkanten (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Bismarckplatz 18), den einzuhaltenden Abstandsflächen sowie an zu sichernden Grünstrukturen (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich der Gebäude Bismarckplatz 15 und 16), eröffnen. Es fanden mehrere Gespräche telefonisch als auch persönlich zwischen der Mandantin und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt, in denen die Umstände der Planung dargelegt wurden. Der Mandantin wurde 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. Die Baugrenzen sind im Nordosten entlang des Geltungsbereiches nun 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet. Eine Bebauung bis zur nordöstlichen Baugrenze ist somit mit E+I ermöglicht. Die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Aufgrund der fehlenden Festsetzung von Gebäudehöhen führt die Festsetzung von Baugrenzen nicht dazu, dass die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO nicht anzuwenden sind. Zudem werden keine abweichenden

Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich im rückwertigen Bereich des Bismarckplatzes Nr. 18 und 19 im Südwesten und Nordwesten an der bereits vorhandenen Hauskante des Hauptgebäudes. Das führt zusätzlich dazu, dass der Baumbestand, der sich im Nordwesten ca. 3m von der Baugrenze entfernt befindet, erhalten werden kann.

Die Stadt Landshut wurde, wie bereits oben angeführt, 1999 mit dem Stadtteil Nikola in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II, „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel der Städtebauförderung ist es insbesondere, städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen. Als Handlungskonzept sind in diesem Zusammenhang die Empfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU Nikola) von 1996 sowie der ergänzenden Untersuchungen von 2002 zu sehen. Darin wird im vorliegenden Geltungsbereich der als „vielfältig strukturierter Garten (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen) mit Bäumen gekennzeichnete (VU Ziff. 3.3.1) Innenhof (unbebaute Bereich im rückwärtigen Bereich der Gebäude 15-19) als lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche (über die Einzelgrundstücke hinausgehend) bewertet (VU Ziff. 3.3.5) und unter wohnungsnahen Freiräumen als Hausgarten eingestuft (VU Ziff. 3.3.6). Für die wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche (VU Ziff. 5.1) wird als private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung eigentlich keine bauliche Entwicklung mehr als möglich gesehen (VU Ziff. 6.1). Zudem zeigt die Sichtung der Luftbildaufnahmen, dass seit 1954 keinerlei neue Bebauung in den umliegenden Bereichen der im Innenhof befindlichen Flächen stattfand. Im Luftbild aus dem Jahre 2000 ist ersichtlich, dass das Gebäude Schwestergasse 6 neu errichtet wurde. Die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Schwestergasse 6 wurde im Jahr 1990 erteilt. Jedoch befanden sich in diesem Bereich gemäß Luftbild keine größeren Gehölze. Auch in der vorliegenden Baugenehmigung wurde keine Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung vorhandener geschützter Bäume beantragt. Der erhaltenswerte Walnussbaum bleibt nach den Bauunterlagen erhalten. Auch die Gehölze auf der Fl.Nr. 994/1, Gemarkung Landshut, sind als zu Erhalten festgesetzt. Zudem erfolgt die Entfernung von Gehölzen nur nach Maßgaben der Baumschutzverordnung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Somit wird der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen nicht zu Lasten eines einzelnen Eigentümers verwirklicht.

Bei der Grundfläche der bestehenden (Haupt-)Gebäude ergibt sich ein differenzierteres Bild. Diese bewegt sich entsprechend den Ermittlungen auf Basis der digitalen Flurkarten in einem Bereich von ca. 77m² bis ca. 981m². Die meisten Gebäude (9 Stk.) weisen zwar eine Grundfläche von 180m² bis 270m² auf, trotzdem ist keinerlei Tendenz für eine einigermaßen einheitliche oder gleichmäßige Gebäudekubatur im Planungsgebiet zu erkennen. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB richtet sich, wie ebenfalls bereits oben erwähnt, nicht nach der GRZ sondern nach den Gebäudegrößen in der Umgebung. Somit schränkt die Baugrenze nicht die zulässige bauliche Dichte ein. Die bauliche Dichte gibt dabei nur Aufschluss über die gebaute Masse, ausgedrückt in Gebäudekubaturen oder Geschossflächen. Die Gebäudekubaturen, die sich in der näheren Umgebung befinden und als vergleichbares Beispiel herangezogen werden können, sind im festgesetzten Baufenster umsetzbar.

Zur Beurteilung der Verschattungswirkungen von Bauvorhaben gibt es weder verbindliche regulative Vorgaben noch planungs- oder bauordnungsrechtliche Festlegungen. Ob ein Schattenwurf als unzumutbar und/oder rücksichtslos zu werten ist, das heißt, die Frage nach der Zumutbarkeit der Verschattungswirkung, ist im Baurecht nicht geregelt und wird unterschiedlich meist anhand allgemeiner Anforderungen der Bauordnung sowie vergleichbarer Fälle von Behörden beantwortet. Es bestimmt nicht nur die Wandhöhe, sondern auch die Lage und Details der Kubatur der Gebäude die Verschattungsdauer auf dem Grundstück, an den Hausfassaden oder einzelnen Fenstern. Andererseits muss eine Überschneidung von Abstandsflächen nicht unbedingt zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen, da die damit verbundene Verdunkelung bzw. ein mutmaßlicher Lichtentzug unerheblich sein kann. In der Bauleitplanung bilden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die nach § 136 BauGB u. a. in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten zu berücksichtigen sind, einen zu berücksichtigenden Belang. Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Zudem ist anzumerken, dass gemäß § 34 BauGB

eine geschlossene Bauweise zulässig ist. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude, das an der Grundstücksgrenze errichtet wurde, Fenster zum benachbarten Grundstück aufweist. Gebäude, die an der Grundstücksgrenze errichtet wurden, dürfen Fenster aufweisen. Dieses Recht hat jedoch Grenzen. Wird dadurch die Privatsphäre des Nachbarn verletzt, etwa weil sein Grundstück und sein Wohnbereich durch die Fenster einsehbar wird, hat dieser Fensterabwehrrecht. Zudem sind Maßgaben des Brandschutzes, wie sie in der BayBO geregelt sind, einzuhalten. Dies ist jedoch Thema der Baugenehmigung und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 991 und der Fl.Nr. 994/1, jeweils Gemarkung Landshut, entsteht aufgrund der Begrenzung der Baugrenze ein Freiraum. Dies kommt dem städtebaulichen Ziel die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen 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 nach. Sollten die Baugrenzen auf das möglichste Maß ausgereizt werden, ist der Erhalt der in der Planzeichnung dargestellten Bäume außerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nicht mehr gewährleistet. Zudem wurde die nordwestlichste Häuserkante im Bereich der Fl.Nr. 991, Gemarkung Landshut, aufgenommen um noch eine städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können.

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 und Einsehbarkeit nicht geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 17 liegt unmittelbar nach dem Knick des Fahrbahnverlaufs. Auch hier wird das Sichtfeld Richtung Obelisk von 70m bei Tempo 50 verdeckt, in diesem Fall durch das Hauseck Nr. 17. Bei dauerhaft Tempo 30 ist ein ausreichendes Sichtfeld von mehr als 30 m gegeben. Allerdings muss das Längsparken vor Hs.Nr. 18 und Hs.Nr. 16 jeweils um einen Stellplatz eingeschränkt werden. Das Linkseinbiegen stadteinwärts ist auch bei dieser Ausfahrt nicht zulässig (durchgezogenen Mittellinie) und könnte ggf. nachträglich durch Verlängerung des angrenzenden Fahrbahnteilers, durch ein Trennbord oder Leitschwellen baulich umgesetzt werden.

Die Erweiterung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 ist, wie bereits erwähnt, gemäß Aussage des Straßenverkehrsamtes allerdings rechtlich problematisch, da die bauliche Situation am Bismarckplatz die Einstufung als Wohngebiet nicht zulässt (eher Mischgebiet) und die Bestandssituation außerhalb der Schulzeiten kein besonderes Gefährdungspotential aufweist. Auch die Erweiterung der bestehenden Tempo-30-Zone an der Zweibrückenstraße auf den Bismarckplatz ist als rechtlich zweifelhaft anzusehen. Die erschwerte Zufahrt wird durch die Stellungnahme der Polizeiinspektion Landshut bestätigt und als problematisch angesehen. Aufgrund ihrer Dimensionierung ist die Zufahrt nicht geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Die derzeit im Bebauungsplan geplanten Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich können über die bestehende Zufahrtssituation nach Einschätzung der Fachstellen (Polizeiinspektion Landshut, Straßenverkehrsamt und Tiefbauamt) gerade noch abgewickelt werden. Die Erhöhung der Wohneinheiten wurde zusätzlich im Bausenat am 18.11.2022 mit folgendem Ergebnis diskutiert: Aus Gründen der Verkehrssicherheit am Bismarckplatz wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b gegenüber dem am 19.07.2019 gebilligten Planungsstand nicht erhöht. Sollten sich nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Eigentumsverhältnisse oder anderweitige privatrechtliche Einigungen zu Stande kommen, kann dies im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Es ist aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, ob es zu einer solchen Änderung der Eigentumsverhältnisse überhaupt kommt.

Gemäß der Bestandsaufnahme ist ersichtlich, dass in der näheren Umgebung zwar Gebäude mit 4 Vollgeschossen vorhanden sind, die jedoch kein zusätzliches Dachgeschoss enthalten. Es sind vier Vollgeschosse oder maximal drei Vollgeschosse

plus Dachgeschoss vorhanden. Die Bestandssituation bei der Anzahl der Vollgeschosse ist uneindeutig. Aus der Anzahl der Vollgeschosse lässt sich keine einheitliche Ableitung einer Gebäudekubatur entwickeln. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass in einigen Gebäuden die ausgebauten Dachgeschosse als Vollgeschosse zu werten sind und in anderen Gebäuden nicht, obwohl die Kubaturen ähnlich sind. Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Vollgeschosse keinerlei Regelungen. Hierbei wird nach § 34 BauGB beurteilt. Gemäß Bestandsermittlung ergibt sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein einheitliches Bild. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend der gemischten Nutzung, hauptsächlich für Wohnen und Gewerbe, gewidmet. Dementsprechend ist, den Kriterien der BauNVO folgend, das Planungsgebiet als Mischgebiet anzusehen. Es wird zwar der Nachfrage nach Wohnraum als auch dem Hinweis der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eine Mischnutzung sicherzustellen nachgekommen. Allerdings muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass die Mischnutzung oder evtl. die Errichtung von reinen Geschäftsgebäuden überhaupt umsetzbar ist. Hochfrequentiertes Gewerbe löst erhöhte Stellplatzanforderungen (gem. Stellplatzsatzung 1 Stp. pro 25m² Nutzfläche) aus. Bei optimaler Anordnung (zweihüftige Parkreihen) und minimiertem Flächenansatz bei Stellplatzgröße und Zufahrtsbreite erfordert ein Stellplatz bereits eine Fläche von 20m². Aufgrund der im rückwärtigen Innenhofbereich vorhandenen Grundstückszuschnitte ist bei Stellplätzen aber von einem massiv erhöhten Flächenbedarf auszugehen. Die für die festgesetzten Wohneinheiten notwendigen Stellplätze sind auf den Flächen abbildbar, nicht mehr allerdings Stellplätze für Gewerbebetriebe, dessen Verkehrsaufkommen als schwerwiegender einzuordnen ist als das der zulässigen Wohnbebauung (schwerwiegender bedeutet hier: eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der am meisten belasteten Tageszeit). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe aufgrund der Nichtnachweisbarkeit von Stellplätzen, nicht möglich ist. Zudem ist ab einer Gebäudeklasse 3 mit mehr als zwei Nutzungseinheiten oder mehr als 400 m² Nutzfläche (hiervon kann man bei höherfrequentierten Gewerbebetrieben regelmäßig ausgehen) eine Widmung der Erschließung notwendig. Bei solchen Betrieben wäre auch die Erschließung nicht gesichert, wenn die vorhandenen (nicht erweiterbaren) Zuwege dem höheren Verkehrsaufkommen (ggf. auch mit Liefer- bzw. LKW-Verkehr) nicht gerecht werden. Daraus lässt sich schließen, dass sich in diesem Bereich lediglich kleineres Gewerbe in den Gebäudeklassen 1 und 2 ansiedeln kann, welches dann im Endeffekt verkehrstechnisch gegenüber der zulässigen Wohnbebauung als nicht problembehafteter bewertet werden kann.

Ein hochfrequentierter Gewerbebetrieb würde sich nach Rücksprache mit dem Amt für Bauaufsicht möglicherweise schon allein nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügen. Diese ist geprägt von Wohnnutzung oder von kleinen Dienstleistungsbetrieben (Apotheke, Wäscherei, Fahrschule, Zahnarzt, Bestatter), welche üblicherweise keinen hohen An- und Abfahrtsverkehr erwarten lassen. Ein Gewerbebetrieb mit hohem An- und Abfahrtsverkehr könnte hier störend sein, ggf. auch problematisch aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht (natürlich auch abhängig von den Öffnungszeiten). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnten durch hochfrequentierte Betriebe gestört werden. Dies müsste im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Aus den vorstehenden Ausführungen ist somit abzulesen, dass eine Einschränkung oder Unterbindung von Gewerbeansiedlung im Bebauungsplan nicht notwendig ist, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Im Entwurf sind keinerlei Festsetzungen vorhanden, die Einfamilienhäuser vorschreiben. Es ist dem Grundstückseigentümer selbst überlassen, welche Art von Gebäuden auf dem Grundstück errichtet werden soll, soweit die Parameter nach § 34 BauGB sowie der eingeschränkte Festsetzungskatalog vom Bebauungsplan 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ eingehalten werden. Sollte sich bei der Prüfung ergeben, dass zwei Einfamilienhäuser auf der überbaubaren Grundfläche unter Berücksichtigung der Nachbarschaft gemäß § 34 BauGB nicht möglich ist, kann eine andere Bauweise gewählt werden (z.B. Doppelhaus). Allerdings ist die Größe der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich so gewählt, dass zwei Einfamilienhäuser in einer der Nutzung entsprechenden Größe unter Einhaltung des Abstandsflächenrechts ohne Probleme errichtet werden können.

Ob ein bestehendes Hauptgebäude bzw. Nebengebäude umgebaut oder auch ersetzt werden darf, liegt in der Beurteilung des Amtes für Bauaufsicht. Hierzu kann der Bebauungsplan keine Regelungen treffen.

Wie bereits oben für den Bereich der Fl.Nr. 991, Gemarkung Landshut dargelegt ergibt sich die Festlegung der Wohneinheiten aus folgenden Gründen: 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 und Einsehbarkeit nicht geeignet, ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Aufgrund der oben beschriebenen problematischen Erschließbarkeit der im Innenhof befindlichen unbebauten Grundstücke werden lediglich in diesem Bereich die Wohneinheiten beschränkt. Hierbei wurden die angrenzenden Wohneinheiten sowie die Stellungnahmen der Polizeiinspektion Landshut, des Straßenverkehrsamtes sowie des Tiefbauamtes betrachtet und auf das maximal mögliche Maß festgesetzt. Die im vorderen Bereich befindlichen Gebäude können direkt von den angrenzenden Straßen Innere Regensburger Straße, Bismarckplatz und Schwestergasse erschlossen werden. Aus diesem Grund werden dort keine Wohneinheiten festgelegt. Zudem enthält das Gebäude auf der Fl.Nr. 990/3 gemäß den Bauanträgen derzeit keine Wohneinheiten. Es ist ein reines Geschäftsgebäude mit nur einem Vollgeschoss. Hierbei wurde in der Planzeichnung lediglich, auch in Hinblick auf die problematische Verkehrssituation, eine Wohneinheit festgesetzt. Ebenso und hauptsächlich aber wurde bereits erläutert, dass der angrenzende Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“ im rückwärtigen Innenhofbereich auf einer Fläche, die den Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b entspricht, insgesamt drei Wohneinheiten in drei Einzelhäusern festsetzt. Somit generiert der Bebauungsplan Nr. 01-52/6b durch die Festlegung von 9 Wohneinheiten bereits mehr Wohneinheiten. Die Baugrenze wurde genau um das bereits bestehende Hauptgebäude gelegt. Hierbei besteht keinerlei Nachteil bzw. Minderung des bereits vorhandenen Baurechts.

Weiterhin ist in Bezug auf die vorliegenden Aussagen des Unterzeichners festzuhalten, dass sämtliche in den Verfahrensunterlagen getroffenen Aussagen und Angaben fachlichen Erhebungen und Erkenntnissen unterliegen. Hierfür besteht trotz der Sichtweise in der vorliegenden Stellungnahme, keine Veranlassung der Stadt, dies anzuzweifeln.

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 nicht geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln; dies wird durch die Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen gewährleistet (zum Einwand, die Zulassung von Gewerbebetrieben mit höherem Verkehrsaufkommen wäre möglich, siehe oben). Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans trifft zudem lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten auf den noch nicht überbauten Flächen und nicht zu örtlichen Verkehrsflächen, Stellplätzen oder Nebenanlagen. Damit kann gegenüber dem bauplanungsrechtlich bisher zulässigen Stand (Baurecht gem. § 34 BauGB) eine Verbesserung der Situation in Bezug auf die Ziele, die in der Satzung zum Sanierungsgebiet Nikola verankert sind, 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. Im Fall einer Änderung in den Eigentumsverhältnissen oder bei anderweitigen privatrechtlichen Einigungen kann im nachgeordneten Verfahren expliziter auf die verkehrliche Situation eingegangen werden; für eine Neubewertung der Erschließungssituation erforderliche Änderungen der Eigentumsverhältnisse sind aber derzeit nicht absehbar. Zum jetzigen Zeitpunkt der Erschließungsmöglichkeiten haben die bereits genannten Fachstellen entsprechend Stellung genommen. Das Ergebnis der Beurteilungen wurde entsprechend in die Begründung eingearbeitet und in der Planung soweit nötig berücksichtigt (Begrenzung der

Wohneinheiten). Die derzeit im Bebauungsplan geplanten Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich können über die bestehende Zufahrtssituation nach Einschätzung der Fachstellen (Polizeiinspektion Landshut, Straßenverkehrsamt und Tiefbauamt) gerade noch abgewickelt werden. In den Gesprächen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern hat sich zudem herauskristallisiert, dass ausschließlich Wohnbebauung errichtet werden soll. Aus diesem Grund wurde zusammen mit den Fachstellen Straßenverkehrsamt, Tiefbauamt und der Polizeiinspektion Landshut in Hinblick auf die problematische Verkehrssituation die maximal mögliche Wohneinheit ermittelt und festgesetzt. Da es sich nach § 34 BauGB um ein Mischgebiet handelt, ist im rückwärtigen Innenhofbereich gewerbliche Nutzung prinzipiell möglich (zum Einwand, die Zulassung von Gewerbebetrieben mit höherem Verkehrsaufkommen wäre möglich, siehe oben). Die Erhöhung der Wohneinheiten wurde, wie bereits oben erwähnt, zusätzlich im Bausenat am 18.11.2022 mit folgendem Ergebnis diskutiert: Aus Gründen der Verkehrssicherheit am Bismarckplatz wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b gegenüber dem am 19.07.2019 gebilligten Planungsstand nicht erhöht. Sollten sich nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Eigentumsverhältnisse ändern oder anderweitige privatrechtliche Einigungen zu Stande kommen, kann dies im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird die Erschließungsthematik in das nachgeordnete Verfahren verschoben. Zudem wurde mehrmals erläutert, dass die Beschränkung der Wohneinheiten auch in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“ mit nur drei Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich erfolgte.

Die in vorliegendem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht. Die drei großen Blutbuchen sowie der Ginko sind mittlerweile als Naturdenkmal (Nr. 55 „3 Blut-Buchen, 1 Ginko“) eingestuft und für die Grünfläche wurde insgesamt eine stadtklimatische Wirkung erkannt. Im Umweltsenat wurde am 24.07.2013 festgelegt, entlang der Grundstücksgrenze in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz bei künftigen Planungen einen 8-10 m breiten Grünstreifen unbeeinflusst zu belassen. In der Planzeichnung wurde ab Stammmitte der drei Blutbuchen ein 10 m breiter Streifen zu beiden Seiten durch die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sichergestellt. Dem stimmte der Naturschutzbeirat am 29.05.2019 zu. Restlich werden sowohl schützenswerte Laub- als auch Wallnussbäume sowie zwei Obstbäume als zu erhalten festgesetzt. Bei einer Ersatzpflanzung im Fall eines Baumes, der unter Naturdenkmal steht, muss bei der Neupflanzung eine 24 m² große Vegetationsfläche zur Sicherung des Anwuchses sichergestellt werden. Die Sicherung der Vegetationsfläche ist somit nicht im derzeitigen Bestand, sondern bei den Ersatz-/Neupflanzungen vorzuhalten.

Im Bereich der Fl.Nrn. 990/3 und 991, jeweils Gemarkung Landshut, befinden sich innerhalb der Baugrenzen keinerlei als zu erhalten festgesetzten Bäume. Hierdurch findet keine Verringerung der überbaubaren Grundflächen statt.

Eine von privater Seite forcierte, formlose Bauanfrage für das Grundstück 994/1, Gemarkung Landshut, im Geltungsbereich der vorliegenden Planung führte zu der Beschlussfassung durch den Umweltsenat vom 24.07.2013, dass für künftige Bewohner oder sonstige Nutzer in einem auf dem Grundstück Fl.Nr. 994/1, Gemarkung Landshut, gebauten Gebäude in Bezug auf die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze kein Anspruch auf Beseitigung wegen Verschattung entsteht. Da es sich hierbei um die gleichen Bäume handelt, die zudem unter Naturschutz stehen, kann dieser Beschluss auch auf die Fl.Nr. 991, Gemarkung Landshut, übertragen werden. Ob aufgrund einer Verschattung des neu zu errichtenden Gebäudes eine Entfernung der anderen als zu erhalten festgesetzten Gehölze rechtfertigt, obliegt der Beurteilung des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Übrigen kann man die Auswirkungen der Bestandsbäume bei der Verschattung von Gebäuden auf der Fl.Nr. 991 pauschal als gering einstufen, da sich diese im Westen und Nordwesten der überbaubaren Fläche befinden.

Durch die Angaben, dass sich die Baugrenzen entlang der Häuserkanten im Bereich der Fl.Nr. 990/3, Gemarkung Landshut, sowie der Ergänzung, dass die nordöstliche Baugrenze sich an den Abstandsflächen gem. Begründung Punkt 4.3.4 (3m von der Grundstücksgrenze entfernt) bemisst, ist die Baugrenze in einem für die

Bebauungsplanebene ausreichend eindeutigem Maß bestimmt und benötigt keinerlei Maßangaben in der Planzeichnung. Zudem ist der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 gezeichnet, so dass sich das Maß des Baufensters messen lässt.

In der Begründung wird die Lage der Baugrenzen wie folgt beschrieben: Die Baulinien erstrecken sich vor allem nach außen entlang der bestehenden Blockrandstruktur, während die Baugrenzen im Inneren auf Felder, entlang der bestehenden Häuserkanten (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Bismarckplatz 18), den einzuhaltenden Abstandsflächen sowie an zu sichernden Grünstrukturen (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich der Gebäude Bismarckplatz 15 und 16), eröffnen. Hieraus ergeben sich die unbebauten Freiflächen.

Auf der Fl.Nr. 994/1, Gemarkung Landshut, werden die gleichen Regelungen wie auf der Fl.Nr. 991, Gemarkung Landshut, angewandt. Auf diesem Grundstück gibt es kein bestehende Gebäude an dem man sich orientieren/anlehnen kann. Es sind jedoch schützenswerte Gehölze vorhanden zu denen ein ausreichender Abstand einzuhalten ist. Genau wie auf der Fl.Nr. 991, Gemarkung Landshut, wird im nordwestlichen Bereich ein Abstand zu den schützenswerten Gehölzen eingehalten und entsprechend die Braugrenze nicht erweitert. Aufgrund der sich im Südwesten kreuzenden Grundstücksgrenze entsteht ein größerer Sicherheitsabstand zu den Gehölzen. Hierbei ist kein Nachteil der Fl.Nr. 991, Gemarkung Landshut, gegenüber der Fl.Nr. 994/1, Gemarkung Landshut, erkennbar.

Die Erläuterung zur maximalen Anzahl an Wohneinheiten ist in der Begründung unter Ziff. 3 ungünstig ausformuliert worden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird, wie bereits im Bebauungsplan richtig festgesetzt, pro Wohngebäude festgelegt. Dies wird in der Begründung entsprechend angepasst und umformuliert.

Zu II.

Die vom Einwender angegebene Baugrenze reicht weit in die mit dem Naturschutz abgestimmte Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Zudem würde die südwestliche Grenze über das Baurecht des derzeitigen vorhandenen Hauptgebäudes hinausgehen. Eine Vergrößerung der Baugrenze impliziert zudem mehr Wohneinheiten. Hierbei würde man der Entscheidung des Bausenates am 18.11.2022 widersetzen und über die durch die Fachstellen Polizeiinspektion Landshut, Straßenverkehrsamt sowie dem Tiefbauamt dargestellte verkehrliche Problematik hinwegsehen. Eine Erhöhung ist von Seiten der Stadt Landshut nicht hinnehmbar; diese Entscheidung ist wie aus den oben stehenden Ausführungen zu entnehmen begründbar.

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 21.07.2017 i.d.F. vom 15.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.09.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau für die im Jahr 2023 rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne nicht.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Gutachten Baumbestand

Anlage 4 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)