

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-100 "Am Weiherbach" durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	19.01.2024	Stadt Landshut, den	04.01.2024
Sitzungsnummer:	60	Ersteller:	Müller, Andreas

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2023 bis einschl. 21.04.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ vom 03.07.1981 i.d.F. vom 04.12.1981 – rechtsverbindlich seit 03.05.1982- durch Deckblatt Nr. 3 vom 03.03.2023.

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 21.04.2023, insgesamt 62 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 25 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

- 1.1 Gemeinde Eching**
mit Schreiben vom 30.03.2023
- 1.2 Markt Ergolding**
mit Schreiben vom 31.03.2023
- 1.3 Regionaler Planungsverband Landshut**
mit Schreiben vom 19.04.2023
- 1.4 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr**
mit Schreiben vom 20.04.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Gemeinde Adlkofen
mit Schreiben vom 21.03.2023

Wir danken für die Beteiligung. Die Gemeinde Adlkofen hat keine Anregungen und Bedenken. Auf eine eventuelle weitere / nochmalige Beteiligung im Verfahren wird verzichtet.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut
mit Schreiben vom 21.03.2023

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernets GmbH
mit Schreiben vom 22.03.2023

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 27.03.2023

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH sind von der Planung nicht betroffen.

2.5 PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 29.03.2023

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

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 30.03.2023

Bei der Erschließung der Grundstücke und Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf eine barrierefreie Nutzung zu achten (Bordsteinabsenkungen, Neigungen, Bodenbelag, etc.). Lt. Stellplatzsatzung der Stadt Landshut sind u.a. bei Wohnanlagen mit mehr als zwei Wohnungen 3 % der notwendigen Stellplätze (mindestens jedoch 1 Stellplatz) für Menschen mit Behinderung herzustellen. Bei der Erstellung der Wohngebäude ist es wichtig, auf Barrierefreiheit zu achten. Diese kommt nicht nur Menschen mit Behinderung zugute, sondern erleichtert auch den Alltag von älteren Menschen und Familien (Rollstühle, Rollatoren, Kinderwägen). Auch die Attraktivität eines Wohngebietes kann durch Barrierefreiheit gesteigert werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit der Gebäude und der öffentlichen Verkehrsflächen müssen im Zuge der Hochbau- und der konkreten Erschließungsplanung nachgewiesen und eingehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung steht dem nicht entgegen, da die Errichtung der Tiefgarage mit direktem Anschluss an alle Gebäude zulässig ist. Aufgrund der ebenen Lage des Gesamtgebietes sollte die Barrierefreiheit gut zu erreichen sein.

2.7 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 05.04.2023

Netzbetrieb Strom

Auf dem bestehenden Gelände steht im Norden eine aktive Kundentrafostation, siehe angehängten Plan (grüner Kreis). Diese Station versorgt aktuell das gesamte ehemalige Hitachi Gelände durch privat verlegte Kabel. Wir haben keinerlei Unterlagen wo sich auf dem Planungsgebiet die Stromleitungen befinden. Die dazugehörigen Spartenpläne müssen beim Grundstückseigentümer erfragt werden.

Eine Abtrennung oder Verlegung dieses Anschlusses muss vom Grundstücksbesitzer beantragt werden, bevor diese Station abgerissen werden kann.

Es sind bei uns noch keine Anträge oder Planungen eingereicht worden wie das verbleibende Bestandsgebäude in Zukunft versorgt werden soll.

Um das neue Wohngebiet mit genügend Energie versorgen zu können, benötigen wir vermutlich zwei Trafostationsplätze, möglichst im zentralen Bereich der Ringstraße östlich und westlich. Eine genaue Anzahl und Größe der benötigten Stationen kann erst nach genaueren Angaben und Planungen erfolgen (elektrische Anschlussleistung, Ladeinfrastruktur). Bei der jetzigen Planung mit den gesamten Baumpflanzungen und der Tiefgarage wird in der verbleibenden Erschließungsstraße, keine Normgerechte Verlegung der gesamten Sparten möglich sein, da die notwendigen Schutzabstände nicht eingehalten werden können.

Eine möglichst frühe Abstimmung mit den Sparten der Stadtwerke Landshut und der Stadtplanung ist zwingend erforderlich.

Netzbetrieb Gas & Wasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich eine private Gasdruckregel- und Messanlage (GDRM-Anlage) (ehemalige Firma Hitachi,) sowie die Wasserhausanschlüsse für die GDRM-Anlage und Gebäude Jenaer Straße 1 (siehe Anlage-Pläne).

Die GDRM-Anlage wurde bereits 2020 durch die Stadtwerke Landshut teilabgetrennt (die Anlage ist gasfrei, Zähler sind ausgebaut und die Kugelhähne sind geschlossen) und der Schieber Nr.31 in der Jenaer Straße ist geschlossen (siehe Plan). Die Anlage ist aber noch an das öffentliche Gasnetz angeschlossen und müsste im Bebauungsfall abgetrennt werden. Die Demontage der techn. Ausrüstung der Anlage darf nur durch Fachpersonal der Stadtwerke Landshut (gegen Entgelt) oder nach Freigabe durch die Stadtwerke Landshut erfolgen. Die genaue Lage der privaten Gasleitungen zwischen GDRM-Anlage und den Bestandsgebäuden ist den Stadtwerken Landshut nicht bekannt. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten bzw. Demontage der GDRM-Anlage muss vom Grundeigentümer bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf die Abtrennung der GDRM-Anlage und des Wasserhausanschlusses der Station bzw. Ausbau des Wasserzählers gestellt werden.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt von der Jenaer Straße über die „Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung“ (siehe Bebauungsplan).

Durch die sehr knapp bemessene Verkehrsfläche und die im Bebauungsplan vorgesehenen Bäume ist eine regelkonforme Verlegung der Wasserversorgungsleitung sehr schwierig und kann mit anderen Versorgungs- und Entsorgungssparten zu Konflikten führen.

Eine möglichst frühe Abstimmung mit den Sparten der Stadtwerke Landshut und der Stadtplanung ist zwingend erforderlich.

Fernwärme

Das Gelände wird über die Fernwärmehauptleitung in der Jenaer Straße erschlossen. Wegen der, laut Plan, sehr dichten Baumbepflanzung sehen wir hier Probleme bezüglich notwendiger Schutzabstände. Wir bitten hier vorab um Abstimmung mit den Stadtwerken Landshut [REDACTED]

Abwasser

Das Bebauungsplangebiet wird nur schmutzwassertechnisch erschlossen, seitens der Stadtwerke Landshut wird nur das anfallende Schmutzwasser übernommen und beseitigt. Die Grundstücke im Umgriff des B-Planes haben kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) in das öffentliche Kanalnetz.

Die Formulierungen unter „D: HINWEISE DURCH TEXT, Versickerung“ sind wie folgt anzupassen:

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ... ist nach Möglichkeit vor Ort ... zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz.

Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen...

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften ... zu beachten.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft am Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

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

Ebenso sind die Formulierungen auf Seite 19 der Begründung unter „4.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen, Entwässerungseinrichtungen“ sind wie folgt anzupassen:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll...

~~Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ... ist nach Möglichkeit vor Ort ... zu beseitigen, es besteht hierfür kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz.~~

~~Die u. U. notwendigen ... zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollte eine Versickerung jedoch nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen zu puffern und gedrosselt, gem. Angaben der Stadtwerke und Vorgaben des Wasserrechts in das Kanalsystem einzuleiten.~~

Weiterhin gilt...

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

Um eine ordnungsgemäße Freispiegelableitung des Schmutzwassers zu ermöglichen, ist das Höhenniveau im südlichen Bereich der ringförmigen Erschließungsstraße (Parzellen 13-15) auf mindestens 393,00 mÜNN, besser noch 393,20 mÜNN festzulegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom, Netzbetrieb Gas & Wasser und Fernwärme:

Die Stellungnahme wurde dem Grundstückseigentümer zur Kenntnisnahme, zur Beachtung und zur weiteren Veranlassung in Bezug auf die aktive Kundentrafostation sowie der GDRM-Anlage und der Wasserhausanschlüsse übersendet.

Die Anzahl der Bäume wurde im Bereich der Erschließungsstraße zur Konfliktminimierung etwas verringert. Die Festsetzung der Bäume erfolgt auch ohne genaue Standortfestlegung; somit ist im Rahmen der Erschließungsplanung möglich, geeignet große Abstände zwischen Bäumen und Leitungen einzuplanen. Die Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit den Stadtwerken in allen Sparten durchgeführt. Eine Abstimmung ist bereits im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch mehrere Termine (21.06.2023, 11.10.2023) mit den Beteiligten der Stadtwerke erfolgt und soll auch im weiteren Verlauf der Planungen fortgesetzt werden.

Es wurden in Abstimmung mit den Stadtwerken auch zwei neue Transformatorstationen im Geltungsbereich platziert.

Zu Abwasser:

Die Formulierungen unter „D: Hinweise durch Text / Versickerung“ und in der Begründung, „Pkt. 4.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen, Entwässerungseinrichtungen“ wurden wie vorgeschlagen angepasst.

Die Wandhöhen der geplanten Gebäude wurden als Maß üNN so festgesetzt, dass das Höhenniveau des Erdgeschosses der Parzellen 13 – 15 eingehalten werden kann. Die Höhenentwicklung wurde zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und den Stadtwerken bei einer Besprechung am 11.10.2023 so abgestimmt.

2.8 Stadt Landshut, Stadtjugendamt und Amt für Kindertagesbetreuung mit Schreiben vom 17.04.2023 mit Richtigstellung vom 08.05.2023

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtbezirk Münchnerau Nord und umfasst ca. 60.856 m². Es wird folgendermaßen umgrenzt:

- im Süden durch Grünflächen,
- im Westen durch einen bestehenden Parkplatzbereich,
- im Norden durch die Jenaer Straße, daran anschließend Gewerbegebietsflächen,
- im Osten durch die Pfettrach, daran anschließend Wohngebietsflächen.

Im Nordosten des Planbereiches (Parzelle 3, ca. 1.500 m²) sind Flächen für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die Bereitstellung eines ausreichenden und bedarfsgerechten Angebotes an Kindertagesbetreuungsplätzen stellt eine kommunale Pflichtaufgabe dar. Zur Bedarfsdeckung sollte hier eine gemischte Kindertagesstätte mit drei Kindergarten- und zwei Krippengruppen und einem Raumbedarf von ca. 900 m² eingeplant werden. Darüber hinaus ist eine ausreichend dimensionierte Fläche (mindestens 1.000 m²) für den Außenspielbereich vorzusehen. Gleichzeitig sollen in diesem Gebäude Räumlichkeiten für einen Familienstützpunkt vorgehalten werden. Mit dem neuen Baugebiet entsteht ein in sich geschlossener Ortsteil, der sich in Art und Umfang der Bebauung grundlegend von der umgebenden Struktur unterscheidet und abgrenzt. Diese (psychologische) Abgrenzung, insbesondere hin zur bestehenden Bebauung in Löschenbrand wird durch den Grünzug der Pfettrach und die, für den Durchgangsverkehr gesperrte Jenaer Straße noch verstärkt und birgt die Gefahr, soziale Beziehungen zu den Bewohnern im Ortsteil Löschenbrand zu erschweren bzw. zu verhindern. Die Schaffung eines Familienzentrums/ Familienstützpunktes als Anlaufstelle für die Bevölkerung sowie Stützpunkt präventiver und interdisziplinärer Bezirkssozialarbeit kann helfen, diesen Tendenzen entgegen zu wirken und wird beitragen, positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen. Entgegen Ziff. 4.3.1. der Begründung zum Deckblatt 3 zum Bebauungsplan 10-100 sollten daher nicht nur im Erdgeschoss, sondern auch im 1. OG und bei weiterem Bedarf ggf. auch im 2. OG der Parzelle 3 Anlagen/Flächen für soziale Zwecke festgesetzt werden. Jeder junge Mensch hat ein Recht auf Förderung seiner Entwicklung und auf Erziehung zu einer selbstbestimmten, eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit. Die Jugendhilfe soll zur Verwirklichung dieses Rechts insbesondere dazu beitragen, positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen (§ 1 Abs. 1, 3 Nr. 4 SGB VIII). Im Rahmen einer zukunftsweisenden Sozialpolitik bzw. -planung, erwächst hieraus die Verpflichtung, auch die Lebensbedingungen von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen; d.h. kinder- und jugendfreundliche Konzepte zur Schaffung lebenswerter Städte und Wohngebiete zu entwickeln. Die Kommune hat folglich u.a. dafür Sorge zu tragen, dass allen Kindern und Jugendlichen attraktive, anregend, vielfältig und altersgerecht ausgestattete Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung stehen. Diese sind wohnungsnah und gut erreichbar anzulegen. Im Planungsbereich besteht Bedarf für einen größeren Spielplatz. Die bestehenden Spielplätze im weiteren Umfeld am Oberthweg und Robert-Stolz-Weg sind zu klein und damit nicht bedarfsdeckend. Der Spielplatz an der Oberndorferstraße wird größtenteils überbaut (Grundschule West) und steht damit nicht mehr zur Verfügung. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Spielplatz wird daher begrüßt. Mangels alternativer Angebote in der näheren Umgebung sollte dieser hinsichtlich Größe und Ausstattung insbesondere auch für die Bedürfnisse der Altersgruppe der Kinder ab 12 Jahren und der Jugendlichen ausgelegt werden. Darüber hinaus sollen Freiflächen ausgewiesen werden, die als Treffpunkte und Rückzugsräume für die Altersgruppe der vierzehn bis achtzehnjährigen Jugendlichen dienen können. Junge Menschen brauchen konsumfreie und unreglementierte Orte. Im Hinblick auf das selbstgesteckte Ziel einer kinder- und jugendfreundlichen Kommune und aufgrund von Erfahrungen mit Konflikten bei der Nutzung von begrenzten öffentlichen Flächen in anderen Stadtteilen wie z.B. der Wolfgangssiedlung regen wir daher dringend an, im näheren Umfeld (fußläufig) der Wohnbebauung eine öffentliche Fläche als Gemeinbedarfsfläche für Zwecke der Jugendarbeit auszuweisen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für die Kindertagesstätte ist im WA 3 genügend Fläche sowohl für den Innenraumbereich als auch für den Außenspielbereich festgesetzt. Falls die Grundstücksfläche für den Außenspielbereich zu gering ist, ist auch die Nutzung der Dachterrasse als Außenspielfläche möglich. Bei Ausnutzung der technischen Möglichkeiten zur Absturzsicherheit ist kann die Sicherheit für der Kinder gewährleistet werden. Das EG ist ausschließlich für soziale Zwecke vorbehalten; Einrichtungen für soziale Zwecke sind aber auch in den Obergeschossen zulässig, so dass die Kindertagesstätte sich auch in das 1. OG ausdehnen kann oder weitere der in der Stellungnahme genannte Einrichtungen auch im WA 3 untergebracht werden können.

In allen vier Teilbereichen (WA1 bis WA4) sind Anlagen für soziale Zwecke möglich, somit könnten auch Familienstützpunkt oder ähnliche Einrichtungen. Nach Beendigung des Bauleitplanverfahrens wird konkret geprüft, wo und welche sozialen Einrichtungen etabliert werden können.

Es sind mehrfach Flächen für Spielbereiche ausgewiesen. Die parkähnlich zu gestaltenden Bereiche, die sich durch das gesamte Quartier ziehen und sich, wo immer es geht in der Bebauung aufweiten, sind für die o. g. Zwecke vorgesehen. Es sollen Außenanlagen, Treffpunkte, Gemeinschaftsflächen für alle Altersgruppen entstehen können. Doch diese im Detail zu beplanen ist Teil oder Objektplanung. Aktuell wird zusätzlich geprüft ob im nahe gelegenen Gewerbegebiet oder im Umfeld der sich in Bau befindenden Realschule die Einrichtung von Flächen für Treffpunkte gerade für die Altersgruppen zwischen 12 und 18 Jahren möglich sind.

2.9 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen mit Schreiben vom 17.04.2023

Für das vorgenannte Bebauungsplanverfahren sollte eine vertragliche Lösung gefunden werden, da bei einer Abrechnung durch Bescheid erschließungsbeitragsrechtliche Bedenken gesehen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bezüglich der Flächen, welche in privatem Eigentum verbleiben, wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit dem privaten Grundstückseigentümer, der die Kostentragung der Erschließung regelt, getroffen. Für die Flächen, welche in städtisches Eigentum übergehen, tritt die Stadt Landshut als planungsbegünstigte Grundstückseigentümerin auf und trägt dementsprechend den hierfür anfallenden Anteil der Erschließungskosten.

2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 17.04.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich

Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

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

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Punkt „Leitungsanlagen“ der Hinweise durch Text wird darauf hingewiesen, dass Sparten in geeigneter Art und Weise zu schützen sind oder bei Umverlegung rechtzeitig eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen ist. Im gleichen Punkt wird darauf hingewiesen, dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten ist.

Die Stellungnahme wird zudem an das Tiefbauamt der Stadt Landshut weitergeleitet, um die Koordination der Sparten bei der Erschließungsplanung sicherzustellen.

2.11 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 18.04.2023

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Am Weiherbach“ mit Deckblatt Nr. 3. Damit beabsichtigt die Stadt Landshut die Neunutzung und Neubebauung von Teilen des ehemaligen Hitachi-Geländes. Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 18.04.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass

unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

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

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Punkt „Leitungsanlagen“ der Hinweise durch Text wird darauf hingewiesen, dass Sparten in geeigneter Art und Weise zu schützen sind oder bei Umverlegung rechtzeitig eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen ist. |

2.13 IHK für Niederbayern in Passau mit Schreiben vom 19.04.2023

Zum oben genannten Verfahren nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Die Stadt Landshut beabsichtigt das Gebiet "Am Weiherbach" zum Allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, die wir als unmittelbar von der Planung betroffen sehen. Das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe ist grundsätzlich kritisch zu bewerten, da es oftmals zu nachträglichen Beschwerden, Streitereien oder teure Schallschutzmaßnahmen seitens der Betriebe führen kann. Die Erstellung des Schallschutzgutachtens ist daher zu begrüßen. Sämtliche schallschutztechnischen Vorgaben, die gemäß den schalltechnischen Untersuchungen als notwendig erachtet werden, sind in den Bebauungsplan zu übernehmen und konsequent umzusetzen. Grundsätzlich können wir zum vorliegenden Verfahren eine Zustimmung erteilen, sofern die Sicherung des Bestandes und deren Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe nicht negativ beeinträchtigt werden. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass durch das Planvorhaben Gewerbeflächen verloren gehen. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten ist angesichts des starken Bevölkerungswachstums im Raum Landshut nachvollziehbar - auch hinsichtlich der Fachkräftesicherung ist verfügbarer Wohnraum für die Betriebe ein wichtiger Standortvorteil. Ebenso wichtig sind allerdings auch ausreichend Flächen für Neuansiedelungen und Erweiterungen. Wir bitten Sie dafür Sorge zu tragen, dass hierfür ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in die Planung eingearbeitet, womit gesichert ist, dass die umliegenden Gewerbebetriebe in ihrem Betrieb nicht beeinträchtigt werden.

Im umliegenden Gewerbegebiet sind noch einige Fläche zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben verfügbar.

2.14 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung mit Schreiben vom 19.04.2023

Die Grundstücksverhältnisse müssen den Grundstücksstrukturen nach den neu geplanten Parzellen angepasst (Bildung, Teilung und Verschmelzung von alten/neuen Flurstücken), sowie die damit verbundenen Tiefgarageneinfahrten dementsprechend geregelt werden. Bei den privaten Fuß- und Radwegen müssen die rechtlichen Gegebenheiten für die öffentliche Zugänglichkeit (Dienstbarkeiten etc.) geklärt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bezüglich der neuen Grundstücksverhältnisse findet eine enge Abstimmung mit dem Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung und dem Liegenschaftsamt statt. Im Bebauungsplan wurde bewusst darauf verzichtet, Vorschläge für die Grundstücksgrenzen zu machen um den Spielraum für die Ausgestaltung der neuen Grenzen möglichst groß zu lassen. Die rechtlichen Gegebenheiten bezüglich der privaten Fuß- und Radwege sowie der privaten Entwässerungseinrichtungen und des Spielplatzes sind vor Abschluss des Verfahrens noch durch Dienstbarkeiten zu regeln.

2.15 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 19.04.2023

Die Abfallbehältnisse der einzelnen Wohnanlagen müssen an der nächst befahrbarer Straße für Abfallsammelfahrzeuge bereitgestellt werden. Der geplante Containerstandplatz im westlichen Bereich des Bebauungsplans liegt zu nah an der Wohnbebauung. Ein Abstand wegen Lärmbelästigung von 25 m zur Wohnbebauung ist einzuhalten. Wir empfehlen, einen Containerstandplatz im nördlichen Bereich des Bebauungsplans am Wendehammer zu planen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der bisher geplante Containerstandplatz wurde entfernt. Ein neuer Containerstandort wird voraussichtlich im nahe gelegenen Gewerbegebiet eingerichtet. An welcher Stelle dieser genau platziert werden kann wird aktuell zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, den Bauamtlichen Betrieben, den Liegenschaftsamt und dem Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus abgestimmt. Der neue Standort wird dann im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ festgesetzt.

2.16 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 19.04.2023

Mit Schreiben vom 17.03.2023 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.
Wir bitten folgende Hinweise zur Begründung zu berücksichtigen:

Zu Nr. 6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung:

Bei den angrenzenden Überschwemmungsgebieten handelt es sich einmal um das Überschwemmungsgebiet der Isar (das Hochwasser der Isar wird über die Flutmulde abgeführt) und das Überschwemmungsgebiet der Pfettrach im Osten. Das überplante Gelände - Umgriff BP - liegt höher und ist deshalb nicht von Hochwasser betroffen. Im Hochwasserfall der Isar oder der Pfettrach können die Grundwasserstände auf dem überplanten Gelände auf das Niveau der angrenzenden Wasserspiegellagen ansteigen.

Zu Nr. 12 Auswirkungen der Planung
Grundwasser:
Hier wird ein MHGW von 489,00 m ü. NN angegeben??

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Nr. 6.1 wird berücksichtigt und entsprechend in der Begründung angepasst.

Auch der Hinweis zu Nr. 12 wird angepasst. Anstatt des MHGW (mittlere höchste Grundwasserstand) wird ein MGW (mittlerer Grundwasserstand) von 489,00 m ü. NN angegeben. In den Hinweisen durch Text wird der Begriff ebenfalls ausgetauscht.

2.17 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 20.04.2023

SG 2 Bau von Verkehrsanlagen:

Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellte Verkehrserschließung im Verkehrsberuhigten Bereich sollte mit einer durchgängigen Breite von mindestens 5,50 m gem. RSt 09 in der Bauklasse 1,0 nach RStO 12 errichtet werden. Der Querschnitt ist im Stand Unterrichtung mit einer beidseitigen Pflasterzeile als optische Verengung vorgesehen. Aus Gründen der Dauerhaftigkeit empfiehlt sich ein durchgängiger Querschnitt in Asphaltbauweise (siehe beiliegenden Schnitt). Die Zugänge über die Versickerungsmulde zu den einzelnen Gebäuden sollte näher betrachtet werden, da diese nicht erkennbar sind.

SG 3 Verkehrsplanung:

ÖPNV-Anschluss:

Um die bewohnerstarke Bebauung an das Landshuter ÖPNV -Netz anzuschließen, wurde vorab eine barrierefreie Bushaltestelle mit Hochbord und taktilem Leitsystem am nördlichen Bereich der Jenaer Straße errichtet.

Um eine optimale Busverbindung schaffen zu können, müsste die Brücke, auf der sich nach dem Beschluss des Verkehrssenates vom 18.06.2020 den Kfz-Verkehr beschränkende Poller befinden, für den ÖPNV geöffnet werden. Dies geht mit einer Neuschaffung einer Bushaltestelle im südlichen Bereich der Jenaer Straße einher um auch hier eine optimale Verbindung in die Innenstadt sowie Richtung LA-Park zu schaffen (siehe Lageplan Bushaltestelle).

Fahrradabstellanlagen:

Die entsprechenden Fahrradabstellplätze müssen auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit in Eingangsnähe errichtet werden. Diese müssen zudem von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Im Hinblick auf die zunehmende Anzahl an Lastenräder, Fahrradanhänger oder Dreiräder für mobilitätseingeschränkte Personen wäre eine zusätzliche Errichtung von größer dimensionierten (mind. 2,7 m²), witterungsgeschützten Fahrradabstellplätzen in Eingangsnähe sehr zu begrüßen.

Rad- und Fußwegverbindung:

Für eine Attraktivitätssteigerung und bessere Anbindung des Fuß- und Radverkehrs, insbesondere für die zukünftigen Bewohner der südlichen Wohngebäude, ist eine Fuß- und Radwegverbindung über die Pfettrach südlich des Linckeweges wünschenswert.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu SG 2 Bau von Verkehrsanlagen:

Die Anregung bezüglich Dauerhaftigkeit des Asphalttes wurde aufgenommen. Die Optische Begrenzung kann auch durch eine Belagsmarkierung erreicht werden – die genaue Ausführung ist Teil der Objektplanung. Zudem ist anzumerken, dass Oberflächenstrukturen von Verkehrsanlagen nicht im Bebauungsplan festsetzbar sind; bei den in der Stellungnahme erwähnten Darstellungen handelt es sich um Hinweise mit Hilfe von Schnitten. Die Unterschreitung der Breite von 5,50 m wurde dagegen bewusst gewählt um den Verkehr an diesen Stellen zu verlangsamen, um die im Gebiet vorgesehene verkehrsberuhigte Verkehrsführung zu unterstützen.

Zu SG 3 Verkehrsplanung:

Die Belange zum ÖPNV werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die in der Stellungnahme geforderte Anbringung von Pollern wurde in der Sitzung des Verkehrssenates am 16.06.2020 bereits beschlossen; der Geltungsbereich des Deckblattes wurde bereits zum Stand der hier behandelten Veröffentlichung soweit vergrößert, um den Bereich der Poller mit einzubeziehen. Die Errichtung der Bushaltestelle an der Jenaer Straße wird begrüßt und wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Des weiteren wird nach Abstimmungen im November 2023 zwischen dem Amt für Stadtentwicklung, Tiefbauamt und den Stadtwerke Landshut noch Bushaltestelle südlich der Jenaer Straße im Plan dargestellt.

Die Planunterlagen werden dahingehend angepasst, dass Nebenanlagen für Fahrradabstellflächen in den privaten Grünflächen außerhalb der parkähnlich zu gestaltenden Bereiche zu errichten sind. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass ihre Einzellänge 20 m nicht überschreitet. Die Anordnung der Anlagen ist Teil der Objektplanung.

Eine Fußwegeanbindung über die Pfettrach wurde in der Bausenatssitzung vom 20.1.2023 abgelehnt und kann auch aus naturschutzfachlichen Gründen nicht verwirklicht werden, da entlang der Pfettrach ein hochwertiger Gehölzbestand vorhanden ist, welcher im Falle einer Realisierung der Fuß- und Radwegeverbindung weichen müsste.

2.18 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 21.04.2023

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

STEP 2040, hat man sich bei dieser Bebauung damit befasst?

Es werden großmaßstäbliche Fakten gesetzt ohne einen umfassenden Dialog über die Wachstumsziele der Stadt geführt zu haben. Eine städtebauliche Integration in ein funktionierendes Stadtquartier ist aufgrund der isolierten Lage nicht möglich. Die Häuser fügen sich in keine Skyline ein und können auch keine bilden. Es entsteht eine stadtbildsprengende Bebauung im flachen Isartal mit weithin sichtbarer trivialisierter Bebauung in Stadtrandlage.

Hochhäuser dieser Art wurden in den 60iger Jahren erstellt. Es gibt in Landshut einige davon. Es ist auffallend, wie wenig die Freiflächen, die mehr als Abstandsräume zu sehen sind, dort genutzt werden. Aufgrund der singulären Hochhäuser und mangelnder identitätsstiftender Wohnhöfe ist es schwer eine Gemeinschaft zu entwickeln. Diese Art der Bebauung könnte die Entwicklung eines sozialen Brennpunktes forcieren. Der Mensch fühlt sich wohl, wenn das Umfeld dem Maß des Menschen entspricht. Hochhäuser, so wie hier verteilt, mit losen Freiflächen dazwischen, die mehr einem Abstandsräum gleichen, halten dieses Maß nicht ein. Ein Wohlfühlen wird schwierig, wenn nicht unmöglich.

Warum lässt man nur einen Bautyp zu?

Das Prinzip der sozialen Durchmischung durch differenzierte städtebauliche Vorgaben wird ignoriert. Es gibt Beispiele verdichteten Wohnens z.B. Hausgruppe, die sich um Innenhöfe schmiegen, in denen sich spielen, treffen, feiern und leben lässt. Diese Innenhofstrukturen können untereinander fußläufig verbunden werden. Ein lebendiges Quartier mit Vernetzungsachsen könnte entstehen. Die Grünstrukturen der Pfettrach und

des Franzosengrabens könnten mit dem neuen Stadtquartier vernetzt werden. Die umlaufende Erschließung konterkariert jedoch diese Möglichkeit.

Verkehr:

Zur Minimierung des Individualverkehrs sind neue Modelle zu entwickeln. So könnte ein sog. Mobilitätshub in dem verschiedene Sharinglösungen, Abholstationen etc. angeboten werden zur Verringerung der Stellplätze beitragen. Es ist zu prüfen ob der Stellplatzschlüssel notwendig ist, oder ob man neue Wege geht. Es wird immer mehr Bürger und Bürgerinnen geben, die kein Auto haben wollen. Diesem Umstand sollte Rechnung getragen werden bzw. durch Regelungen unterstützt werden. Die U-förmige Umfahrung, an deren südlichem Punkt die Tiefgaragenzufahrten liegen lenkt den gesamten Verkehr durch das Gebiet. Bei einer Neuplanung des Gebietes könnte es autofrei gestaltet werden, indem man die Tiefgaragen, falls notwendig, an die Haupteinfahrungsstraße legt. Mit z.B. Lastenfahrrädern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen, könnte das Einkaufsgut zum Wohnhaus gefahren werden. Läden und Cafés vor Ort minimieren den Verkehr und tragen zu sozialen Kontakten bei.

Fazit:

Diese neue „Trabantenstadt“ ist weder von der Kubatur der Gebäude, der Anordnung der Häuser, der Gliederung der Freiflächen, der Verkehrsentwicklung zukunftsweisend und nachhaltig.

Das Bebauungskonzept ist grundsätzlich und vollständig zu überarbeiten. Wir regen die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes an.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu: STEP 2040, hat man sich bei dieser Bebauung damit befasst?

Das Programm STEP 2040 konnte sich nicht mit der Bebauung in einem frühen Stadium befassen, da die Bebauung des Gebietes schon vor der Einführung von STEP 2040 im Bausenat beschlossen wurde.

In der Sitzung am 31.01.2020 wurden zwei grundlegende Konzeptalternativen vorgestellt, nach denen eine Bebauung des Gebietes erfolgen könnte: eine Bebauung mit Blockrändern und Wohnhöfen und eine mit Punkthochhäusern. Aus Sicht des Klimaschutzes wurde dem Punkthauskonzept hinsichtlich Durchlüftung und solaren Gewinnen eine positivere Bilanz attestiert. Die Punkthäuser erreichen durch ihre größere Fassadenfläche zudem eine bessere Belichtung der Grundrisse und eine geringere Flächenversiegelung. Daher wurde beschlossen, die weiteren Planungen auf Basis von Punkthochhäusern durchzuführen. In der weiteren Folge wurden dann unterschiedliche Konzepte für eine Punkthochhausbebauung erarbeitet, aus denen die Grundlage für die jetzige Bebauungsplanänderung vom Bausenat am 20.05.2021 beschlossen wurde. Eine Durchgrünung des Gebietes wird durch die parkähnlich gestalteten Grünflächen zwischen den Häusern erreicht. Diese dienen vor allem mit den multifunktional nutzbaren Spielplatz- und Entwässerungsflächen über die Fusswegverbindungen als Treffpunkte für das gesamte Gebiet. Somit wird die Nutzung der Grünflächen als Begegnungsräume im Quartier gefördert.

Zu: warum lässt man nur einen Bautyp zu?

Der Grund, warum die Bebauung wie vorliegend gewählt wurde, ist in oben stehendem Abschnitt angerissen.

In der Stellungnahme wird zudem fälschlicherweise angenommen, dass das Planungsgebiet eine umlaufende Erschließung aufweist. Der entlang von Pfettrach und Franzosengraben festgesetzte Fußweg ist als „Trampelpfad“ Bestand und macht die Grünbereiche entlang der beiden Bäche zugänglich. Der Weg soll unverändert erhalten bleiben. Er ist über zwei neue Anbindungen und die Jenaer Straße mit dem Planungsgebiet verbunden, womit die Vernetzung mit dem Stadtquartier ermöglicht wird.

Zu Verkehr:

Hierzu ist anzumerken, dass durch die Platzierung der Quartiersgarage ganz im Norden des Gebietes zu einer Reduktion des Individualverkehrs im Planungsgebiet führen wird. Die Autofreiheit für das gesamte Gebiet ist aber aufgrund der doch großen Entfernungen zwischen nördlichem und südlichem Ende unrealistisch; das Verfahren von Einkäufen mit Lastenfahrrädern zum Beispiel ist nicht praktikabel. Die Unterbringung sämtlicher Stellplätze in der o.g. Quartiersgarage würde zu einem Auslade-Pendelverkehr zwischen südlichen Wohnhäusern und Quartiersgarage führen. Die Einführung von verschiedene Sharinglösungen und Abholstationen etc. wird grundsätzlich begrüßt. Dies kann jedoch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden und wird somit auf die Objektplanungsebene verlegt.

Zu: Fazit:

Die Art der Bebauung des Planungsgebietes wurde, wie oben bereits erwähnt, vom Bausenat am 20.05.2021 als städtebauliches Konzept beschlossen, nachdem von mehreren Planern mehrere Bebauungsvarianten erstellt wurden und sich auch der Gestaltungsbeirat mit dem Quartier beschäftigt hat. Insofern wurde sich im Vorfeld des vorliegenden Änderungsverfahrens intensiv mit der Bebauungskonzeption beschäftigt; ein städtebaulicher Wettbewerb erübrigt sich damit.

2.19 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben vom 21.04.2023

Immissionsschutz:

Im Umgriff der o. g. Bebauungsplanänderung sind wesentliche, jedoch bisher unzureichend berücksichtigte bzw. geklärte Belange des Immissionsschutzes betroffen. Obwohl die Brisanz der Thematik Immissionsschutz im Bebauungsplanumgriff bekannt ist und im Vorfeld der Bebauungsplanänderung besprochen wurde, finden sich hierzu keinerlei Festsetzungen im Deckblatt 3 wieder.

1. Lärmschutz und Schutz vor Luftverunreinigungen des geplanten WA vor Emissionen des im Westen verbleibenden, baurechtlich genehmigten GE:

Die Planung sieht für den östlichen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vor, während im westlichen Bereich das bereits existierende Gewerbegebiet bestehen bleibt. Die Anordnung von GE neben WA, ohne Schaffung ausreichender Pufferzonen und Abstände, birgt aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich ein hohes Konfliktpotential. Der Schutz der Bewohner des geplanten allgemeinen Wohngebiets vor schädlichen Immissionen (Lärm, Luftverunreinigungen) ist durch erhöhte Anforderungen zu gewährleisten.

Lärmschutz:

Zur Ermittlung und Beurteilung der vom aktuell zulässigen Gewerbe ausgehenden und auf das WA einwirkenden Geräusche wurde eine Machbarkeitsstudie (LA-5044-01) mit Stand vom 12.03.2020 erstellt. Ziffer 4.2 Abs. 3 der Studie ist eindeutig zu entnehmen, dass das geplante WA bei Berücksichtigung der aktuell zulässigen Gewerbenutzung von erheblichen, flächendeckenden Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte betroffen wäre (siehe Ziffer 4.2 Abs. 3). Die Machbarkeitsstudie kommt zum Ergebnis, dass die geplante Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets aus rechtlicher Sicht nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass die baurechtliche Genehmigung für das verbleibende GE bzw. die darin fixierten Auflagen zum Immissionsschutz geändert werden. Dies entspricht auch unserer immissionsschutz-fachlichen Einschätzung. Ziffer 4.3.1 „Art der baulichen Nutzung“ der Begründung zu Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ ist folgende Formulierung zu entnehmen: „Für das Gewerbegebiet werden aus Sicht des Immissionsschutzes entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Nebeneinander von Gewerbegebiet und Wohngebiet zu ermöglichen.“ Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist diese Vorgehensweise nicht ausreichend, um die bestehenden Immissionsschutzprobleme im Bebauungsplan zu

lösen. Durch die Formulierung von Immissionsschutz-Festsetzungen im BBP können bestehende baurechtliche Genehmigungen und die damit verbundenen zulässigen Emissionen nicht eingeschränkt werden. Nur durch die Kombination von Immissionsschutzfestsetzungen im BBP und Änderung der bestehenden gewerblichen Baugenehmigung(en) ist ein Schutz der Bewohner des geplanten WA vor schädlichen Umwelteinwirkungen möglich.

Die schalltechnisch notwendigen Änderungen der Baugenehmigung(en) sowie die erforderlichen Festsetzungsvorschläge für Deckblatt 3, zur Ermöglichung des geplanten Nebeneinanders von GE und WA, sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu erarbeiten. Das Gutachten ist von einem gemäß § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Geräusche bekanntgegebenen Stelle bzw. Sachverständigen zu erstellen.

Schutz vor Luftverunreinigungen:

Entsprechendes gilt für den Schutz der Anwohner vor Luftschadstoffen. Die genehmigt Nutzung im verbleibenden GE umfasst nach unserem Kenntnisstand noch immer die Wafer-Fertigung bzw. die thermische Behandlung von Alubauteilen. Daher ist aus Sicht des Immissions-schutzes zu ermitteln, inwieweit Kamine oder diffuse Emissionsquellen für Luftschadstoffe vor-handen bzw. genehmigt sind. Zu erwartende Emissionen und Immissionen sind im Rahmen eines lufthygienischen Gutachtens zu ermitteln und zu bewerten. Bestehende baurechtliche Genehmigung(en) sind erforderlichenfalls auch für den Bereich Luftreinhalte entsprechend zu ändern. Festsetzungen für den Bebauungsplan sind zu erarbeiten. Das Gutachten ist von einem gemäß § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Luftreinhalte bekanntgegebenen Stelle bzw. Sachverständigen zu erstellen.

Wir weisen darauf hin, dass bei Zulässigkeit bzw. Vorhandensein relevanter Emissionsquellen, die Erhöhung der an das verbleibende Fabrikationsgebäude angrenzenden Wohngebäude, von ursprünglich 5 oder 6 auf nunmehr 9 Vollgeschosse, die Ableitbedingungen und die Immissionssituation für Luftschadstoffe an den nächstgelegenen Immissionsorten wesentlich verschlechtert.

2. Verkehrslärm:

- Einwirkung von Verkehrslärm auf das geplante WA
Das Planvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich von Schienen- und Straßenverkehrslärmemissionen. Die wesentlichen Emittenten sind die Bahnlinie Landshut/München sowie die Äußere Parkstraße. Die auf das geplante WA einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind gutachterlich zu ermitteln und zu beurteilen.
- Einwirkung des vom Planvorhaben verursachten Verkehrslärms
Aufgrund einer neuen Entscheidung im Bauplanungsrecht, müssen Verkehrslärmentwicklungen durch zukünftige Bebauungen ermittelt werden, da dies sonst einen relevanten Abwägungsfehler darstellen und zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen könnte (Entscheidung vom 01.03.2023 des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).
Es wird angemerkt, dass die zusätzlichen Verkehrseinwirkungen des Planvorhabens auf die im Osten liegenden Bestandswohngebäude aus Sicht des Immissionsschutzes vermutlich keine negativen Einwirkungen haben werden, jedoch sollte dieser Sachverhalt aufgrund der neuen Entscheidung im Bebauungsplanverfahren kurz abgehandelt werden.

3. Sonstige im Umgriff der BBP-Änderung verursachte Lärmemissionen bzw. -immissionen:

- Die im Wohngebiet geplanten Tiefgaragenstellplätze werden über relativ wenige Zufahrtsbereiche bedient. Die nächstgelegenen Immissionsorte sind daher von unverhältnismäßig hohen Frequentierungen betroffen. Auch wenn entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen zu den üblichen

Alltagserscheinungen gehören, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes Maßnahmen zum Schutz vor, bzw. zur Reduzierung der, von Tiefgaragenzufahrtbereichen (insbesondere im Bereich der Quartiersgarage) ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen geprüft und berücksichtigt werden.

Dies kann dann ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung zu Verkehrslärmeinwirkungen ermittelt und bewertet werden.

- Im Erdgeschoss der Parzelle 5 (WA 4) sind gewerbliche Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Über den geplanten gewerblichen Nutzungen kommen Immissionsorte mit Schutzanspruch von allgemeinem Wohngebiet zu liegen. Zur Vermeidung von Lärmproblemen wird angeraten, die gewerblichen Nutzungen auf den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
- Zum geplanten Containerstandort/Abfallbehälterstandort liegen uns keine Informationen vor. Sollten Altglascontainer bzw. Grüngutcontainer angedacht sein, so ist hin-sichtlich des Lärmschutzes bzw. möglicher Geruchsemissionen bei der Errichtung auf ausreichende Abstände zur Wohnbebauung zu achten. Gemäß gängiger Rechtsprechung zum Lärmschutz wird dabei überwiegend die Empfehlung des Umweltbundes-amtes herangezogen, welche einen grundsätzlichen Abstand von 50 Metern zur Wohnbebauung vorsieht. Unter bestimmten Voraussetzungen bzw. bei besonderen Gegebenheiten kann der Abstand ausnahmsweise reduziert werden. Laut Landesamt für Umwelt (LfU) sollte in allgemeinen Wohngebieten (WA) ein Mindestabstand von 20 Metern zur nächsten Wohnbebauung nicht unterschritten werden. Aus unserer Erfahrung hinsichtlich der Geruchsemission von Grüngutcontainern ist ebenfalls ein Mindestabstand von 20 Metern erforderlich. Aus immissionsschutz-fachlicher Sicht wird daher ein Mindestabstand zwischen Containerstandort und Wohnbebauung von größer 20 Metern dringend angeraten. Die Errichtung von Containerstandorten vor schallharten Flächen führt aufgrund von Reflexionen zu erhöhten Lärmemissionen und sollte vermieden werden. Eine entsprechende Festsetzung für den Bebauungsplan sollte geprüft werden.
- Die textliche Festsetzung Ziffer 0.4.1. „Wärmepumpen“ ist durch folgenden Wortlaut zu ersetzen:
*Die durch den Betrieb von Wärmepumpen verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten im WA 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:
tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr): 49 dB(A)
nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr): 34 dB(A)
Die Wärmepumpen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten und körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.
Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist bei der Standortwahl zu beachten.
Schall-Reflexionen sind zu vermeiden.
Die Abluft von Wärmepumpen darf nicht auf das nachbarschaftliche Grund-stück geführt werden.*
- Zur Vermeidung von Lärmkonflikten durch den Betrieb von Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen wird empfohlen, folgende textliche Festsetzung Ziffer 0.4.1. „Betrieb von Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen“ im BBP festzulegen:
Heizungs-, Klima- und Lüftungsanlagen sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend zu errichten, zu betreiben und zu warten. Lüfter und Antriebsaggregate sind soweit möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzu-sehen sowie körperschall- und schwingungs isoliert aufzustellen.

4. Tiefgaragenentlüftung

Für die Ausführung und Anordnung von Tiefgaragenlüftungen sind folgende Festsetzungen zu beachten:

Tiefgaragenlüftungsöffnungen sind so anzuordnen, zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und/oder Luftschadstoffe vermieden

werden. Zwischen dem Rand von Lüftungsschächten/Lüftungsöffnungen und schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster oder Türen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen, Außenwohnbereiche, Spielplätze und Spielwiesen) muss ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Abluftführung von mechanischen Tiefgaragenlüftungen ist dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

5. Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss von Parzelle 5 (WA 4):

Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen ist die Beachtung und Schaffung von baulichen Voraussetzungen notwendig. Daher sollte folgende Anforderung textlich festgelegt werden:

Geruchsbeladene Abluft von Gewerbenutzungen im Erdgeschoss der Parzelle 5 (WA 4) ist vollständig zu erfassen, dem Stand der Technik entsprechend abzureinigen und über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten.

Klimaschutzmanagement:

Folgende Anpassungen werden von Seiten des Klimaschutzmanagements angeregt:

- Die Festsetzung, dass die Flachdächer (außer auf der Quartiersgarage und dem Kindergarten, wo auch Dachterrassen möglich sind) extensiv zu begrünen sind, sollte geändert werden zu „mindestens extensiv“, da eine intensive Begrünung, welche stadtklimatisch und auch ökologisch nochmals höherwertig ist, ebenfalls möglich sein sollte.
- Dass – abweichend von den Regelungen der aktuellen Freiflächengestaltungssatzung – gemäß Begründung Absatz 4.4. auch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie keine Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht darstellt, wird begrüßt. Diese Festlegung sollte zur Vermeidung von Fehlinterpretationen auch im Plan bzw. der Satzung selbst festgeschrieben werden.
- Die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird begrüßt, da sie u.a. einen Beitrag zur bioklimatischen Entlastung der Bewohner leisten kann. Damit tatsächlich ein nennenswerter Anteil von zu begrünenden Fassaden erreicht wird, sollte jedoch bereits ab einer Mindestfläche von 50 m² (statt 100 m²) zusammenhängender, geschlossener, fensterloser Außenwandfläche eine Fassadenbegrünung verpflichtend sein. Ebenfalls zu diesem Zweck sollte der Zusatz „unstrukturiert“ gestrichen werden. Statt einem Richtwert für den Pflanzenabstand sollte ein Mindestwert angegeben werden, bspw. „Es ist mindestens eine Pflanze pro 2,5 m Wandlänge zu verwenden.“
- In der Begründung unter 4.5 heißt es bei Spiegelstrich 9: „Die Substrathöhe [auf Tiefgaragen] ist an Gehölzstandorten zu erhöhen. (vgl. auch Freiflächen- und Gestaltungssatzung der Stadt Landshut)“. Der Verweis auf die Freiflächengestaltungssatzung sollte entfernt werden, da die Satzung in der aktuellen Fassung auf Tiefgaragen lediglich mind. 45 cm Substrat und bei Baumstandorten zusätzliche 30 cm Substrat fordert, wohingegen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf mind. 50 cm Substrataufbau und bei Baumstandorten mind. 1 m Substrataufbau fordert.

Altlasten:

1.)

Mit E-Mail vom 15. Februar 2007 wurde das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Landshut vom bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) über einen erhöhten PFOS-Gehalt (4,7 µg/l) im Kläranlagenablauf der KA Landshut informiert. Im April 2007 analysierte das LfU eine Klärschlammprobe der KA Landshut. Dabei wurde ein Wert von 6720 µg/kg TS an PFAS im Klärschlamm festgestellt.

Im Mai 2007 wurden daraufhin vom WWA Landshut Industrieeinleiterproben genommen und untersucht. Bei der Firma Renesas, damaliger Betreiber auf dem Hitachi-Gelände, wurde ein Analysenwert von 540 µg/l an PFOS im Abwasser gemessen.

Nach Auskunft des Unternehmens wurden zwei PFOS-haltige Stoffe verwendet. Dabei fiel insgesamt stündlich etwa 1 m³ PFOS-haltiges Abwasser an acht betroffenen Anlagen an. Die Verwendung von PFOS wurde nach Angaben des Unternehmens Ende Oktober 2008

eingestellt. Da PFOS im geschlossenen System der Abwasserleitungen genutzt wurde, wurde damals auf weitere Untersuchungen hinsichtlich des Grundwassers verzichtet. Eine Sanierung des Kanals erfolgte aufgrund der Erschwernis das Reinigungswasser zu sammeln nicht.

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan wurde nun mit dem Grundstückseigentümer [REDACTED] Anfang 2022 vereinbart, da es sich bei PFOS um einen sehr wasserlöslichen Stoff handelt, das Grundwasser dementsprechend auf diesen Stoff zu untersuchen. Im April 2022 wurden drei Grundwassermessstellen im Bereich des Zustroms auf das Gelände auf PFOS untersucht. Die Ergebnisse waren negativ. Eine Grundwassermessstelle im Abstrom des Geländes konnte gemäß [REDACTED] aufgrund von zu starker Verschmutzung nicht beprobt werden. Stattdessen sollen gemäß ihm zwei neue Grundwassermessstellen im Abstrom errichtet werden. Eine Bohranzeige für diese liegt dem Fachbereich Umweltschutz bis heute nicht vor. Auf diesen Sachverhalt wurde [REDACTED] sowohl von Seiten der Sachbearbeitung Bodenschutz (per E-Mail am 27.03.2023) als auch von Seiten der Stadtplanung ([REDACTED] im persönlichen Gespräch hingewiesen. Gemäß [REDACTED] sollen nun laut [REDACTED] Angebote von Bohrfirmen eingeholt werden. Um eine orientierende Aussage hinsichtlich PFOS im Grundwasser treffen zu können, sind die noch ausstehenden Untersuchungen notwendig.

2.)

Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Nutzungsänderung vom Gewerbegebiet hin zum Wohngebiet. Es ist daher sicherzustellen, dass auf zukünftigen unversiegelten Freiflächen innerhalb des Flurstücks die obersten 0,6 m aus hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung unauffälligem Bodenmaterial bestehen und dass das Bodenmaterial im Sinne der BBodSchV unbelastet ist.

Hinweis (Luftbilder vom April 1945):

Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945 liegt der Bebauungsplanumgriff innerhalb eines stärker bombardierten Bereichs im Stadtgebiet. Im Bebauungsplanumgriff sind auf den Luftbilder 3018 (Aufnahmedatum 20.04.1945) und 2001 (25.04.1945) einige Bombentreffer zu erkennen. Die Aussage aus der Begründung, dass sich keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen ergeben, kann daher nicht unterstützt werden.

Diese Auskunft dient lediglich als Hinweis und stellt keine Kampfmittelfreigabe dar. Für Baureifmachungen im Bebauungsplanverfahren oder in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird daher auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 zum Thema "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel", im Internet zu finden unter <https://www.verkuendung-bayern.de/allmbl/jahrgang:2010/heftnummer:5/seite:136> hingewiesen.

Naturschutz:

Folgende Ergänzung ist in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 0.3.2 aufzunehmen: „Ein Befahren der Gehölzflächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten, z.B. mit Harvestern, ist zu unterlassen, um eine Tötung von Haselmäusen im Winterschlaf zu vermeiden. Die davor liegenden Offenlandflächen können jedoch befahren werden.“

Umweltschutz / Abbruch:

Rückbauarbeiten:

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens fallen Rückbauarbeiten der gewerblich genutzten Gebäude an. Aufgrund des Alters und der Nutzung der Gebäude ist davon auszugehen, dass in unterschiedlichen Bauteilen schadstoffhaltiges Material oder Verunreinigungen enthalten sind. Häufig vorkommende gefährliche Baustoffe in Altbauten sind beispielsweise imprägnierte (tragende) Holzbaustoffe, Dämmstoffe aus Mineralfaser, asbesthaltige Farben, Dämmstoffe und Dacheindeckungen, PVC-Bodenbeläge, PCB-haltige Dichtungsmassen in Fugen oder Fensterrahmen.

Festsetzung:

Um einen ordnungsgemäßen Rückbau und die anschließende Entsorgung zu gewährleisten, ist vor Beginn der Rückbauarbeiten eine Schadstofferkundung durch ein entsprechend akkreditiertes Fachbüro durchzuführen. Darauf basierend ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Dieses Konzept ist dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut im Vorfeld der Rückbauarbeiten vorzulegen und abzustimmen.

Hinweis:

Die Abbrucharbeiten sind dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mindestens 7 Tage vor Beginn schriftlich oder telefonisch mitzuteilen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die entsprechenden Entsorgungsnachweise lückenlos beim Amt für Umweltschutz vorzulegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Immissionsschutz:

Auf Grundlage der genannten Anregungen wurden Immissionsgutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung erstellt. Die Erstellung des Gutachtens geschah in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz. Die darin jeweils vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in die Planung eingearbeitet. Die sonstigen Hinweise zu Tiefgaragen und Wärmepumpen sowie die Festsetzung zur geruchsbeladenen Abluft wurden ebenfalls entsprechend in die Planung eingearbeitet. Der Containerstandplatz wird am bisher geplanten Standort nicht weiterverfolgt. Ein alternativer Containerstandort wird voraussichtlich im nahe gelegenen Gewerbegebiet eingerichtet. An welcher Stelle dieser genau platziert werden kann wird aktuell zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, den Bauamtlichen Betrieben, den Liegenschaftsamt und dem Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus abgestimmt. Der neue Standort wird dann im Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ festgesetzt.

Zu Klimaschutzmanagement:

Die Formulierungsanregung zur Dachbegründungen mit ‚mindestens extensiv‘ wird aufgenommen.

Dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie keine Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht darstellt wird zur Klarstellung in die Festsetzungen durch Planzeichen im Punkt 10.1 übernommen. Dächer mit Aufdachsolarthermieanlagen werden von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen. Fassadenbegrünungen werden aufgrund des Klimawandels immer wichtiger. Gleichzeitig soll ein sinnvolles Maß zwischen baulicher / struktureller Gestaltung und Gestaltung durch Begrünung möglich sein. Eine Reduzierung der Wandfläche auf 50 m² kann die Fassadengestaltung zu stark einschränken.

Darum wird die aktuelle Festsetzung so beibehalten, da auch mit dieser Festsetzung Fassadenbegrünungen bei zu großen Fassaden vorgeschrieben wird. Das Wort „unstrukturiert“ bleibt enthalten, da eine strukturierte Fassade ein wichtiges städtebauliches Stilmittel ist und auch dadurch auch als solches honoriert wird. Der Verweis auf die Freiflächengestaltungssatzung wird zur Klarstellung entnommen.

Zu Altlasten:

Im September 2023 wurden die drei bereits angesprochenen Pegel sowie ein weiterer Pegel beprobt. Dieser Pegel war eine gewünschte Abstrommesstelle. Das Ergebnis dieser Beprobung war, dass die drei bereits im Jahr 2022 beprobten Pegel wieder negativ waren. Bei der 2022 noch nicht beprobten Grundwassermessstelle wurde jedoch ein Perfluorooctansulfonsäure (PFOS)-Gehalt von 0,1 µg/l analysiert und damit genau der Stufe-1-Wert von PFOS erreicht. Somit hat sich der Verdacht einer Grundwasserverunreinigung bestätigt oder kann zumindest nicht ausgeschlossen werden. Gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist nun eine Detailuntersuchung erforderlich. Diese wurde bereits vom Amt für Umwelt, Klima und

Naturschutz, Sachgebiet Bodenschutz in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut an ein Geotechnisches Büro vergeben worden.

Es wird außerdem noch ein Hinweis in den Plan aufgenommen, dass auf zukünftigen unversiegelten Freiflächen innerhalb des Flurstücks die obersten 0,6 m aus hinsichtlich Farbe, Geruch und stofflicher Zusammensetzung unauffälligem Bodenmaterial bestehen und dass das Bodenmaterial im Sinne der BBodSchV unbelastet sein muss.

Die Hinweise von Kriegseinwirkungen werden in der Begründung angepasst. Aufgrund der Tatsache, dass das Planungsgebiet nach Kriegsende mindestens einmal bereits umgeformt wurde, ist aber nicht mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Insofern kann ein zusätzlicher Hinweis auf dem Plan entfallen.

Zu Naturschutz:

Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen geändert.

Zu Umweltschutz/Abbruch:

Auf die Notwendigkeit einer Schadstofferkundung vor Beginn der Rückbauarbeiten wird in den textlichen Hinweisen hingewiesen.

2.20 Bundesnetzagentur

mit Schreiben vom 04.05.2023

Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.

Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:

BETREIBER RICHTFUNK:

=====

E-Plus Service GmbH
E-Plus-Straße 1
40472 Düsseldorf
Deutschland

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

BETREIBER RADARE:

=====

Es sind keine Radare betroffen.

BETREIBER RADIOASTRONOMIE:

=====

Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.

FUNKMESSSTELLEN DER BNETZA:

=====

Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die beiden Betreiber für Richtfunk wurden im Nachgang an das Beteiligungsverfahren angeschrieben. Da von Beiden keine Rückmeldung zurückgekommen ist, wird Einvernehmen zur Planung angenommen.

2.21 Gemeinde Tiefenbach
mit Schreiben vom 10.05.2023

Vorgenanntes Bauleitplanverfahren der Stadt Landshut wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.04.2023 vom Gemeinderat ohne Erinnerung zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 10.04.2023

Hiermit wird Widerspruch gegen die o. g. angedachte Bebauung eingelegt verbunden mit der Zielsetzung, die angedachte Baustruktur zu optimieren.
Die Bebauung sieht u. a entlang der Pfettrach eine Wohngeschoßbebauung mit 5, 6 und 7 Geschossen vor. Dies führt im Vergleich zu den bestehenden Wohnverhältnissen insbesondere östlich des Baugeländes dazu, dass die bestehende Bebauung und die bestehende Baumvegetation gravierend überschritten werden. Dies hat für die Anwohner eine sowohl optische Beeinträchtigung durch Hochhäuser als auch daraus resultierend zusätzliche Beschattung zur Folge. Der daraus resultierende Unfrieden sowie gravierende Störungen des harmonischen Miteinander der Bewohner ist mit der Umsetzung folgender Alternative vermeidbar.

Der Vorschlag lautet:

Durchgängige Bebauung entlang der Pfettrach mit 5-stöckiger Wohngeschoßbebauung, Bereits dies ist im Vergleich zum Status quo eine signifikante Verschlechterung für die bestehende Bevölkerung, was jedoch als Kompromiss wohl akzeptiert werden muss. Dieser Vorschlag kann durch eine kapazitätsneutrale Umverteilung von 3 Geschossen beispielsweise der Gebäude entlang der bestehen bleibenden Großhalle im Westen oder entlang der Jenaer Straße im Norden erfolgen.

Diese Umverteilung bringt folgende vier Vorteile:

- durchgehend identisches Erscheinungsbild entlang der Pfettrach mit den angesprochenen 5 Geschossen
- die optische Belastung durch extreme Hochhäuser für den Bereich entlang der Pfettrach und dessen Anwohner würde reduziert bzw. begrenzt werden,
- die entstehende Beschattung östlich der Pfettrach würde begrenzt werden,
- auch die Beschattung für die übrigen Mehrgeschoßhäuser im Areal (die Sonne wandern bekannter Weise von Osten über den Süden nach Westen) wird reduziert

Dieser Umverteilungsvorschlag ist somit eine Win-Win-Situation für ein freundlicheres Miteinander der Bürger.

Neben diesem Thema ist nochmals anzusprechen, dass durch die angedachte Bebauung keine Verschlechterung der bestehenden Hochwassersituation für die übrigen Ansiedlungen in Löschenbrand verbunden ist. Die Stadt Landshut hat dies in den verschiedenen Besprechungsterminen vor Ort und einer Videokonferenz so ausgeführt und zugesichert. Sollte sich dies in der Praxis als nicht richtig herausstellen, würden die betroffenen Anwohner auf die Stadt Landshut zum Ausgleich von Schäden zukommen.

Wir bedanken uns, dass wir mit den angesprochenen Aspekten auf Sie zukommen dürfen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Gegenüber dem ursprünglichen Konzept aus dem Jahr 2021 wurde bei der hier vorliegenden Planung aus Rücksicht auf die Nachbarschaft schon die maximale Höhe in der östlichsten Häuserreihe bei jedem Haus um ein Geschoss bzw. beim südlichsten Haus um zwei Geschosse verringert.

Außerdem wurde am 12.05.2023 zur Simulation der maximalen Höhe große Heißluftballons an den Stellen der höchsten Häuser platziert. Bei diesem Termin waren viele Anlieger aus dem benachbarten Löschenbrand sowie Vertreter der Politik und Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung anwesend. Die Bürger konnten sich dabei über die Planung informieren. Es wurde deutlich, dass die Ballons vom benachbarten Löschenbrand nicht zu sehen waren. Daraus ist zu schließen, dass durch die Planung auch die Verschattung vor allem im Sommer nicht zu nehmen wird, da die Verschattung der Gehölze an der Pfettrach auch weiterhin gegenüber der neuen Wohnbebauung dominieren wird.

Des Weiteren wurde eine Verschattungsstudie erstellt, welche die Verschattung im Gebiet und außerhalb darstellt. Dort wurde ersichtlich, dass lediglich abends zu einem sehr kleinen Zeitraum eine minimale Verschattung in der östlichsten Reihe der Wohnbebauung im Gebiet Löschenbrand auftreten könnte. Dort überwiegt jedoch die Verschattung des bereits bestehenden Gehölzbestandes.

Allgemein ist zu sagen, die Umwandlung der Fläche von Gewerbegebiet in Wohnen auch Vorteile mit sich bringt. Da ist vor allem zu nennen, dass die möglichen Emissionen durch das Gewerbe entfallen. Außerdem kann die neue Kindertagesstätte im Gebiet auch von den Bewohner von Löschenbrand genutzt werden.

Bezüglich der Hochwassersituation ist festzustellen, dass in der vorliegenden Planung alle Tiefgaragen und Keller mit der Unterkante der Sauberkeitsschicht mindestens 0,5 m über den Mittelgrundwasserstand errichtet werden müssen. Insgesamt wird das Gebiet im Vergleich zum Stand des aktuell gültigen Bebauungsplanes entsiegelt. Außerdem wurden seitens des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen der zurückliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken hinsichtlich der Grund- und Hochwassersituation geäußert.

2.

mit Schreiben vom 20.04.2023

In der Sitzungsvorlage des Baureferats für die Bausenatssitzung am 20.1.2023 wurden unter TOP 7, Punkt 3 nur zwei Extreme zur Geschossigkeit der Baukörper zur Abstimmung vorgeschlagen, siehe Anlage.

Der naheliegende Kompromiss, nämlich die Geschosszahl der fünf Baukörper östlich der internen Erschließung, entlang der Pfettrach, einheitlich auf fünf Geschosse zu begrenzen, wurde überhaupt nicht zur Abstimmung vorgeschlagen. Dabei sind hierfür lediglich drei Geschosse auf die restlichen 11 Baukörper zu verteilen, um die Gesamtgeschossfläche beizubehalten. Es ist offensichtlich, dass hier gemäß §214 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs vorliegen.

Der genannte Kompromissvorschlag wird von mindestens allen Unterzeichnern (Unterschriftenliste mit 38 Unterschriften) dieses Widerspruches mitgetragen und gewährleistet sozialen Frieden und ein harmonisches Miteinander der Bewohner im

Bestand Löschenbrand und der zukünftigen neuen Bewohner auf der Fläche des BBP 10-100.

Die Unterzeichner fordern deshalb die erneute Beratung im Bausenat/Stadtrat mit dem Ziel, den BBP 10-100 entsprechend des Kompromissvorschlages zu ändern.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Bei der Bausenatssitzung vom 20.01.2023 wurde beschlossen, welches Planungskonzept dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt werden soll. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde dann mit dem Vorentwurf durch Beschluss des Bausenates in der Sitzung am 03.03.2023 erst in die Wege geleitet. Es fand anschließend die Unterrichtung der Öffentlichkeit statt, in dessen Rahmen die vorliegende Stellungnahme abgegeben wurde.

Inhaltlich gesehen ist zur Stellungnahme Folgendes anzumerken:

Gegenüber dem ursprünglichen Konzept aus dem Jahr 2021 wurde bei der hier vorliegenden Planung aus Rücksicht auf die Nachbarschaft schon die maximale Höhe in der östlichsten Häuserreihe bei jedem Haus um ein Geschoss bzw. beim südlichsten Haus um zwei Geschosse verringert.

Außerdem wurde am 12.05.2023 zur Simulation der maximalen Höhe große Heißluftballons an den Stellen der höchsten Häuser platziert. Bei diesem Termin waren viele Anlieger aus dem benachbarten Löschenbrand sowie Vertreter der Politik und Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung anwesend. Die Bürger konnten sich dabei über die Planung informieren. Es wurde deutlich, dass die Ballons vom benachbarten Löschenbrand nicht zu sehen waren. Daraus ist zu schließen, dass durch die Planung auch die Verschattung vor allem im Sommer nicht zu nehmen wird, da die Verschattung der Gehölze an der Pfettrach auch weiterhin gegenüber der neuen Wohnbebauung dominieren wird.

Allgemein ist zu sagen, die Umwandlung der Fläche von Gewerbegebiet in Wohnen auch Vorteile mit sich bringt. Da ist vor allem zu nennen, dass die möglichen Emissionen durch das Gewerbe entfallen. Außerdem kann die neue Kindertagesstätte im Gebiet auch von den Bewohnern von Löschenbrand genutzt werden.

Der nun vorliegende Entwurf, der in Folge der Abwägung der im Rahmen der zurückliegenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sowie der zurückliegenden Unterrichtung der Öffentlichkeit aus dem Vorentwurf entwickelt wurde, ist dem Bausenat zur Billigung vorgelegt worden. Der vom Bausenat dann gebilligte Entwurf wird nun gem. § 13a Abs. 2 BauGB ausgelegt; es besteht erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Es handelt sich beim Beschluss des Bausenates vom 20.01.2023 deshalb nicht um einen beachtlichen Mangel im Abwägungsvorgang nach §214 BauGB.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 3 vom 03.03.2023 i.d.F. vom 19.01.2024 zum Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ vom 04.12.1981 i.d.F. vom 04.12.1981 - rechtsverbindlich seit 03.05.1982 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 08.12.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der

Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Artenschutzbeitrag

Anlage 4 – Kartierbericht

Anlage 5 – Immissionsschutzgutachten Luftreinhalteung

Anlage 6 – Immissionsschutzgutachten Schallschutz

Anlage 7 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)