

Beschl.-Nr. 4

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 13.07.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 01-42/6b "Südlich Karlstraße - Teilbereich West"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2011 bis einschl. 08.03.2012 zum Bebauungsplan Nr. 01-42/6b „Südlich Karlstraße – Teilbereich West“ vom 18.10.1991 i.d.F. vom 15.12.2011:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 08.03.2012, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen hat 1 berührte Behörde bzw. Träger sonstiger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut – SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 27.02.2012

Beschluss: 10 : 0

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

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

2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 02.02.2012

[1] Der Eigentümer des Grundstücks mit der Festsetzung eines Eigentümerweges soll vor Satzungsbeschluss gegenüber der Stadt Landshut eine schriftliche Erklärung des Inhalts abgeben, dass er für sich und seine Rechtsnachfolger der Widmung zum Eigentümerweg (für einen unbeschränkten öffentlichen Verkehr) in unwiderruflicher Weise zustimmt.

[2] Mit dem Eigentümer, der den Eigentümerweg herzustellen hat, soll vertraglich geregelt werden, dass er Anpassungsarbeiten an öffentlichen Straßen, in die der Weg einmündet, auf eigene Kosten vorzunehmen und ggf. für Schäden aufzukommen hat.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung des Eigentümerweges betrifft Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1158/6, 1158/8 und 1158, jeweils der Gemarkung Landshut. Die Einverständniserklärung der Grundstückseigentümer zur Widmung der im Bebauungsplan als Eigentümerweg festgesetzten Flächen muss in schriftlicher Form vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Um die vorliegende Planung zu verwirklichen werden umfangreiche Baumaßnahmen im Planbereich durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen könnten Eingriffe, Reparaturen, Umbauten oder Veränderungen am öffentlichen Straßenraum notwendig werden, insbesondere bei der Erstellung des Eigentümerweges, der zwischen den Gebäuden Nrn. 24 und 29 in die Karlstraße mündet, sowie der Gehwegweiterungen im Straßenraum der Karlstraße. Für diese Fälle ist vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, die die Planungsbegünstigten verpflichtet, Eingriffe, Reparaturen, Umbauten oder Veränderungen am öffentlichen Straßenraum im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Die vertraglichen Regelungen werden mit dem SG Anliegerleistungen und Straßenrecht abgestimmt.

2.2 Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH mit E-Mail vom 02.02.2012

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schätzen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung

und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen.

Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Team Neubaugebiete
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
Telefon: 0511/85401-366
Fax: 089/9233421032

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planbereich befindet sich ein Kabel der Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH, dass möglicherweise durch die vorliegende Planung beeinträchtigt wird. Die Planungsbegünstigten haben vor Satzungsbeschluss mit der zuständigen Stelle in der Garmischer Straße 19-21, 81373 München, Tel. 08962230333, Fax 0899233421048, E-Mail Planung_NE3_Muenchen@kabeldeutschland.de, eine Abstimmung herbeizuführen.

2.3 Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt – mit Schreiben vom 06.02.2012

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Keine.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Einwendungen keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Siehe Anschreiben.

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

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

1. Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen

1.1 Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe – Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.

1.2 Vor Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

1.3 Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.

1.4 Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.

1.5 Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern – ggf. auch Subunternehmern – durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

2. Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von

Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die vorherigen Nutzungen bedingt, sind die Grundstücke im Planbereich belastet und werden deshalb im Altlastenkataster der Stadt Landshut geführt. Im Rahmen der Planungen wurde durch ein geotechnisches Büro ein Bodengutachten angefertigt, um das Ausmaß der Verunreinigung zu bestimmen und einen Sanierungsplan aufzustellen. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurde durch das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung ein sanierungsrechtlicher Bescheid für die Grundstücke im Planbereich erlassen und für den anschließenden Uferbereich des städtischen Grundstück FI.Nr. 1163/2 Gem. Landshut, zwischen Planbereich und Hammerbach, ein privatrechtlicher Sanierungsvertrag abgeschlossen. Danach wird die Eigentümerin der Grundstücke FI.Nrn. 1158/6, 1158/7, 1158/8 und 1158, jeweils der Gemarkung Landshut verpflichtet, die Altlastensanierungsmaßnahmen im Zeitraum vom 01.06.2012 bis 30.09.2012 unter Berücksichtigung der Vorschriften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen durchzuführen.

Eine Gefahrenerforschung bezüglich eventuell vorhandener Fundmunition wurde im Vorfeld der Altlastensanierungsmaßnahme durchgeführt. Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung ergaben sich dabei keine Verdachtsmomente, die auf eine Gefährdung durch Fundmunition hindeuten würden.

2.4 Stadt Landshut – Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft – mit Schreiben vom 07.02.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Amt für Liegenschaften und Wirtschaft ergehen folgende Empfehlungen bzw. Hinweise:

Aus dem städtischen Containerstandplatz FI.Nr. 1158/4 wird für das Zufahren von und zur Tiefgarage im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Teilfläche von ca. 30 qm beansprucht. Diese Teilfläche müsste an den Planungsbegünstigten übereignet werden. Alternativ würde er jedoch eine Tauschlösung vorziehen. Die Stadt würde danach aus FI.Nr. 1158/7 eine Teilfläche von ca. 55 qm als Hinzufläche zum Containerstandplatz – FI.Nr. 1158/4 – erhalten. Nach unserer Kenntnis ist die angebotene Tauschfläche sehr stark belastet. Da ohnehin kein städtischer Bedarf gegeben ist, wird diese Tauschlösung abgelehnt.

Im nordöstlichen Eck der FI.Nr. 1158/4 ist der neuen Zufahrt der ein oder andere mächtige Baum im Wege und muss wohl entfernt werden. Es stellt sich die Frage nach Entschädigung/Kompensation.

Auch muss der Containerstandplatz auf FI.Nr. 1158/4 baulich umgestaltet und der Gehweg angepasst werden. Wie und auf welche Weise wird dies und die Kostentragung geregelt?

Die Kosten für die Grundbereitstellung der in Aussicht genommenen Ausgleichsfläche sowie für Anpflanzungen o. ä. sind vom Planungsbegünstigten zu übernehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für die Tiefgaragenausfahrt wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Teilfläche von ca. 30 qm aus dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1158/4 Gem. Landshut benötigt um die Abbiegebeziehungen in und aus dem Planungsgebiet sicherer zu gestalten. Der derzeitige Verhandlungsstand sieht vor, diese Teilfläche vor Satzungsbeschluss an die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1158/7 Gem. Landshut zu veräußern. Ob dies im Tausch gegen eine ca. 55 qm große, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Ende September altlastenfreie Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1158/7 Gem. Landshut geschieht, das in der Verlängerung des Containerstandplatzes in Richtung Hammerbach anschließt, wird bis Satzungsbeschluss durch das Amt für Liegenschaften und Wirtschaft nach Rücksprache mit den Fachstellen entschieden und muss nicht im Rahmen der Bauleitplanung abschließend vorgesehen werden.

Der Baumbestand in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks mit der Flurnummer 1158/4 der Gemarkung Landshut wird im Rahmen der Erstellung der Tiefgaragenausfahrt teilweise gefällt. Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, die die Planungsbegünstigten verpflichtet, Ersatzpflanzungen mit der Stadt abzustimmen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

Der Bereich um den Containerstandplatz soll im Rahmen der Errichtung der Tiefgaragenausfahrt neu gestaltet werden. Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, die die Planungsbegünstigten verpflichtet, eine Umgestaltung des Containerstandplatzes und Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Straßenraum im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

Aus dem beiliegenden Umweltbericht ergibt sich für die vorliegende Planung ein Ausgleichsflächenbedarf von 1240 m², der zu 550 m² aus dem städtischen Ökokonto in der Gemarkung Ohu gedeckt werden soll. Die restlichen 690 m² werden innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, durch die die Planungsbegünstigten verpflichtet werden, die Kosten für die Grundbereitstellung aus dem Ökokonto und die Anpflanzungen gemäß den Ausführungen des Umweltberichts zu übernehmen.

2.5 Stadt Landshut – Bauamtliche Betriebe – mit E-Mail vom 09.02.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die durchgängige Befahrbarkeit der Wohngasse muss gewährleistet sein. Sollte das aus egal welchem Grund nicht der Fall sein, sind die Abfallgefäße zur Entleerung an der Karlstraße bereitzustellen.

Bei den Begründungen der Bebauungspläne z. B. 01-42/6 b Punkt 6 letzter Absatz, wird auf die Eigenkompostierung hingewiesen.

In der Fachwelt ist der Vorzug der Eigenkompostierung zunehmend umstritten (Nährstoffüberschuss im Garten, energetische Nutzung). Daher sollte nicht mehr auf die Eigenkompostierung hingewirkt werden.

Wir bitten Sie künftig grundsätzlich diesen Absatz wegzulassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Eigentümerweg findet seine Fortsetzung im Gebiet des östlich anschließenden Bebauungsplans Nr. 01-42/6a „Südlich Karlstraße – Teilbereich Ost“, sodass nach Verwirklichung der vorliegenden Planungen eine Wohngasse parallel zur Karlstraße entsteht. Um den Verkehr im Areal zu beruhigen und Durchgangsverkehr zu vermeiden ist geplant diese Wohngasse an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs durch bauliche Maßnahmen abzusperren. Sollte sich diese Planung verfestigen ist vor Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, die die Grundstückseigentümer verpflichtet, Maßnahmen zu treffen bzw. die Absperrung so zu errichten, dass die Durchfahrbarkeit der Wohngasse für Müllsammelfahrzeuge und Feuerwehr möglich ist. Hierzu ggf. noch erforderliche Dienstbarkeiten auf privaten Verkehrsflächen zur Sicherstellung der Schleppkurven für Müllfahrzeuge sind vor Satzungsbeschluss zu bestellen.

Der Hinweis auf die Eigenkompostierung wird in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan ersatzlos gestrichen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 14.02.2012

Die Erfahrungen bei ähnlichen Bauvorhaben haben gezeigt, dass fehlende Regelungen bezüglich Fassadenvorsprüngen wie Balkone oder Terrassenüberdachungen zu zeitintensiven und für den Bauherrn kostenpflichtigen Befreiungen führen. Wir bitten deshalb um dementsprechende Regelungen im Bebauungsplan.

In der Begründung wird unter Punkt 4.4 „Gestaltungsfestsetzungen“ aufgeführt, dass die Bebauung im Süden durch Rücksprünge in der Fassade gegliedert wird. Es fehlen jedoch dementsprechende Festsetzungen zur Sicherung dieser Maßnahme.

Der Hotel- und im speziellen der Gastronomienutzung sind lediglich 3 oberirdische Stellplätze im ungünstigen Zufahrtsbereich zum Quartier zugeordnet. Bei der angegebenen Bruttogeschoßfläche von 390 m² plus Galerie für den Gastronomiebetrieb in der denkmalgeschützten ehemaligen Maschinenhalle Sommer sind bei einer angenommenen Nettogasträumfläche von 200 m² und einer Küchenfläche von größer 10 % der Nettogasträumfläche insgesamt ca. 20 Stellplätze nachzuweisen. Aus der ehemaligen Nutzung der Sommerhalle können 7 fiktive Stellplätze angerechnet werden. Nachzuweisen wären daher vorbehaltlich der konkreten Bauantragstellung ca. 13 Stellplätze Mindestens 1 Stellplatz für Behinderte sollte nachgewiesen werden.

Angeregt wird von Seiten der Bauaufsicht, dass beispielsweise entlang des Eigentümerwegs noch öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden um den aus dem Quartier entstehenden öffentlichen Stellplatzbedarf zu entzerren.

Die bestehenden Grundstücksgrenzen sind durch das Fehlen der Grenzpunkte im Plan nicht erkenntlich.

Die Bezeichnung der Fl.Nr. 1158/7 fehlt im Plan.

Die Straßenbegrenzungslinie farblich fehlt im Bereich des Flurstückes 1158/4 und in einem Teilbereich der Flurnummer 1158/7.

Wir bitten den Plan dementsprechend zu überarbeiten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine wesentliche Neuplanung der Bebauung im Süden, die in enger Abstimmung mit der Stadt durchgeführt wurde. Fassadenvorsprünge wie Balkone oder Terrassenüberdachungen sind vollständig innerhalb des Baufensters (Ziff. 3.4 Anbauzone) zu realisieren. Die Formulierungen der Begründung zu „Gestaltungsfestsetzungen“ werden durch die Festsetzung von Geschossflächen und Baulinien im Bebauungsplan untermauert, sodass der gestalterische Rahmen hinreichend vorgegeben wird.

Für die Gastronomienutzung stehen in der Tiefgarage 13 Stellplätze zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der 7 fiktiven Stellplätze aus der Nutzung der ehemaligen Sommerhalle kann die gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Stellplätze geschaffen werden. Dem Dienstleistungsgebäude sind 6 Stellplätze direkt zugeordnet. Außerdem werden entlang der Sommerhalle 3 öffentliche Stellplätze geschaffen, um den öffentlichen Stellplatzbedarf zu entzerren.

Fehlende Grenzpunkte, Bezeichnungen und Straßenbegrenzungslinien wurden ergänzt.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 17.02.2012

Keine Einwände aus hygienischen Gründen

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 E.ON Netz GmbH – Betriebszentrum Bamberg –
mit Schreiben vom 27.02.2012

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine außerhalb der gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren durchgeführte Vorabstimmung mit anderen Netzbetreibern hat ergeben, dass keine Anlagen innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Vorsorglich erfolgt gleichwohl eine Einbeziehung anderer Netzbetreiber in das Verfahren der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 28.02.2012

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die o. g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH keine Bedenken.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planbereich befindet sich ein Kabel der Deutschen Telekom, das möglicherweise durch die vorliegende Planung beeinträchtigt wird. Die Planungsbegünstigten haben vor Satzungsbeschluss mit der zuständigen Stelle in der Siemensstraße 20, 84030 Landshut, Tel. 0871-7057030, eine Abstimmung herbeizuführen.

2.10 Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut –
mit Schreiben vom 04.03.2012

Vom Grundsatz her stimmen wir der Planung zu.
Problematisch ist die Erschließung des Hotels und der Wohnbebauung. Die Karlstraße/Wagnergasse wird als Durchgangstraße und als Zubringer zu den Schulen zu bestimmten Zeiten sehr stark frequentiert. Es sollten Ideen entwickelt werden, diesen Durchgangsverkehr zu reduzieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Straßenzug der Karlstraße/Wagnergasse nimmt im Gefüge des innerstädtischen Verkehrsnetzes zurzeit mehrere Funktionen wahr. Die eigentliche Erschließungsfunktion für die dort ansässige Gewerbe- und Wohnbebauung stellt selbst bei Berücksichtigung der unlängst getätigten und zusätzlich geplanten Bebauung zwischen Karlstraße und Hammerbach/Stadtpark nicht den wesentlichen Teil des Verkehrsaufkommens dar. Die hohen Verkehrsbelastungen in diesem Straßenzug resultieren zum einen aus der Erschließungsfunktion für die im Straßenzug und im

näheren Umfeld vorhandenen Schul- und Bildungseinrichtungen sowie aus den innerstädtischen Durchgangsverkehren, die den Straßenzug als kurze Ost-West-Verbindung und Innenstadtzubringer nutzen.

Im Rahmen einer aktuellen Verkehrszählung in der Karlstraße auf Höhe der Hausnummer 30 am 17., 18., 19. und 24. Januar 2012 wurden insgesamt 5.000 Fahrzeuge/24 h ermittelt, unter Hinzurechnung der Verkehrserzeugung aus BBP 01-42/6a 5.100 Kfz/24h. Diese Zahl liegt etwas unterhalb der im März 2006 durchgeführten Zählung, die 5.400 Kfz/24h ergab. Allerdings liegt sie im Trend der weiter zurückliegenden, alle 10 Jahre durchgeführten Verkehrserhebungen für das Stadtgebiet (1985: 4.200 Kfz/24h, 1995: 4.600 Kfz/24h). Die rückläufige Verkehrsbelastung im Vergleich zum Jahr 2006 kann daher entweder auf ein außergewöhnliches hohes Zählergebnis am Stichtag 2006 oder ggfs. auf die Sanierungsmaßnahmen an der Berufsschule I zurückgeführt werden. Die Zählung 2012, die an 4 Werktagen vorgenommen wurde und einen Mittelwert darstellt und auch in den Wintermonaten mit hohem Aufkommen an Individualverkehr durchgeführt wurde, ist daher der zurzeit genaueste vorliegende Wert. Deutlich zeigen die Spitzenwerte dieser Zählung in der Morgen- und Mittagsspitze, dass die schulischen Einrichtungen einen Hauptanteil der Verkehrslast verursachen. Allein in der Morgenspitze von 7.45 Uhr bis 8.00 Uhr passierten innerhalb von 15 Minuten 145 Kfz die Karlstraße. Auch zur Mittagszeit bildete sich eine Spitzenbelastung von 111 Fahrzeugen im Zeitraum zwischen 13.00 Uhr und 13.15 Uhr. Die hohen Belastungen in der Karlstraße im abendlichen Berufsverkehr sind dagegen wesentlich breiter verteilt und dauern von ca. 15.30 Uhr bis 18.15 Uhr mit 439 Fahrzeugen pro Stunde in der abendlichen Spitze.

Um eine tatsächliche Verkehrsberuhigung innerhalb des Straßenzugs zu erreichen, müssten daher Maßnahmen getätigt werden, die die Attraktivität für innerstädtische Durchgangsverkehre in Verbindung mit einer Vermeidung einer Erschließungsfunktion insbesondere für die Berufsschule I sowie die Schulen und Einrichtungen im Kloster Seligenthal stark verringern und überwiegend außerhalb des Planungsgebiets zu liegen kommen. Die Erschließungsfunktion der Nikolaschule wird sich hierbei nie gänzlich vermeiden lassen. Für eine derartige Attraktivitätsreduzierung wurden bereits im Rahmen mehrerer Anträge und Verwaltungsvorschläge verschiedene Maßnahmen diskutiert. In der jüngeren Zeit wurde allerdings der Vorschlag der bereits im Gutachten zur Sanierungsgebietsausweisung beinhaltet war, die Papiererstraße auf Höhe des Stadtparks zu sperren um die Durchgangsverkehre von der Luitpoldstraße zur Seligenthaler Straße / Podewilsstraße zu unterbinden bzw. zu reduzieren, negativ beurteilt. Ebenso wurde der Planungsvorschlag des Baureferats durch Umbaumaßnahmen und Rückbau der Rechtsabbiegespur in die Wagnergasse am Bismarckplatz um zum einen die Attraktivität des Einbiegens in die Wagnergasse zu vermeiden, zum anderen die Schulwegsicherheit zum Kloster Seligenthal durch Verbreiterung der Gehwegsituation und Entzerrung der Bushaltestellen zu verbessern, sehr zurückhaltend betrachtet.

Im Stadtrat liegt hierzu der Antrag Nr. 966 auf Prüfung von baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Karlstraße vor.

Nach Prüfung der Situation vor Ort stehen grundsätzlich mehrere Optionen zur Auswahl, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen:

- Änderung der Ampelsteuerung am Bismarckplatz/Wagnergasse/Innere Regensburger Straße mit der Zielsetzung, die Abbiegebeziehungen in den Straßenzug Wagnergasse/Karlstraße bzw. die Querungsverkehre von diesem Straßenzug in die Innere Regensburger Straße ggfs. durch Erhöhung der Umlaufzeiten zu Gunsten der Fußgänger, für den motorisierten Verkehr unattraktiv zu machen.
- Ermöglichen des Linksabbiegens am Kennedyplatz von der Seligenthaler Straße in die Johannisstraße um Abkürzungsverkehre über die Wagnergasse/Karlstraße zu vermeiden. Effekt dieser Maßnahme ist in der Folge, dass die Querungsbeziehungen

am Kennedyplatz unattraktiver werden und somit der Durchgangsverkehr verstärkt über die eigentlich vorgesehene Route Rupprechtstraße/Hofmark-Aich-Straße verdrängt wird.

- Ebenso könnten die Ampelschaltungen am Kreuzungspunkt Nikolastraße/Johannisstraße/Rennweg attraktiver für Fußgänger (Schüler) und Radfahrer gestaltet werden.
- Weiterhin könnte durch bauliche Maßnahmen im Straßenzug Wagnergasse/Karlstraße, beispielsweise durch Gehwegverbreiterungen und Schaffung von weiteren Engstellen, die Attraktivität für den Durchgangsverkehr vermindert werden. Baumpflanzungen wie zum Teil vorgeschlagen, dürften aufgrund der hohen Spattendichte in diesem engen Straßenraum regelmäßig scheitern bzw. mit sehr hohen Kosten verbunden sein.

In der vorliegenden Planung ist eine Gehwegverbreiterung an der Engstelle vor den Häusern Nrn. 20 und 22 enthalten. Durch eine dann geringere Fahrbahnbreite von 5,0m wird ein optisches Hindernis in den Straßenraum integriert, das verkehrsberuhigend wirkt, die Attraktivität für Durchgangsverkehr auf Dauer senkt und die Schulweg bzw. Fußgängersituation durch einen um mehr als einen Meter breiteren Gehweg in diesem Bereich verbessert. Eine Übernahme der Kosten für diese Maßnahme wurde dabei von den Planungsbegünstigten zugesichert. Anderweitige Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind in gesonderter Beschlussfassung zu diesem Antrag zu regeln. Die Behandlung im Bausenat erfolgt zeitgleich am 13.07.2012.

2.11 Stadt Landshut – Referat 3, SG Bodenordnung – mit E-Mail vom 06.03.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die nord-südliche interne Erschließungsstraße im nördlichen Bereich (Einmündung Karlstraße) sowohl von der Erschließungsfläche, als auch von den Pflanzmaßnahmen her, auf dem Privatgrundstück Fl.Nr. 1158/1 liegt. Um die interne Erschließungsstraße realisieren und die Pflanzmaßnahmen durchführen zu können, müsste vorab ein entsprechender Flächentausch mit dem Eigentümer des Flurstückes Nr. 1158/1 durchgeführt werden.

Die Tiefgaragenzufahrt von der Karlstraße her überstreicht einen Teilbereich des städtischen Flurstückes 1158/4. Diese Teilfläche müsste erworben werden, ggf. auch mittels eines Tausches von Flächen im südwestlichen Bereich der Trafostation auf Flurstück 1158/7. Die Ersatzpflanzungsmaßnahme für die beiden Großbäume, die sich auf städtischem Grund befinden, findet auf dem städtischen Flurstück 1158/4 statt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1158/1 Gem. Landshut, die von der Realisierung des Eigentümerweges bzw. den Pflanzmaßnahmen betroffen ist, wird nach derzeitigem Verhandlungsstand vor Satzungsbeschluss an die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1158/6 Gem. Landshut übereignet. Vor Satzungsbeschluss hat die neue Grundstückseigentümerin der Stadt den Nachweis zu erbringen, dass das Grundstücksgeschäft zu Stande gekommen ist.

Für die Tiefgaragenausfahrt wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Teilfläche von ca. 30 qm aus dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1158/4 Gem. Landshut benötigt. Der derzeitige Verhandlungsstand sieht vor, diese Teilfläche vor Satzungsbeschluss an die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1158/7 Gem. Landshut zu veräußern. Ob dies im Tausch gegen eine ca. 55 qm große, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Ende September alllastenfreie Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1158/7 Gem. Landshut geschieht, das in der Verlängerung des Containerstandplatzes in Richtung Hammerbach anschließt, wird bis Satzungsbeschluss nach Rücksprache mit den Fachstellen durch das Amt für Liegenschaften und Wirtschaft entschieden.

Der Baumbestand in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks mit der Flurnummer 1158/4 der Gemarkung Landshut wird im Rahmen der Erstellung der Tiefgaragenausfahrt teilweise gefällt. Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, die die Planungsbegünstigten verpflichtet, Ersatzpflanzungen mit der Stadt abzustimmen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

2.12 Stadt Landshut – Sanierungsstelle – mit Schreiben vom 07.03.2012

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Einwendungen

s. Anlage vom 07.03.2012 (Blätter 1 – 4)

Rechtsgrundlagen:

Zweites Kapitel des BauGB: Besonderes Städtebaurecht; § 136 BauGB und ff

Die Sanierungsstelle äußert zum o. a. Bebauungsplan folgende Einwendungen (Anlage zu Ziffer 2.5. des Formblattes „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“):

Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Nikola“

Das Bebauungsplan-Areal liegt im Sanierungsgebiet Nikola. Die zentrale Lage des Stadtteils hat in der Vergangenheit zunehmend zu Problemen mit Überlastung in der Baunutzung, dem Verlust von Grünstrukturen und der Belastung der Verkehrsnetze geführt. Diese - mit den Vorbereitenden Untersuchungen belegten - Missstände führten schließlich 2001 zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (VU Ziff.1.2).

Entgegen Ziff.4.3.2 der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan liegt somit kein „funktionierender Stadtteil“ vor, der eine hohe Dichte rechtfertigt, sondern ein Quartier mit Sanierungsbedarf.

Vorbereitende Untersuchungen:

Das Neuordnungskonzept in den Vorbereitenden Untersuchungen sieht den Bereich des Bebauungsplanes 01-42 / 6b sowie des naheliegenden Betriebsgeländes der Meyermühle nicht als „Verdichtungsfläche“ vor (s. Ziff. 1 Begr. Bbp.), sondern als „Bereich mit störenden Nutzungen, für den eine strukturelle Veränderung erforderlich ist“ (VU Ziff.6.1). Das gesamte gewerblich genutzte Areal wird langfristig als wichtiger Schwerpunkt der Sanierung bewertet (VU Ziff. 3.2.4); eine Entkernung wird empfohlen (VU Ziff. 6.1 Plan Neuordnungskonzept).

Vegetation:

Der Stadtteil Nikola profitiert zwar von den übergeordneten Grünzügen wie Flutmulde und Stadtpark, der Anteil der Vegetationsflächen liegt jedoch aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung unter dem des Stadtdurchschnittes (VU Ziff. 2.2.2). In der

Mängelkartierung wird auf die unzureichende Grünausstattung des Planungsareals verwiesen (VU Ziff. 4.2).

Der Umweltsenat hat sich mit Beschluss vom 18.05.2011 in der Abwägung zwischen Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes am Hammerbach und einer Altlastensanierung für letzteres entschieden. Die Rodungsarbeiten fanden bereits statt. Die geplanten Ansätze von Durchgrünungsmaßnahmen mit Bäumen und Dachbegrünung werden zwar begrüßt, sind aber kein adäquater Ersatz für den Verlust ortsbildprägender klimawirksamer Bäume. Der nun zur Hotelbebauung vorgesehene Streifen ist in der ökologischen Bewertung als Vegetation und Freifläche von übergeordneter Bedeutung“ dargestellt (VU Ziff. 3.3.5) und war teils als Grünbestand, teils als Biotop Nr. 1 geführt (VU Ziff. 3.3.2).

Gewässerränder:

Durch die Platzierung eines ca. 55 m langen Neubautraktes unmittelbar am Hammerbach wird die in den Vorbereitenden Untersuchungen bemängelte Beeinträchtigung des Gewässerrandes gestärkt (VU Ziff.4.2; Mängel). Ein veränderungsbedürftiger Zustand (beeinträchtigtes Gewässer, Gewerbe-Standort) erfährt durch die geplante Situierung und Ausbildung des Hotelgebäudes eine Verfestigung auf Dauer, womit den Sanierungszielen nicht Rechnung getragen wird. Bereits im benachbarten Bbp. 01-42/6a rückt die Bebauung bis auf ca. 5m an die Böschungskante heran, die nur durch eine Stützmauer gehalten wird.

Entsiegelung und Ausgleichsflächen:

Die geplante Entsiegelung und Altlastensanierung ist als positiv zu werten. Der ökologische Nutzen wird durch die großflächige Unterbauung des Planungsareals jedoch wieder geschmälert. Die Heranziehung des Stadtparks als Ausgleich für die hohe Dichte (s. Ziff. 4.3.2 Begr. Bbp) und die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ohu (!!!; Stadt trägt die Kosten für Abriss dortiger Gebäude und versiegelter Flächen sowie für den Bodenaustausch; s. Ziff. 5 Eingriffs–Ausgleichsbilanzierung) wird vom Grundsatz her als äußerst fragwürdig bewertet und ist für das Sanierungsgebiet Nikola selbst wertlos. Umfassende Ausgleichsmaßnahmen unmittelbar im Quartier wären zielführender.

Altlasten:

Der Bebauungsplan sieht eine Ausdehnung des städt. Containerstandortes bis zum Hammerbach hin vor. Die als Brachfläche genutzte Teilfläche aus Fl.Nr. 1158 / 7 ist sehr stark belastet. Für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf am Containerplatz wird sie nicht unbedingt benötigt. Bei Übergang in städtischen Besitz ist auf Kostenneutralität für die Stadt zu achten.

Verkehr:

Die Neuordnung des Verkehrs bildet für die Sanierung des Stadtteils Nikola eine grundlegende Voraussetzung. Für Wagnergasse, Karlstraße und Hammerngasse sehen die Sanierungsziele bereits aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 1995 einen verkehrsberuhigenden Umbau vor, bereichsweise mit Mischflächen (s. VU Ziff. 6.2 / Plan Neuordnungskonzept Verkehr). Aus den vorhandenen Anliegernutzungen ergeben sich für den o.a. Straßenraum besondere Anforderungen hinsichtlich Immissionsschutz und Sicherheit (VU Ziff. 3.4.3).

Durch die vorgesehene dichte Bebauung, insbesondere Hotelnutzung und Gastronomie, wird ein hoher An-, Abfahrts- und Suchverkehr generiert. Daraus resultieren zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen für die ohnehin schon stark belasteten Anlieger, ferner werden Aspekte der Sicherheit tangiert. Die Grund- und Hauptschule Nikola befindet sich in unmittelbarer Nähe, die enge Karlstraße mit ihren schmalen Gehsteigen ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung zum Bismarckplatz (Schulen Seligenthal, Schulwegsicherheit!) sowie zur Innenstadt. Die ohnehin schwierigen und beengten Verhältnisse werden durch die nun vorgesehene

Bebauung noch problematischer. Hinzu kommen Planungsüberlegungen, den Stellplatznachweis für eine künftige Bebauung an der Ecke Bismarckplatz/Wagnergasse ebenfalls in dieser TG zu führen, womit noch mehr Verkehr in die Karlstraße / Wagnergasse gezogen würde. (Anm.: eine bloße Asphaltierung der gepflasterten Karlstraße und Wagnergasse mindert vielleicht die Lärmbelastung, stellt aber weder eine städtebaulich gestalterische noch eine verkehrstechnisch wirklich zufriedenstellende Lösung dar).

Fußwegverbindung:

Ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz im Viertel ist im Sinn der Sanierungsziele. In Anbetracht des überschaubaren Benutzerkreises und der finanziellen Folgekosten für die Stadt wird die Notwendigkeit der vorgesehenen Brücke angezweifelt, da zwei bestens angenommene und nahe Querungen des Hammerbaches am Brenner-Christl-Weg und an der Nikolaschule ohnehin vorhanden sind.

Zusammenfassung der sanierungsrechtlichen Beurteilung:

Wie dargelegt werden durch die vorgesehene Bauleitplanung Sanierungsziele erheblich beeinträchtigt. Ein 23 m hoher und über 50 m langer Baukörper unmittelbar entlang des Hammerbaches als städtebauliche Reaktion und Schutzschild zum gegenüberliegenden Gewerbebetrieb der Meyermühle ist aus rein grundstücksbezogener Sicht nachvollziehbar und erweitert das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten für die denkmalgeschützte Maschinenhalle. Es steht allerdings in deutlichem Konflikt mit den Zielen der Sanierung, wenn neuer Wohnraum „mit optimalen Wohnqualitäten“ (s. Ziff.4.2 d. Begr. Bbp.) geschaffen wird zu Lasten vorhandenen Wohnraums, dessen Randbedingungen es insbesondere in einem Sanierungsgebiet zu verbessern gilt, nicht weiter zu verschlechtern. Beim bisherigen Planungsstand (s. Bbp Nr. 01-42/6) war diese Fläche nicht für eine bauliche Nutzung, sondern für eine intensive Begrünung als Ausgleich für die hohe bauliche Ausnutzung des Restbereichs vorgesehen. Die Verträglichkeit einer Hotelnutzung mit Gastronomie in einem kleinteilig strukturierten Quartier, das unbedingt verkehrsberuhigt werden sollte, wird aus Sanierungssicht in Frage gestellt.

Beschluss: 9 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt mitten im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Nikola“ und umfasst das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer. Im Jahre 1996 wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtteil Nikola (VU) Sanierungsziele formuliert und mögliche Nutzungskonzepte erarbeitet.

Die VU bezeichnet das Gelände der heutigen Mühlenanlage an der Hammerstraße als Bereich mit störenden Nutzungen und sieht als Sanierungsziel vor, den seit 1478 bestehenden Mühlenstandort abubrechen und den Mühlenbetrieb auszulagern. Angesichts nicht vorhandener Verlegungsplanungen, den damit verbundenen finanziellen Anstrengungen in Zeiten von Haushaltskonsolidierung, des nicht in absehbarer Zeit verfügbaren Ausweichstandorts und hoher, den Standort verfestigenden Investitionen der Betreiber ist nicht zu erwarten, dass dieses Sanierungsziel in absehbarer Zeit verwirklicht werden kann. Die vorliegende Planung ist diesem Bereich jedoch nicht zugeordnet und steht der Verwirklichung dieses Sanierungsziels nicht im Wege. Das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer wird in der VU, als ehemals gewerblich genutztes Areal an der Karlstraße, als auf lange Sicht wichtiger Schwerpunkt der Sanierung gesehen. Derzeit ist auf dem Gelände, bis auf die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung am nördlichen Rand des

Geltungsbereichs, keine Nutzung vorhanden. Vielmehr wird dieser Bereich im Altlastenkataster der Stadt geführt und liegt bereits jahrelang brach.

Durch die geplante Neubebauung wird die Struktur des Areals verbessert und die Attraktivität im Vergleich zum vormaligen Industriestandort gesteigert. Innerstädtisch brach liegendes Gelände wird wieder einer Nutzung zugeführt. Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch die vorliegende Planung die städtische Innenentwicklung vorangetrieben und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und dem Flächenfraß entgegengewirkt. Blickbeziehungen werden geöffnet und neue Fuß- bzw. Radwegbeziehungen geschaffen. Ein Gastronomiebetrieb mit Freiflächenbewirtung ist geplant, durch Überbrückung wird die Erlebbarkeit des Hammerbaches in diesem Bereich wesentlich hervorgehoben und insgesamt ein ablesbares Stadtquartier geschaffen. Die als Sanierungsziel formulierte bauliche Entwicklung zwischen Hammerbach und Karlstraße wird weiter vorangetrieben. Durch die Aufnahme von Fassadenthemen, Hausbreiten und Höhenentwicklungen der umgebenden Bebauung, durch die Einbeziehung und Wiedernutzbarmachung eines Industriedenkmals in das zukünftige Gastronomiekonzept (Maschinenhalle Sommer) und durch ausführliche Festsetzungen zur Grünordnung, die unter anderem eine Begrünung sämtlicher im Planbereich vorhandener Flachdächer vorsehen, fügt sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung ein.

Unbefestigte Freiflächen dicht mit Gehölzbewuchs bestanden gab es im Planungsgebiet bisher nur im östlichen Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes sowie entlang der Böschungskrone des Hammerbachufers, wo sich eine Hecke, durchsetzt mit Einzelbäumen, befand. Das Planungsgebiet wird in seinem derzeitigen Zustand weitgehend als Fläche geringer ökologischer Bedeutung eingestuft. Insgesamt lag die Versiegelung im Bestand bei 77 % der Gesamtfläche. Gegenüber dem bisherigen Zustand des Areals werden durch die als Sanierungsziel festgeschriebene Freiflächensanierung (Altlasten) am nördlichen Ufer des Hammerbachs im Rahmen der vorliegenden Planung deutliche Verbesserungen erreicht. Die dafür notwendig gewordene Rodung wird in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage des privatrechtlichen Sanierungsvertrages durch Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle kompensiert. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung. Auf ehemals versiegelten Flächen werden Grünflächen neu geschaffen und das Angebot an Habitatflächen für Flora und Fauna gegenüber dem Bestand erhöht. Durch die Festsetzung von Flächen zur Bepflanzung mit Hecken und Bodendeckern und zur Ausbildung von Feuchten Mulden werden zusätzlich grünordnerische Maßnahmen getroffen, um das Areal zu durchgrünen. Durch die Zuordnung eines ca. 30m breiten Grünstreifens entlang des Hammerbachs wird durch die vorliegende Planung ein Bereich von kleinklimatischer Bedeutung für die Zukunft gesichert. Mit der Umsetzung der Maßnahmen werden vielfältige neue Lebensräume geschaffen und insbesondere die Freiflächensituation entlang des Hammerbaches wird mit der Anlage einer großzügigen Gebüschzone verbessert. Auf diesen Flächen kann künftig wieder Regenwasser versickert werden und Grundwasserneubildung stattfinden. Im Umweltbericht wird die Verbesserung der derzeitigen Verhältnisse beschrieben. Zum Nutzen des Stadtteils trägt auch der Nachweis von 345 m² (Faktor 2) Ausgleichsflächen zwischen der südlichen Wohnbebauung und dem Hammerbach bei. Lediglich 290 m² (Faktor 2) des insgesamt erforderlichen Ausgleichs von 1.240 m² gemäß Umweltbericht sollen aus dem städtischen Ökokonto in der Gemarkung Ohu gedeckt werden soll. Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, durch die die Planungsbegünstigten verpflichtet werden, die Kosten für die Grundbereitstellung aus dem Ökokonto und die Anpflanzungen gemäß den Ausführungen des Umweltberichts zu übernehmen.

Im Bereich des geplanten Hotelneubaus bzw. der Mühlenanlage bilden eine Fischtreppe, eine Ufermauer und Spundwände den momentanen Gewässerrand. Die Gebäudegeometrie des geplanten Hotels bestimmt sich durch die Anforderungen des Explosionsschutzes gegenüber dem Silogebäude der Mühle. Im Rahmen der

vorliegenden Planung erfolgt eine Uferneugestaltung auf der Grundlage einer detaillierten Freiflächenplanung, die durch ein Fachbüro für Landschaftsarchitektur in Abstimmung mit den Fachbehörden der Stadt erstellt wird. Im Rahmen des Neubaus wird die ansprechende Neugestaltung des Ufers verfolgt, ebenso wie der Erhalt der denkmalgeschützten Werkhalle.

Für die Tiefgaragenausfahrt wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Teilfläche von ca. 30 qm aus dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 1158/4 Gem. Landshut benötigt. Der derzeitige Verhandlungsstand sieht vor, diese Teilfläche vor Satzungsbeschluss an die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1158/7 Gem. Landshut zu veräußern. Ob dies im Tausch gegen eine ca. 55 qm große, nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Ende September altlastenfreie Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1158/7 Gem. Landshut geschieht, das in der Verlängerung des Containerstandplatzes in Richtung Hammerbach anschließt, wird bis Satzungsbeschluss durch das Amt für Liegenschaften und Wirtschaft nach interner Rücksprache mit den Fachstellen entschieden.

Der Straßenzug der Karlstraße/Wagnergasse nimmt im Gefüge des innerstädtischen Verkehrsnetzes zurzeit mehrere Funktionen wahr. Die eigentliche Erschließungsfunktion für die dort ansässige Gewerbe- und Wohnbebauung stellt selbst bei Berücksichtigung der unlängst getätigten und zusätzlich geplanten Bebauung zwischen Karlstraße und Hammerbach/Stadtpark nicht den wesentlichen Teil des Verkehrsaufkommens dar. Die hohen Verkehrsbelastungen in diesem Straßenzug resultieren zum einen aus der Erschließungsfunktion für die im Straßenzug und im näheren Umfeld vorhandenen Schul- und Bildungseinrichtungen sowie aus den innerstädtischen Durchgangsverkehren, die den Straßenzug als kurze Ost-West-Verbindung und Innenstadtzubringer nutzen.

Im Rahmen einer aktuellen Verkehrszählung in der Karlstraße auf Höhe der Hausnummer 30 am 17., 18., 19. und 24. Januar 2012 wurden insgesamt 5.000 Fahrzeuge/24 h ermittelt, unter Hinzurechnung der Verkehrserzeugung aus BBP 01-42/6a 5.100 Kfz/24h. Diese Zahl liegt etwas unterhalb der im März 2006 durchgeführten Zählung, die 5.400 Kfz/24h ergab. Allerdings liegt sie im Trend der weiter zurückliegenden, alle 10 Jahre durchgeführten Verkehrserhebungen für das Stadtgebiet (1985: 4.200 Kfz/24h, 1995: 4.600 Kfz/24h). Die rückläufige Verkehrsbelastung im Vergleich zum Jahr 2006 kann daher entweder auf ein außergewöhnliches hohes Zählergebnis am Stichtag 2006 oder ggfs. auf die Sanierungsmaßnahmen an der Berufsschule I zurückgeführt werden. Die Zählung 2012, die an 4 Werktagen vorgenommen wurde und einen Mittelwert darstellt und auch in den Wintermonaten mit hohem Aufkommen an Individualverkehr durchgeführt wurde, ist daher der zurzeit genaueste vorliegende Wert. Deutlich zeigen die Spitzenwerte dieser Zählung in der Morgen- und Mittagsspitze, dass die schulischen Einrichtungen einen Hauptanteil der Verkehrslast verursachen. Allein in der Morgenspitze von 7.45 Uhr bis 8.00 Uhr passierten innerhalb von 15 Minuten 145 Kfz die Karlstraße. Auch zur Mittagszeit bildete sich eine Spitzenbelastung von 111 Fahrzeugen im Zeitraum zwischen 13.00 Uhr und 13.15 Uhr. Die hohen Belastungen in der Karlstraße im abendlichen Berufsverkehr sind dagegen wesentlich breiter verteilt und dauern von ca. 15.30 Uhr bis 18.15 Uhr mit 439 Fahrzeugen pro Stunde in der abendlichen Spitze.

Um eine tatsächliche Verkehrsberuhigung innerhalb des Straßenzugs zu erreichen, müssten daher Maßnahmen getätigt werden, die die Attraktivität für innerstädtische Durchgangsverkehre in Verbindung mit einer Vermeidung einer Erschließungsfunktion insbesondere für die Berufsschule I sowie die Schulen und Einrichtungen im Kloster Seligenthal stark verringern. Die Erschließungsfunktion der Nikolaschule wird sich hierbei nie gänzlich vermeiden lassen. Für eine derartige Attraktivitätsreduzierung wurden bereits im Rahmen mehrerer Anträge und Verwaltungsvorschläge verschiedene Maßnahmen diskutiert. In der jüngeren Zeit wurde allerdings der Vorschlag der bereits im Gutachten zur Sanierungsgebietsausweisung beinhaltet war, die Papiererstraße auf Höhe des Stadtparks zu sperren um die Durchgangsverkehre

von der Luitpoldstraße zur Seligenthaler Straße / Podewilsstraße zu unterbinden bzw. zu reduzieren, negativ beurteilt. Ebenso wurde der Planungsvorschlag des Baureferats durch Umbaumaßnahmen und Rückbau der Rechtsabbiegespur in die Wagnergasse am Bismarckplatz um zum einen die Attraktivität des Einbiegens in die Wagnergasse zu vermeiden, zum anderen die Schulwegsicherheit zum Kloster Seligenthal durch Verbreiterung der Gehwegsituation und Entzerrung der Bushaltestellen zu verbessern, sehr zurückhaltend betrachtet.

Im Stadtrat liegt hierzu der Antrag Nr. 966 auf Prüfung von baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Karlstraße vor.

Nach Prüfung der Situation vor Ort stehen grundsätzlich mehrere Optionen zur Auswahl, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen:

- Änderung der Ampelsteuerung am Bismarckplatz/Wagnergasse/Innere Regensburger Straße mit der Zielsetzung, die Abbiegebeziehungen in den Straßenzug Wagnergasse/Karlstraße bzw. die Querungsverkehre von diesem Straßenzug in die Innere Regensburger Straße ggfs. durch Erhöhung der Umlaufzeiten zu Gunsten der Fußgänger, für den motorisierten Verkehr unattraktiv zu machen.
- Ermöglichen des Linksabbiegens am Kennedyplatz von der Seligenthaler Straße in die Johannisstraße um Abkürzungsverkehre über die Wagnergasse/Karlstraße zu vermeiden. Effekt dieser Maßnahme ist in der Folge, dass die Querungsbeziehungen am Kennedyplatz unattraktiver werden und somit der Durchgangsverkehr verstärkt über die eigentlich vorgesehene Route Rupprechtstraße/Hofmark-Aich-Straße verdrängt wird.
- Ebenso könnten die Ampelschaltungen am Kreuzungspunkt Nikolastraße/Johannisstraße/Rennweg attraktiver für Fußgänger (Schüler) und Radfahrer gestaltet werden.
- Weiterhin könnte durch bauliche Maßnahmen im Straßenzug Wagnergasse/Karlstraße, beispielsweise durch Gehwegverbreiterungen und Schaffung von weiteren Engstellen, die Attraktivität für den Durchgangsverkehr vermindert werden. Baumpflanzungen wie zum Teil vorgeschlagen, dürften aufgrund der hohen Spattendichte in diesem engen Straßenraum regelmäßig scheitern bzw. mit sehr hohen Kosten verbunden sein.

In der vorliegenden Planung ist eine Gehwegverbreiterung an der Engstelle vor den Häusern Nrn. 20 und 22 enthalten. Durch eine dann geringere Fahrbahnbreite von 5,0m wird ein optisches Hindernis in den Straßenraum integriert, das verkehrsberuhigend wirkt, die Attraktivität für Durchgangsverkehre auf Dauer senkt und die Schulweg bzw. Fußgängersituation durch einen um mehr als einen Meter breiteren Gehweg in diesem Bereich verbessert. Eine Übernahme der Kosten für diese Maßnahme wurde dabei von den Planungsbegünstigten zugesichert. Anderweitige Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind in gesonderter Beschlussfassung zu diesem Antrag zu regeln. Die Behandlung im Bausenat erfolgt zeitgleich am 13.07.2012.

Die Stellplätze im Planbereich werden grundsätzlich im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu vergeben sein. Für die geplanten Nutzungen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut genügend Stellplätze vorhanden. Ob der Nachweis von Stellplätzen im Plangebiet für ein Bauvorhaben außerhalb des Plangebiets erfolgen kann, muss im Baugenehmigungsverfahren von der Fachbehörde entschieden werden.

Den vorgebrachten Einwendungen wird vollumfänglich Rechnung getragen.

2.13 Stadt Landshut – Tiefbauamt –
mit Schreiben vom 07.03.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Gewässerunterhalt des Hammerbachs:

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist kein Unterhalt möglich.
Sofern die Stadt in diesem Bereich unterhaltspflichtig ist, ist ein Geh- und Fahrrecht für den Eigentümerweg (Zufahrt zum Hammerbach) und die private Grünfläche (Pfliegeweg/Schotterrasen, befahrbar, Breite 3,50 m) erforderlich.
Die Grünfläche entlang des Hammerbachs darf nicht eingezäunt oder bepflanzt werden!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung sieht entlang des Hammerbachs einen Pfliegeweg mit einer Breite von 3,50 m vor, der sich im Bereich des Hotels verschmälert. Für den gesamten Planbereich wird vor Satzungsbeschluss durch ein Fachbüro für Landschaftsarchitektur eine Freiflächenplanung in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet. Eine Maßgabe dabei ist, die Durchführbarkeit des Gewässerunterhalts wo nötig zu sichern. Vor Satzungsbeschluss ist eine Regelung zu treffen, die es dem Unterhaltspflichtigen erlaubt, den Eigentümerweg, den Pfliegeweg und die im Rahmen des Explosionsschutzes nicht für den Aufenthalt vorgesehenen Flächen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1) zum Zwecke des Gewässerunterhalts zu nutzen. Die Frage, ob die Stadt unterhaltspflichtig ist oder nicht, kann nicht durch Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bestimmt werden.

2.14 Stadt Landshut – Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt – FB Naturschutz –
mit Schreiben vom 08.03.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Bei dem Bebauungsplan bestehen Bedenken.

Im Rahmen der Altlastensanierung ist entsprechend dem Beschluss des Umweltsenates vom 18.05.2011 und dem Bescheid des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt vom 01.03.2012 „der Gehölzstreifen am Hammerbach in gleicher Flächenausdehnung als naturnaher Ufer begleitender Gehölzstreifen unter Berücksichtigung eines gesicherten Zugangs zum Hammerbach für Unterhaltsmaßnahmen wieder herzustellen.“ Dies ist bei dem geplanten Bau des Hotels nicht möglich.

An der Karlstraße sollen 2 sehr erhaltenswerte, Straßenbild prägende Robinien beseitigt werden. Dem kann aus naturschutzfachlicher Sicht und im Vollzug der Baumschutzverordnung nicht zugestimmt werden.

Die Grünordnung ist insbesondere wegen der zwischenzeitlich begonnenen Altlastensanierung und der erforderlichen Umsetzung der Auflagen des Bescheides für die Wiederherstellung des Ufergehölzes aber auch hinsichtlich der Grünordnung auf den Privatgrundstücken Fl.Nr. 1156 und 1157 zu überarbeiten. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156 wurden zwischenzeitlich 2 Fichten und eine große Linde beseitigt. Für die sind im Vollzug der Baumschutzverordnung 1 Baum I. Wuchsklasse und 2 Bäume II.

Wuchsklasse zu pflanzen. Die Pflanzung der geplanten beiden Bäume auf dem anderen Grundstück ist bei der Garagennutzung kaum möglich.

Der Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung sind bezüglich der genannten Punkte zu überarbeiten. Die Bilanzierungsfaktoren sind grundsätzlich wegen dem Hotelbau zu niedrig. Diese Faktoren bezogen sich auf die ursprüngliche Planung mit einem breiten naturnahen Grünzug am Hammerbach und sind nicht auf die derzeitige Planung übertragbar. Es sind zusätzlich die besonderen artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Der angrenzende Hammerbach ist Lebensraum des streng geschützten Bibers.

Beschluss: 9 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bewuchs entlang des Hammerbachs stellt einen naturnahen, Ufer begleitenden Gehölzstreifen dar, der nach Durchführung der Altlastensanierungsmaßnahmen gemäß den Bestimmungen des Sanierungsvertrages wiederherzustellen ist.

Vor Satzungsbeschluss wird ein von der Grundstückseigentümerin Fl.Nr. 1158 Gem. Landshut beauftragtes Fachbüro für Landschaftsarchitektur einen Freiflächengestaltungsplan für das Plangebiet und für den Uferbereich des Hammerbachs erarbeiten. Diese Planung ist mit der Stadt abzustimmen, insbesondere um den ehemaligen Gehölzstreifen entlang des Hammerbachs in seiner Funktion vertragsgemäß wiederherzustellen. Grundsätzlich wird der geplante Hotelneubau auf Privatgrund verwirklicht. Der dort im Rahmen der Altlastensanierung gefällte Gehölzbestand ist gemäß den Ausführungen des Umweltberichts und den Bestimmungen des Sanierungsbescheides vom 01.03.2012 auszugleichen bzw. wiederherzustellen.

Die Darstellung des Ufers wurde in der vorliegenden Planung im Bereich des Hotels ergänzt. Daraus ergibt sich, dass das Ufer an dieser Stelle die Voraussetzung für eine Neubepflanzung bietet, die jedoch qualitativ geringer ausfallen wird als der vorherige Bewuchs an dieser Stelle. An anderer Stelle wird jedoch dieser Qualitätsverlust kompensiert: Mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme werden vielfältige neue Lebensräume geschaffen und insbesondere die Freifächensituation entlang des Hammerbachs mit der Anlage einer großzügigen Gebüschzone verbessert. Auf diesen Flächen kann künftig wieder Regenwasser versickert werden und Grundwasserneubildung stattfinden. Durch die Zuordnung eines ca. 30m breiten Grünstreifens entlang des Hammerbachs wird durch die vorliegende Planung ein Bereich von kleinklimatischer Bedeutung für die Zukunft gesichert. Aufgrund des hohen Angebotes gleichwertiger Habitatflächen im unmittelbaren Umfeld ist kein nachhaltiger Schaden für Flora und Fauna zu erwarten.

Die vorliegende Planung sieht die Fällung einer Robinie an der Karlstraße vor. Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, die die Planungsbegünstigten verpflichtet, Ersatzpflanzungen mit der Stadt abzustimmen und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

Für die Altlastensanierungsmaßnahme ist der Zeitraum von 01.06.2012 bis 30.09.2012 vorgesehen. Die vorliegende Planung sieht die Neupflanzung eines Baumes I. Wuchsklasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156 Gem. Landshut vor, um die gefällte Linde auf demselben Grundstück zu ersetzen. In Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz werden die beiden gefällten Fichten auf dem Verwaltungsweg nach der Baumschutzverordnung abgelöst. Die Situierung der Garagen wurde in der vorliegenden Planung geändert. Die Garagennutzung steht auf Fl.Nr. 1157 nicht mehr im Widerspruch zur Grünordnung.

Der Biberbestand am Hammerbach wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung begutachtet und im Umweltbericht berücksichtigt. Während der Kartierungsarbeiten durch ein Fachbüro wurde im Jahr 2008 ein Biber am

Hammerbach gesichtet. Da das Bibervorkommen nicht durch einen Biberbau nachgewiesen werden kann, ist davon auszugehen, dass es sich um einen Einzelfundpunkt handelt. Zumal Biber oft große Strecken auf der Nahrungssuche zurücklegen, lässt dies darauf schließen, dass der Biber hier als Nahrungsgast vorkommen kann. Die durch die Altlastensanierungsmaßnahmen verursachte Beeinträchtigung des Uferbereichs, als Teil des Lebensraums des Bibers, ist temporär zu sehen und bedeutet schon in absehbarer Zeit eine Verbesserung des Lebensraums durch die Sanierungsmaßnahmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass Verstöße gegen den Lebensstättenschutz sowie das Tötungs- und Verletzungsverbot in Bezug auf den streng geschützten Biber durch die vorliegende Planung verursacht werden. Der vorliegende Umweltbericht und die Eingriffsausgleichsbilanzierung stellen insofern auch hinsichtlich des Bibers den überarbeiteten, auf die vorliegende Planung abgestimmten Stand dar. Änderungen sind regelmäßig vor Satzungsbeschluss mit der Stadt abzustimmen.

2.15 Stadt Landshut – Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt – FB Umweltschutz –
mit Schreiben vom 08.03.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Altlasten vom 01.03.2012:

Altlasten:

Ein zustimmungsfähiger Sanierungsplan des Büros Dr. Amann, Geotechnisches Büro für Umwelt und Technologie, Landshut vom 10.02.2012, ergänzt mit Schreiben vom 15.02.2012 liegt vor. Es ist ein Vollaushub aller schadstoffhaltigen Boden- und Auffüllungsbereiche vorgesehen. Der Sanierungsplan wurde mit bodenschutzrechtlichem Bescheid des FB Umweltschutz der Stadt Landshut vom 01.03.2012 für verbindlich erklärt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll die Aushubsanierung im Frühjahr 2012 durchgeführt werden. Es ist sicherzustellen, dass vor Beginn einer Neubebauung der jeweilige Grundstücksbereich saniert wurde.

Es ist davon auszugehen, dass nach der Umsetzung des Sanierungsplans und nach einem Oberbodenauftrag von mindestens 60 cm unbelastetem Material, der Bebauungsplanbereich vollständig saniert ist und eine Wohnnutzung problemlos erfolgen kann.

Sofern der Bebauungsplan vor Abschluss der Aushubsanierung bzw. Entlassung des Grundstücks aus dem Altlastenkataster Rechtskraft erlangen soll, kann grundsätzlich ein aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB vorgesehen werden. Wir erachten dies in diesem Fall jedoch nicht unbedingt als erforderlich, da der baulich bedingte Aushub (Tiefgarage) bereits große Teile der Altlasten erfassen wird.

Stellungnahme Immissionsschutz vom 06.03.2012 und 08.03.2012:

Stellungnahme Lärmschutz

Das schalltechnische Gutachten der Hoock Farny Ingenieure vom 18.01.2012 wird wie folgt beurteilt:

1. Verkehrslärm:

Die Annahmen, Berechnungen und Festsetzungen sind plausibel.

2. Gewerbelärm:

Grundsätzlich ist zwischen folgenden Lärmsituationen zu unterscheiden:

- auf den Bebauungsplan einwirkende Lärmimmissionen und
- vom Bebauungsplan ausgehende Lärmemissionen.

2.1 Auf den Bebauungsplan einwirkende Lärmimmissionen

Für die aktuelle Begutachtung wurde auf die im Gutachten der Steger & Partner GmbH vom 26.11.2009 für den Bebauungsplan Nr. 01-42/6a ermittelten Emissionsangaben aufgebaut. Aus fachtechnischer Sicht ist diese Vorgehensweise grundsätzlich möglich falls sichergestellt ist bzw. vorab geklärt wird, dass sich bei den Emissionen der Firma Meyermühle seit November 2009 keine lärmrelevanten Änderungen ergeben haben.

Dementsprechend wurde vom Gutachter bestätigt, dass sich Lage und Anzahl der emissionsrelevanten, stationären Anlagen der Mühle im Vergleich zu den Begutachtungen vom 26.11.2009 nicht geändert haben. Mittels einer Kontrollmessung wurde dies verifiziert.

Bei der Durchführung der Schallausbreitungsberechnung wurden zwei Varianten berücksichtigt (ohne bzw. mit Wasserrauschen nach dem Austritt aus dem Turbinenhaus).

Der Argumentation des Gutachters, dass das Wasserrauschen nach dem Austritt aus dem Turbinenhaus ein Geräusch „natürlichen Charakters“ darstelle und demzufolge nicht den gewerblich bedingten Lärmeinwirkungen zugerechnet werden dürfe, kann aus fachtechnischer Sicht nicht zugestimmt werden. Es handelt sich hier um ein Geräusch, das im Abstrombereich des Wasserkraftwerks eindeutig durch die Anlage verursacht wird und daher als Anlagengeräusch zu berücksichtigen ist. Durch das Wasserrauschen entstehende Richtwertüberschreitungen sind nicht (wie vom Gutachter vorgeschlagen) von den zukünftigen Bewohnern und Nutzern der geplanten Wohn- bzw. Geschäftshäuser als unvermeidbar hinzunehmen. Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht ausreichend und müssen entsprechend überarbeitet bzw. geändert werden. In Fassaden mit Richtwertüberschreitungen dürfen sich keine Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm vom 26.08.1998 befinden.

Weiterhin ist zu beachten, dass für die Schallausbreitungsberechnung die Abschirmwirkung des Hotels mit Nebengebäude berücksichtigt wurde. Falls nicht sicher gewährleistet ist, dass das Hotel vor der restlichen Bebauung errichtet wird, ist eine Schallausbreitungsberechnung ohne Hotel durchzuführen. Die für diesen Fall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind festzulegen.

2.2 Vom Bebauungsplan ausgehende Lärmemissionen

Der Bebauungsplan sieht den Neubau eines Hotels mit Nebengebäude und eine Gaststättennutzung im Gebäude der Maschinenfabrik Sommer vor.

Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose ist die grundsätzliche Realisierbarkeit der Vorhaben durch Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten zu prüfen. Bereits vorhandene Lärm-Vorbelastungen sind zu berücksichtigen. Eventuell erforderliche bauliche oder planerische Schallschutzmaßnahmen sind festzulegen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten (z.B. Anordnung / Einhausung / Abschirmung von Stellplätzen, Anlieferbereichen, Freiflächennutzung, TG-Zu-/Ausfahrten, Lüftungsanlagen, etc.).

Ex-Schutz

Bereich um die Silozelle „A“:

Die vorgelegte Planung trägt im Grundsatz den Belangen des Explosionsschutzes durch den abschirmenden Baukörper (Hotel) Rechnung.

Unter Beteiligung der Mühle selbst, der für die Mühle zuständigen Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gaststätten (BG N&G) und der Forschungsgesellschaft für angewandte Systemsicherheit und Arbeitsmedizin (FSA) wurde eine Stellungnahme zum Explosionsschutz (Dr. Hauert BG, Prof. Radant FSA, 07.08.2009) erarbeitet, die als Grundlage für die Berechnungen des Tragwerksplaners (Götsche, 16.01.2012) dient. Zusätzlich ist die Landesgewerbeanstalt Bayern bereits im Vorfeld und zur abschließenden Prüfung eingeschaltet.

Damit ist gewährleistet, dass der aktuelle Wissensstand im Bereich Explosionsschutz in die Berechnungsgrundlagen für die Auslegung des Explosionsschutzes einfließt.

Die Stellungnahme Götsche vom 16.01.2012 zeigt im Grundsatz auf, dass die unter Nummer 3.2 getroffene Festsetzung zum abschirmenden Gebäude mit den geplanten Gebäudeausmaßen erfüllt werden kann.

Bereich um die Silozellen „B“ und „C“:

Da bei den Silozellen B und C Druckentlastungen unseres Wissens nicht nachgerüstet wurden, ist auch dort ein entsprechender Explosionsschutzabstand einzuhalten. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der LGA vom 19.08.1997 Nummer 2.2 reduziert sich der horizontale Sicherheitsabstand bei Silohöhen von 20 Metern auf 35 Meter. Aus den in der Stellungnahme Götsche vom 16.01.2012 als Anlage beigefügten „Flugbahnen“ kann für die Silozellen B und C ein horizontaler Abstand von 46 Metern herausgelesen werden, was dem 60 Meter Radius beim 30 Meter hohen Silo A entspricht. Der sich aus der Wahrscheinlichkeitsrechnung ergebende 40 Meter Radius für die Silozellen A verringert sich für die Silozellen B und C analog auf etwa 30 Meter. Das entspräche in der Planung einer gedachten Linie in Verlängerung der Nordostwand des Hotelgebäudes nach Nordwest.

In diesem Abstandsbereich (entspricht Explosionsschutzradius bis 40m) sind die Trafostation, eine Entsorgungsanlage für das Hotel und eine Fläche für Wertstoffsammelstelle geplant. Hierfür gelten die Festsetzungen 3.1 und 3.2 analog.

Stellungnahme Wasserrecht vom 28.02.2012:

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/ Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Seit der am 01.03.2010 in Kraft getretenen Wasserrechtsnovelle (u. a. Änderung des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) ist der Gemeingebrauch, wozu unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer gehört, in Art. 18 BayWG, nicht mehr in Art. 21 BayWG definiert. Wir bitten Sie deshalb, in der Ziffer 5. der „Festsetzungen zur Grünordnung“ und in der Ziffer 7. der Begründung jeweils die Artikelangabe „21“ durch „18“ zu ersetzen.

3. Abfallwirtschaft

In der Fachwelt ist der Vorzug der Eigenkompostierung zunehmend umstritten (Nährstoffüberschuss im Garten, energetische Nutzung). Daher sollte nicht mehr auf die Eigenkompostierung hingewirkt werden. Wir bitten Sie deshalb, in der Ziffer 6. der Begründung den letzten Satz zu streichen.

Beschluss: 10 : 0

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

Altlasten

Vor Satzungsbeschluss ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine Regelung zu treffen, die die Planungsbegünstigten verpflichtet, vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten der Stadt einen Nachweis darüber zu erbringen, dass der für die jeweilige Baumaßnahme benötigte Grund als altlastensaniert im Sinne des sanierungsrechtlichen Bescheids vom 01.03.2012 gilt.

Lärmschutz

Zu 2.1.

Es wurde zwischenzeitlich eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt und die Planung überarbeitet. Insbesondere wird das ursprünglich als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplante Areal als Mischgebiet (MIb) ausgewiesen, so dass hier um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte gelten und die geplante Nutzung deshalb von keinen Richtwertüberschreitungen durch das Wasserrauschen mehr betroffen ist. Das Wasserrauschen wird im überarbeiteten schalltechnischen Gutachten, als anlagenbedingtes Geräusch beurteilt. Die mit dem Wasserrauschen verbundenen Richtwertüberschreitungen werden durch eine Festsetzung zum aktiven Schallschutz bekämpft.

Zur Absicherung der pegelmindernden Wirkung durch das "abschirmende Gebäude" im Mischgebiet MI a wird eine zusätzliche Festsetzung der zeitlichen Reihenfolge der Realisierung der Baukörper getroffen.

Zu 2.2.

Die grundsätzliche Realisierbarkeit der Vorhaben wurde mittels orientierender Lärmprognoseberechnungen überprüft. Da insbesondere der mit der im Mischgebiet MI a geplanten Nutzung der Gastronomie zu erwartende Pkw-Fahrverkehr durch die An- und Abfahrt der Gäste zu Konflikten mit den Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz führen kann, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Gäste der Gastronomie ausschließlich die in der Tiefgarage zugewiesenen Pkw-Stellplätze benutzen.

Explosionsschutz

Zwischenzeitlich fand eine Abstimmung mit der Fachstelle statt. Die Vorgaben der Fachstelle wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Damit steht der rückwärtige Bereich des Containerstandplatzes für diese Zwecke nicht mehr zur Verfügung. Trafostation und Hammerbach sind für Wartungs- und Pflegemaßnahmen weiterhin zugänglich. Die Tiefgaragenzufahrt ist auf Grund der kurzen Durchfahrt zulässig. Die Abfallentsorgung für Hotel und Gastronomie wird im Gebäude untergebracht. In den Bereichen, die nicht für dauerhaften Aufenthalt vorgesehen sind und die nicht durch das Hotelgebäude abgeschirmt werden, sind keine Nutzungen geplant, die zu dauerhaftem Verweilen einladen. Die Unzugänglichkeit der nicht für den Aufenthalt vorgesehenen Flächen wird im Rahmen der im Verfahren durchzuführenden Freiflächenplanung gesichert. Der Bebauungsplan trifft hierzu textliche Festsetzungen unter Ziffer 3.

Wasserrecht

In Ziffer 5 der „Festsetzungen zur Grünordnung“ und in Ziffer 7 der Begründung wurden in der vorliegenden Planung bereits die Artikelangaben „21“ durch „18“ ersetzt.

Abfallrecht

Die vorliegende Planung hat in der Begründung den Hinweis auf die Eigenkompostierung nicht mehr zum Inhalt.

Den vorgebrachten Anregungen und Einwendungen wird vollumfänglich Rechnung getragen.

2.16 Stadtwerke Landshut – Ingenieurwesen –
mit Schreiben vom 12.03.2012

Gas Wasser Bäder / Strom / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Wie schon in der Stellungnahme der Stadtwerke Landshut zum Beb.-Plan 01-42/6 vom 20.04.2009 angeführt, besteht für den Bebauungsplanbereich das Einleitungsrecht von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal.

Sollte eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß möglich sein, so behalten sich die Stadtwerke Landshut – Abwasserbeseitigung vor, wegen der schon bestehenden Überlastung des Kanals in der Karlstraße entsprechende Regenrückhaltungen auf den Grundstücken zu verlangen.

Für alle erdverlegten und für die geplante bauliche Nachverdichtung erforderlichen Kanäle, die eventuell in öffentlich gewidmeten Eigentümerwegen zu liegen kommen, ist zur dinglichen Sicherung der Leitungstrasse die Eintragung einer kostenlosen Dienstbarkeit erforderlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser sowie eventuell notwendig werdende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung, sind mit den Fachstellen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Vor Satzungsbeschluss sind die Planungsbegünstigten im Rahmen des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu verpflichten, eine Abstimmung mit den Stadtwerken über die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Leitungen herbeizuführen. Sollte sich daraus die Notwendigkeit der Bestellung von Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke ergeben, ist der Nachweis der Eintragung in das Grundbuch vor Satzungsbeschluss durch die Planungsbegünstigten zu erbringen.

2.17 Stadt Landshut – Freiwillige Feuerwehr –
mit Schreiben vom 16.03.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

4. Zufahrt für die Feuerwehr

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundschutz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Zu 3.:

Die Planung wurde so konzipiert, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

Zu 4.:

Die Zufahrt zum Plangebiet ist als gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt, über den sämtliche Gebäude erreicht werden können, die nicht ohnehin direkt an einer bestehenden öffentlichen Straße liegen. Der Eigentümerweg weist durchgängig eine Breite von minimal 5 m auf, sodass er als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann. Die Fahrerschließung wird unter Berücksichtigung der DIN 14090 sichergestellt. Kein Gebäude im Planbereich liegt daher mehr als 50m von einer Feuerwehrezufahrt entfernt. Der zweite Rettungsweg für die Obergeschosse des Hotelbaus wird durch die Darstellungen im Brandschutzgutachten und im Ergebnis der Abstimmung mit dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen gewährleistet.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Rechtsanwaltskanzlei für Einwender 1 mit Schreiben vom 07.03.2012

Wie Ihnen aus früheren Verfahrensstadien bekannt ist, vertreten wir unsere Mandantin anwaltlich. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der sich westlich an das Plangebiet anschließenden Fläche Fl.Nr. 1161. Auf dem Grundstück unserer Mandantin wird seit mehr als fünfhundert Jahren eine Mühle betrieben. Auf dem Grundstück wird der Hammerbach aufgestaut und über eine Anlage zur Gewinnung elektrischer Energie und einen Leerschuss mit Fischtreppe abgeleitet. Das Grundstück unserer Mandantin ist „GE“ Gewerbegebiet.

Namens und im Auftrage unserer Mandantin erheben wir gegen den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 01-42/6b „Südlich Karlstraße-Teilbereich West“ im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die folgenden

Einwendungen

1. Mängel der Plandarstellung

Die Plandarstellung weist sowohl Gebietsteile aus, die mit „WA“ gekennzeichnet sind als auch Gebietsteile, die mit „MI₁“ und „MI₂“ gekennzeichnet sind.

Eine genaue räumliche Abgrenzung der Gebiete nach der Art ihrer baulichen Nutzung wird in der zeichnerischen Darstellung überhaupt nicht und in der textlichen Festlegung nur ungenau gegeben.

Insbesondere die Ziff. 4.3.1 der Begründung gibt den Bereich von „MI₂“ nicht ordnungsgemäß wieder. Dort heißt es:

„Die Flächen des Altbestandes zur Karlstraße hin sowie der neue Hotelbau und das denkmalgeschützte Gebäude sind als Mischgebiet MI festgesetzt, die übrigen Bereiche als allgemeines Wohngebiet WA“.

Aus dieser Formulierung geht nicht hervor, dass das in der Mitte des Bauplanungsgebietes gelegene geplante neue Dienstleistungsgebäude ebenfalls als „MI₂“ qualifiziert werden soll.

2. Abschirmung zur Meyermühle

Die riegelartige, als „Hotel“ bezeichnete Nutzung, im Lageplan orange dargestellt, wird grundsätzlich begrüßt, da sie die vom Mühlenbetrieb und vom Hammerbach ausgehenden Immissionen von der geplanten Mischgebiets- und Wohnnutzung abschirmt.

Der Riegel muss jedoch nach Südosten verlängert werden, um die gewünschte Abschirmungswirkung in vollem Umfang zu gewährleisten. Außerdem ist das Gebäude um ein weiteres Stockwerk zu erhöhen, um einen Trümmerwurf zuverlässig zu verhindern.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trümmerwurfhöhe mit 398 m ü. NN + 30 m angenommen wurde, während das entsprechende Silogebäude tatsächlich 36,26 m hoch ist. Der Riegel sollte jedenfalls den Explosionsradius 40 m vollständig abdecken.

Die als Spielplatz gezeichnete Grünfläche südlich und westlich der geplanten Wohnbebauung ist bei der derzeitigen Planung nicht vollständig gegen Trümmerwurf abgeschirmt. Es verbleibt am südwestlichen Rand ein ungeschützter Bereich.

Für diesen Bereich ist zumindest eine Kennzeichnung gem. Ziff. 7.6 der Festsetzungen „flächige Bepflanzung nach Artenliste 3, Ausbildung feuchter Mulden, Aufenthalt nicht zulässig“ vorzusehen.

Unter Ziff. 4.5 der Begründung ist im 4. Absatz die westliche und südliche Begrenzung der Freifläche auch textlich darzustellen bzw. zu erläutern, dass sich die dicht bepflanzte Weiden- und Schilfröhrichtzone“ nach Osten bis zur Wohnbebauung hin erstreckt.

Die Fläche der Entsorgungsanlage „WM“ auf Flur-Nr. 1158/7 liegt teilweise im Explosionsradius 40 m. Dies ist zu korrigieren.

3. Gehweg

Der Explosionsradius 60 m reicht in die vorgesehene Gehwegverbindung zwischen dem Plangrundstück und dem Stadtpark hinein. Auch wenn dieser Bereich nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist, ist die Planung insofern zu überarbeiten, dass der Gehweg, soweit er nicht durch den Hotelneubau abgedeckt ist, vollständig entfällt.

Es wird bei dieser Gelegenheit darauf hingewiesen, dass bei einer geplanten Verlängerung des Gehwegs über den Hammerbach hinaus das Grundstück Flur-Nr. 1161 unserer Mandantin mit in Anspruch genommen werden müsste.

Die Einräumung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit oder ein Verkauf der Fläche kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4. Absicherung der Duldung der vom Mühlenbetrieb und vom Hammerbach ausgehenden Immissionen

Die Schallschutzmaßnahmen sind in Bezug auf das Geräusch des Hammerbachs nicht ausreichend. Unsere Mandantin kann einer riegelartigen Bebauung der Grundstücksgrenze auf Flur-Nr. 1158/2 nur zustimmen, wenn für dieses Grundstück zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 1161 eine Dienstbarkeit übernommen wird, nach der die vom Mühlenbetrieb und vom Hammerbach ausgehenden Immissionen geduldet werden.

5. Abstandsflächen

Der Bebauungsplan sieht vor, dass der Hotelneubau keine oder lediglich geringe Abstandsflächen einzuhalten hat.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sind entsprechende Festsetzungen in einer städtebaulichen Satzung zulässig. Da die Abstandsflächen der Bauordnung Mindestabstandsflächen sind, bedarf die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 einer sorgfältigen Abwägung, die in der Begründung des Bebauungsplans exakt darzustellen ist.

Die Begründung in Ziff. 4.3.4 genügt nach unserem Erachten hierfür nicht.

Es ist sicherzustellen, dass im Falle einer Erweiterung der Bebauung der Meyermühle die auf dem eigenen Grundstück sowie auf dem Grundstück Flur-Nr. 1163/2 liegenden Abstandsflächen in vollem Umfang in Anspruch genommen werden können.

6. Verkehrslärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Bestandsbauten entlang der Karlstraße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht eingehalten werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der überarbeiteten Planung wird der gesamte Planungsumgriff als Mischgebiet ausgewiesen. Innerhalb des Mischgebiets werden in der Folge gemäß §1 Abs. 5 BauNVO Differenzierung hinsichtlich der jeweils zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen getroffen. Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt dadurch gewahrt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Das für die vorliegende Planung erstellte Explosionsschutzgutachten wurde mit der zuständigen Fachstelle hinsichtlich des Explosionsschutzes abgestimmt und hat im Ergebnis keine zusätzlichen Festsetzungen hinsichtlich einer Verlängerung und Erhöhung des geplanten Hotelgebäudes zur Folge. Die angenommene Trümmerwurfhöhe von 30m geht auf die tatsächliche Höhe des Silos zurück, über dem sich noch ein Technikraum befindet. Der Bebauungsplan beinhaltet hinsichtlich der Bereiche, in denen auf Grund der Explosionsgefahr kein Aufenthalt möglich sein soll, textliche Festsetzungen unter Punkt 3. Daraus ergibt sich, dass durch die im Vorfeld des Satzungsbeschlusses mit der Stadt abzustimmende Freiflächengestaltung, Bereiche, in denen grundsätzlich kein Aufenthalt möglich ist (außer zum Gewässerunterhalt, zur Wartung der Trafostation und zur Tiefgaragenausfahrt) nicht zugänglich gemacht werden. Außerdem trifft der Bebauungsplan für eine Teilfläche des nicht für den Aufenthalt geeigneten Bereichs in Ziffer 7.6 eine Festsetzung durch Planzeichen, die den Aufenthalt in diesem Areal als nicht zulässig markiert. Der Spielplatz wurde in der vorliegenden Planung in den durch das geplante Hotelgebäude abgeschirmten Bereich, in dem Aufenthalt dauerhaft möglich ist verlegt. Die Begrenzung der Bereiche in denen Aufenthalt nicht dauerhaft möglich ist, ist in der vorliegenden Planung hinreichend vorhanden. Bereiche für flächige Pflanzung nach Artenliste 3 sind für Aufenthalt nicht zugelassen. Die restliche Fläche zum Bachlauf hin wird durch den Höhenunterschied zum Fuß- und Radweg und das entlang führende Geländer geschaffen. Die vorliegende Planung hat keine Entsorgungsanlage für das geplante Hotel auf dem Grundstück Fl.Nr. 1158/7 Gem. Landshut mehr zum Inhalt. Diese wird baulich in die Gebäude integriert.

Die geplante Überbrückung des Hammerbachs schafft hohe Wohnqualität und dient der besseren Anbindung des Stadtparks und des Quartiers bzw. der Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindung. Insbesondere die Schulwegsituation hinsichtlich der nahegelegenen Nikolaschule erfährt eine Verbesserung, da die Fußgänger und Radfahrer aus dem Stadtpark zukünftig einen Teil ihres Weges von der stark frequentierten Karlstraße in das Planungsgebiet verlegen können. Der geplante Weg liegt außerhalb des 40m Radius, und somit innerhalb des Bereichs, in dem Aufenthalt eingeschränkt möglich ist. Die anzunehmende Verweildauer beläuft sich dabei auf die

zur Benutzung des Weges benötigte Zeit, ebenso wie in anderen begehbaren Bereichen im Nahbereich der Mühlenanlagen. Die vorliegende Planung sichert diese Verbindung im Planungsgebiet. Die Weiterführung außerhalb des Planungsgebiets kann selbstverständlich nur in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erfolgen.

Die Regelung einer Duldungspflicht zwischen zwei Privatpersonen auf privatrechtlicher Basis kann nicht Teil der Bestimmungen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens werden. Durch die Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurden die Schallschutzmaßnahmen ergänzt und in Abstimmung mit der Umweltschutzbehörde ausreichend in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert.

Die Begründung führt zu den Abstandsflächen ausreichend aus, dass durch die Zielsetzung klarer städtebaulicher Strukturen sowie hoher Dichte in Zentrumsnähe von der BayBO abweichende Abstandsflächen notwendig sind. Die Abstandsflächen liegen Richtung Süden zum Teil im Bereich des Hammerbaches (städtischer Grund). Überschreitungen ergeben sich zur Meyermühle sowie gebietsintern zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem Dienstleistungsgebäude. Die reduzierte Abstandsfläche zur Mühlenanlage mit entsprechender Höhenentwicklung des Hotelgebäudes sichert die Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes sowie die umfassende Nutzung von Freiräumen. Brandschutz sowie eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sind aber dennoch sicher gestellt, da beide Gebäude keine zwingenden Belichtungs- und Belüftungsnotwendigkeiten an den betroffenen Fassaden haben. Eine Abstandsflächenübernahme auf städtischem Grund findet nicht statt.

Den vorgebrachten Anregungen wird durch die getätigten Planänderungen Rechnung getragen.

2. Einwender 2 und Einwender 3 mit Schreiben vom 07.03.2012

1. Allgemein:

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass diese Stellungnahme ausschließlich als Anwohner und Privatperson erfolgt und sich ausdrücklich nicht per se gegen das Bebauungs-Vorhaben auf der neu beplanten Fläche richtet. Die Revitalisierung des ehemaligen „Sommer-Areals“ ist sicher ein wesentliches Ziel im Sanierungsverfahren. Jedoch dürfen nicht die einen – städtebaulichen – Ziele einer Realisierung zugeführt werden, während die restlichen, nicht minder wichtigen Ziele sich dann als nicht mehr lösbar darstellen oder letztlich nicht mehr weiter verfolgt werden. Diese Stellungnahme zielt vielmehr darauf hin, dass allgemein-rechtliche Vorgaben und bereits gefasste Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Landshut konsequent in den Prozess der Abwägung und Entscheidungsfindung einfließen.

Die zusätzliche Bebauung in diesem Bereich kann auch eine willkommene Chance eröffnen, die hohe städtebauliche Qualität und gelungene architektonische Ausformung des Quartiers „Wohnen am Wasser“ zumindest noch in diesen westlichen Bereich zu übertragen und damit auch korrigierend auf die mindere Architektursprache des mittleren Bereichs einzuwirken, der städtebaulich hier leider als misslungener Gegenpart gelten muss.

An dieser Stelle sei vorab bemerkt, dass die anstehende Lösung der Verkehrsprobleme durch die Ansiedlung eines verkehrintensiven Hotel- und Gastronomieprojektes, das von der Quartiersverträglichkeit doch eher kritisch zu hinterfragen ist, zusätzlich erschwert wird.

Die Anlieger im Bereich des Planungsgebietes vertrauten – und vertrauen immer noch – bei jeglichen Investitionen in Grundstücke und Gebäude im Sanierungsgebiet darauf, dass die vom Stadtrat bei der Festlegung des Sanierungsgebietes „Nikola“ beschlossenen Sanierungsziele auch weiterhin verfolgt und realisiert werden. Zumindest sollte bei einer Änderung der Beschlusslage darauf geachtet werden, dass eventuelle Änderungen der Sanierungsziele und des bisherigen Planungsstandes nicht zu Lasten der Anwohner gehen, um Einzelinteressen gerecht zu werden.

Die Unterzeichner handeln hier nur im eigenen Namen, geben aber die Stimmungslage im Quartier zum größten Teil wieder und könnten jederzeit auch entsprechende, ergänzende Unterschriften der Anwohner beibringen.

Bedenken und Anregungen

Verkehr

In der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 1995 wurde die Belastung der Karlstraße/Wagnergasse mit ca. 3500 Fz/Tag festgestellt. Ohne Berücksichtigung der noch nicht bezogenen Bebauung im östlichen Bereich des Gesamtplanungsgebietes und der im Deckblatt zusätzlichen künftigen Bebauung werden derzeit ca. 6000 KFz/Tag gezählt, wobei die unmittelbar bevorstehenden Neubezüge entlang der Karlstraße (Planungsgebiet „Mitte“) noch gar nicht berücksichtigt sind. Mit dem künftigen Bezug des derzeitigen Planungsgebietes mit weiteren verkehrsintensiven Nutzungen werden die Verkehrsbelastungen der Karlstraße/Wagnergasse noch eklatanter.

Schon auf Grund der Ergebnisse aus der Untersuchung 1995 war als Sanierungsziel die Verkehrsberuhigung der Karlstraße/Wagnergasse beschlossen worden. Dies auch insbesondere, weil dieser Straßenzug als Hauptschulweg für die Schüler der beiden Nikolaschulen dient. Die vorhandenen Gehsteige sind von der Breite her minder dimensioniert. Deshalb besteht gerade zu den Zeiten des Beginns und des Endes des Unterrichts eine nicht unerhebliche Gefährdung durch das mittlerweile nahezu verdoppelte Verkehrsaufkommen mit z. T. weit über der 30 km/h-Grenze liegenden Geschwindigkeiten des Individualverkehrs.

Auch die schalltechnischen Untersuchungen, die den Bplan begleiten, dokumentieren eine Überschreitung der Grenzen sowohl für ein MI als auch ein WA erheblich (>10 db). Der Verkehrslärm und die Abgasemissionen werden mit der kommenden Mehrbelastung ebenfalls noch steigen. Auch der Belag der Karlstraße/Wagnergasse trägt hier erheblich zur Lärmbelastung bei. Mit einem Asphaltbelag könnte dieser Bereich zwar nicht vom Verkehrsaufkommen her, jedoch zumindest von der Lärmintensität her gemindert werden. Einbauten (z. B. versetzt angeordnete Straßenbäume), oder aber auch eine Verbreiterung der Gehwege mit Einhausung der Kanaleinläufe könnten die Durchfahrtsgeschwindigkeit drosseln, die Abgasemissionen mindern und die Schulwegsicherheit steigern.

Besonders hervor zu heben ist die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 16, dass „die Karlstraße zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre geeignet“ sei. Diese Aussage läuft allen bisherigen Verkehrsuntersuchungen und den formulierten, vom Stadtrat auch so beschlossenen Sanierungszielen zuwider. Was in Sachen „Verkehrsberuhigung“ für 3500 Fz/Tag gilt, muss bei einer prognostizierten künftigen Belastung von 6000 – 7000 Fz/Tag erst recht gelten und kann nicht mit der Begründung zum Bebauungsplan ins Gegenteil gewandelt werden.

2. Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan werden übergeordnete städtebauliche Ziele formuliert, die bei der konkreten Bauleitplanung ergänzt werden. Auch wenn der Flächennutzungsplan nicht exakt parzellenscharf sein kann, so ist gerade auf dem Bereich, auf dem das Hotel errichtet werden soll, im FNP eine 15 m breite „gliedernde und abschirmende Grünfläche“ dargestellt, die u. a. die Frischluftzufuhr des Quartiers und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Anwohner sicher stellen soll. Der Bplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) werden mit der Absicht, diese gliedernde und abschirmende Grünfläche in ein Baufenster umzuwidmen, konterkariert. Ein weiteres Abrücken des Baukörpers von der Böschungskante könnte die Zielsetzung des Flächennutzungsplans noch ermöglichen.

Die bauliche Nutzung entlang der Karlstraße/Wagnergasse ist dem Charakter eines Mischgebietes (MI) längst entwachsen, da sich derartige Nutzungen, die nur in einem MI genehmigungsfähig sind, gar nicht mehr in der Örtlichkeit wiederfinden. Alle Nutzungen, die derzeit im Planungsgebiet festgesetzt sind, lassen sich nach BauNVO auch in einem allgemeinen Wohngebiet verwirklichen.

3. Stellplätze:

Die Absicht, auf dem Areal mehr Tiefgaragen- und oberirdische Stellplätze zu schaffen, als tatsächlich für das Vorhaben benötigt werden, ist dann begrüßenswert, wenn dieser Stellplatzüberschuss dem Quartier für eine Entspannung des ruhenden Verkehrs dienen soll.

Abzulehnen ist jedoch die Absicht, dass fehlende Stellplätze für das geplante Projekt an der Ecke Bismarckplatz/Wagnergasse im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nachgewiesen werden und somit noch weiterer Verkehr mit zusätzlicher Lärmbelastung über die Karlstraße ins Quartier geleitet wird.

Schlussfolgerung:

Aus unserer Sicht sollte darauf hingewirkt werden, dass

- die bereits bei der Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossene Verkehrsberuhigung angesichts der zwischenzeitlichen und künftigen Steigerung des Verkehrs um ca. 100 % zielorientiert durchgeführt wird
- die Frischluftschneise entlang des Hammerbachs in einer den Darstellungen des FNP angemessenen Breite gewährleistet und damit die Durchlüftung des Quartiers nachhaltig gesichert wird
- keine überschüssigen Stellplätze für eine andere Bebauung (z. B. Ecke Bismarckplatz-Wagnergasse) als Stellplatznachweis dienen dürfen und damit noch mehr Verkehr in die Karlstraße/Wagnergasse gezogen wird
- der Planungsbegünstigte angesichts der Ausweisung neuen, zusätzlichen Baurechts angemessen zu den erforderlichen Maßnahmen und Folgekosten der Verkehrsberuhigung beiträgt
- nicht die Gewinne aus der zusätzlichen baulichen Nutzung privatisiert, die Folgekosten nach dem Verkauf der Gebäude aber sozialisiert, d. h. auf die Allgemeinheit und die heutigen/zukünftigen Anwohner abgewälzt werden.

Beschluss: 10 : 0

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt mitten im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Nikola“ und umfasst das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer. Im Jahre 1996 wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtteil Nikola (VU) Sanierungsziele formuliert und mögliche Nutzungskonzepte erarbeitet.

Die VU bezeichnet das Gelände der heutigen Mühlenanlage an der Hammerstraße als Bereich mit störenden Nutzungen und sieht als Sanierungsziel vor, den seit 1478 bestehenden Mühlenstandort abzubauen und den Mühlenbetrieb auszulagern. Angesichts nicht vorhandener Verlegungsplanungen, den damit verbundenen finanziellen Anstrengungen in Zeiten von Haushaltskonsolidierung, des nicht in absehbarer Zeit verfügbaren Ausweichstandorts und hoher, den Standort verfestigenden Investitionen der Betreiber ist nicht zu erwarten, dass dieses Sanierungsziel in absehbarer Zeit verwirklicht werden kann. Die vorliegende Planung ist diesem Bereich jedoch nicht zugeordnet und steht der Verwirklichung dieses Sanierungsziels nicht im Wege. Die Planung schafft darüber hinaus eine höhere Sicherheit, insbesondere im Vorfeld der Nikolaschule, die Explosionsgefahren aus den Silobereichen betreffend. Das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer wird in der VU, als ehemals gewerblich genutztes Areal an der Karlstraße, als auf lange Sicht wichtiger Schwerpunkt der Sanierung gesehen. Derzeit ist auf dem Gelände, bis auf die bestehende Wohn- und Gewerbenutzung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, keine Nutzung vorhanden. Vielmehr wird dieser Bereich im Altlastenkataster der Stadt geführt und liegt bereits jahrelang brach.

Der Flächennutzungsplan zeigt im Planbereich Wohnen, Mischgebiet und gliedernde und abschirmende Grünflächen. Die in der vorliegenden Planung enthaltenen Nutzungen gehen nicht über diese Darstellungen hinaus. Nach Verwirklichung der Planung, finden sich die momentan dargestellten Nutzungen in geringfügig anderer Anordnung im Planbereich wieder. Eine Fortschreibung des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes ist daher im Rahmen des Verfahrens nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Durch die geplante Neubebauung wird die Struktur des Areals verbessert und die Attraktivität im Vergleich zum vormaligen Industriestandort gesteigert. Innerstädtisch brach liegendes Gelände wird wieder einer Nutzung zugeführt. Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch die vorliegende Planung die städtische Innenentwicklung vorangetrieben und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und dem Flächenfraß entgegengewirkt. Blickbeziehungen werden geöffnet und neue Fuß- bzw. Radwegbeziehungen geschaffen. Ein Gastronomiebetrieb mit Freiflächenbewirtung ist geplant, durch Überbrückung wird die Erlebbarkeit des Hammerbaches in diesem Bereich wesentlich hervorgehoben und insgesamt ein ablesbares Stadtquartier geschaffen. Die als Sanierungsziel formulierte bauliche Entwicklung zwischen Hammerbach und Karlstraße wird weiter vorangetrieben. Durch die Aufnahme von Fassadenthemen, Hausbreiten und Höhenentwicklungen der umgebenden Bebauung, durch die Einbeziehung und Wiedernutzbarmachung eines Industriedenkmals in das zukünftige Gastronomiekonzept (Maschinenhalle Sommer) und durch ausführliche Festsetzungen zur Grünordnung, die unter anderem eine Begrünung sämtlicher im Planbereich vorhandener Flachdächer vorsehen, fügt sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung ein.

Unbefestigte Freiflächen dicht mit Gehölzbewuchs bestanden gab es im Planungsgebiet bisher nur im östlichen Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes sowie entlang der Böschungskrone des Hammerbachufers, wo sich eine Hecke, durchsetzt mit Einzelbäumen, befand. Das Planungsgebiet wird in seinem derzeitigen Zustand weitgehend als Fläche geringer ökologischer Bedeutung eingestuft. Insgesamt lag die Versiegelung im Bestand bei 77 % der Gesamtfläche. Gegenüber dem bisherigen Zustand des Areals werden durch die als Sanierungsziel festgeschriebene Freiflächenanierung (Altlasten) am nördlichen Ufer des Hammerbachs im Rahmen der vorliegenden Planung deutliche Verbesserungen erreicht. Die dafür notwendig gewordene Rodung wird in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage des privatrechtlichen Sanierungsvertrages durch Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle kompensiert. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung. Auf ehemals versiegelten Flächen werden Grünflächen neu geschaffen

und das Angebot an Habitatflächen für Flora und Fauna gegenüber dem Bestand erhöht. Durch die Festsetzung von Flächen zur Bepflanzung mit Hecken und Bodendeckern und zur Ausbildung von Feuchten Mulden werden zusätzlich grünordnerische Maßnahmen getroffen, um das Areal zu durchgrünen. Durch die Zuordnung eines ca. 30m breiten Grünstreifens entlang des Hammerbachs wird durch die vorliegende Planung ein Bereich von kleinklimatischer Bedeutung für die Zukunft gesichert. Mit der Umsetzung der Maßnahmen werden vielfältige neue Lebensräume geschaffen und insbesondere die Freifächensituation entlang des Hammerbaches wird mit der Anlage einer großzügigen Gebüschzone verbessert. Auf diesen Flächen kann künftig wieder Regenwasser versickert werden und Grundwasserneubildung stattfinden. Im Umweltbericht wird die Verbesserung der derzeitigen Verhältnisse beschrieben. Zum Nutzen des Stadtteils trägt auch der Nachweis von 345 m² (Faktor 2) Ausgleichsflächen zwischen der südlichen Wohnbebauung und dem Hammerbach bei. Der Straßenzug der Karlstraße/Wagnergasse nimmt im Gefüge des innerstädtischen Verkehrsnetzes zurzeit mehrere Funktionen wahr. Die eigentliche Erschließungsfunktion für die dort ansässige Gewerbe- und Wohnbebauung stellt selbst bei Berücksichtigung der unlängst getätigten und zusätzlich geplanten Bebauung zwischen Karlstraße und Hammerbach/Stadtpark nicht den wesentlichen Teil des Verkehrsaufkommens dar. Das Verkehrsgutachten und in der Folge das Schallgutachten wurde unter Berücksichtigung der Bebauung zwischen Christl Brenner Weg und dem Planungsgebiet überarbeitet, was allerdings nicht zu relevanten Änderungen führt. Die hohen Verkehrsbelastungen in diesem Straßenzug resultieren zum einen aus der Erschließungsfunktion für die im Straßenzug und im näheren Umfeld vorhandenen Schul- und Bildungseinrichtungen sowie aus den innerstädtischen Durchgangsverkehren, die den Straßenzug als kurze Ost-West-Verbindung und Innenstadtzubringer nutzen.

Im Rahmen einer aktuellen Verkehrszählung in der Karlstraße auf Höhe der Hausnummer 30 am 17., 18., 19. und 24. Januar 2012 wurden insgesamt 5.000 Fahrzeuge/24 h ermittelt, unter Hinzurechnung der Verkehrserzeugung aus BBP 01-42/6a 5.100 Kfz/24h. Diese Zahl liegt etwas unterhalb der im März 2006 durchgeführten Zählung, die 5.400 Kfz/24h ergab. Allerdings liegt sie im Trend der weiter zurückliegenden, alle 10 Jahre durchgeführten Verkehrserhebungen für das Stadtgebiet (1985: 4.200 Kfz/24h, 1995: 4.600 Kfz/24h). Die rückläufige Verkehrsbelastung im Vergleich zum Jahr 2006 kann daher entweder auf ein außergewöhnliches hohes Zählergebnis am Stichtag 2006 oder ggfs. auf die Sanierungsmaßnahmen an der Berufsschule I zurückgeführt werden. Die Zählung 2012, die an 4 Werktagen vorgenommen wurde und einen Mittelwert darstellt und auch in den Wintermonaten mit hohem Aufkommen an Individualverkehr durchgeführt wurde, ist daher der zurzeit genaueste vorliegende Wert. Andere Zahlen die beispielsweise aus Auswertung der Ampelanlagen resultieren haben diese Genauigkeit nicht, da beispielsweise oftmals Doppelerfassungen bei stehenden bzw. anfahrenen KFZs erfolgen. Deutlich zeigen die Spitzenwerte dieser Zählung in der Morgen- und Mittagsspitze, dass die schulischen Einrichtungen einen Hauptanteil der Verkehrsbelastung verursachen. Allein in der Morgenspitze von 7.45 Uhr bis 8.00 Uhr passierten innerhalb von 15 Minuten 145 Kfz die Karlstraße. Auch zur Mittagszeit bildete sich eine Spitzenbelastung von 111 Fahrzeugen im Zeitraum zwischen 13.00 Uhr und 13.15 Uhr. Die hohen Belastungen in der Karlstraße im abendlichen Berufsverkehr sind dagegen wesentlich breiter verteilt und dauern von ca. 15.30 Uhr bis 18.15 Uhr mit 439 Fahrzeugen pro Stunde in der abendlichen Spitze.

Um eine tatsächliche Verkehrsberuhigung innerhalb des Straßenzugs zu erreichen, müssten daher Maßnahmen getätigt werden, die die Attraktivität für innerstädtische Durchgangsverkehre in Verbindung mit einer Vermeidung einer Erschließungsfunktion insbesondere für die Berufsschule I sowie die Schulen und Einrichtungen im Kloster Seligenthal stark verringern. Die Erschließungsfunktion der Nikolaschule wird sich hierbei nie gänzlich vermeiden lassen. Für eine derartige Attraktivitätsreduzierung

wurden bereits im Rahmen mehrerer Anträge und Verwaltungsvorschläge verschiedene Maßnahmen diskutiert. In der jüngeren Zeit wurde allerdings der Vorschlag der bereits im Gutachten zur Sanierungsgebietsausweisung beinhaltet war, die Papiererstraße auf Höhe des Stadtparks zu sperren um die Durchgangsverkehre von der Luitpoldstraße zur Seligenthaler Straße / Podewilsstraße zu unterbinden bzw. zu reduzieren, negativ beurteilt. Ebenso wurde der Planungsvorschlag des Baureferats durch Umbaumaßnahmen und Rückbau der Rechtsabbiegespur in die Wagnergasse am Bismarckplatz um zum einen die Attraktivität des Einbiegens in die Wagnergasse zu vermeiden, zum anderen die Schulwegsicherheit zum Kloster Seligenthal durch Verbreiterung der Gehwegsituation und Entzerrung der Bushaltestellen zu verbessern, sehr zurückhaltend betrachtet.

Im Stadtrat liegt hierzu der Antrag Nr. 966 auf Prüfung von baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Karlstraße vor.

Nach Prüfung der Situation vor Ort stehen grundsätzlich mehrere Optionen zur Auswahl, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen:

- Änderung der Ampelsteuerung am Bismarckplatz/Wagnergasse/Innere Regensburger Straße mit der Zielsetzung, die Abbiegebeziehungen in den Straßenzug Wagnergasse/Karlstraße bzw. die Querungsverkehre von diesem Straßenzug in die Innere Regensburger Straße ggfs. durch Erhöhung der Umlaufzeiten zu Gunsten der Fußgänger, für den motorisierten Verkehr unattraktiv zu machen.
- Ermöglichen des Linksabbiegens am Kennedyplatz von der Seligenthaler Straße in die Johannisstraße um Abkürzungsverkehre über die Wagnergasse/Karlstraße zu vermeiden. Effekt dieser Maßnahme ist in der Folge, dass die Querungsbeziehungen am Kennedyplatz unattraktiver werden und somit der Durchgangsverkehr verstärkt über die eigentlich vorgesehene Route Rupprechtstraße/Hofmark-Aich-Straße verdrängt wird.
- Ebenso könnten die Ampelschaltungen am Kreuzungspunkt Nikolastraße/Johannisstraße/Rennweg attraktiver für Fußgänger (Schüler) und Radfahrer gestaltet werden.
- Weiterhin könnte durch bauliche Maßnahmen im Straßenzug Wagnergasse/Karlstraße, beispielsweise durch Gehwegverbreiterungen und Schaffung von weiteren Engstellen, die Attraktivität für den Durchgangsverkehr vermindert werden. Baumpflanzungen wie zum Teil vorgeschlagen, dürften aufgrund der hohen Spartendichte in diesem engen Straßenraum regelmäßig scheitern bzw. mit sehr hohen Kosten verbunden sein.

In der vorliegenden Planung ist eine Gehwegverbreiterung an der Engstelle vor den Häusern Nrn. 20 und 22 enthalten, die zum Wegfall von zwei Stellplätzen führt (es werden 3 neue öffentliche Stellplätze im Zufahrtsbereich, östlich der Maschinenhalle geschaffen). Durch eine dann geringere Fahrbahnbreite von 5,0m wird ein optisches Hindernis in den Straßenraum integriert, das verkehrsberuhigend wirkt, die Attraktivität für Durchgangsverkehre auf Dauer senkt und die Schulweg bzw. Fußgängersituation durch einen um mehr als einen Meter breiteren Gehweg in diesem Bereich verbessert. Eine Übernahme der Kosten für diese Maßnahme wurde dabei von den Planungsbegünstigten zugesichert. Baumpflanzungen sind aufgrund der hohen Spartendichte im Straßenraum nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich und würden darüber hinaus zu zusätzlichen Beschattungen der sehr dichten Bestandsbebauung führen. Ebenso ist eine Asphaltierung des Straßenzugs nur im Zuge einer Gesamterneuerung zu prüfen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Asphaltierung die zweifelsfrei mit einer Lärminderung für die Anlieger verbunden ist führt allerdings i.d.R. auch zu höheren gefahrenen Geschwindigkeiten, die gerade im Umfeld der Grund- und Hauptschule

vermieden werden sollten. Anderweitige Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind in gesonderter Beschlussfassung zu diesem Antrag zu regeln.

Die Stellplätze im Planbereich werden grundsätzlich im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu vergeben sein. Für die geplanten Nutzungen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut genügend Stellplätze vorhanden. Ob der Nachweis von Stellplätzen im Plangebiet für ein Bauvorhaben außerhalb des Plangebiets erfolgen kann, muss im Baugenehmigungsverfahren von der Fachbehörde entschieden werden.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 01-42/6b „Südlich Karlstraße – Teilbereich West“ vom 18.10.1991 i.d.F. vom 24.05.2012 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 24.05.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-42/6b „Südlich Karlstraße – Teilbereich West“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 13.07.2012
STADT LANDSHUT

WR

Hans Rampf
Oberbürgermeister

