

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 26.11.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 01-42/6 b "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 9 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 31.07.2012 bis einschl. 07.09.2012 zum Bebauungsplan Nr. 01-42/ 6 b „Südlich Karlstraße - Teilbereich West“ vom 18.10.1991 i.d.F. vom 24.05.2012:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 07.09.2012, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 30.07.2012
 - 1.2 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 07.08.2012

1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung –
mit Schreiben vom 24.08.2012

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -
mit Schreiben vom 27.07.2012

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft das o. g. Fernmeldekabel (Fernmeldekabel EC018004/03) der E.ON Netz GmbH. Den Verlauf dieses Kabels können Sie dem beiliegenden Lageplan (M 1:1000) entnehmen.

Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände.

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

Damit keine Beschädigung des Kabels verursacht wird, sind innerhalb des Schutzbereiches alle Arbeiten im Detail, rechtzeitig vor Baubeginn, mit uns abzustimmen. Gegebenenfalls ist das Fernmeldekabel im Umbaubereich entsprechend zu sichern (Schutzrohre, o. ä.).

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Kabels erforderlich werden, bitten wir Sie mindestens zwei Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserer Abteilung Informationssysteme, Servicegruppe-K/Landshut, Luitpoldstraße 27, 84034 Landshut, Tel.: 0871/694-4543, Kontakt aufzunehmen.

Die beigegefügte „Kabelschutzanweisung“ und das „Merkheft für Baufachleute“ bitten wir ebenfalls zu beachten.

Hochspannungsanlagen der E.ON-Netz GmbH befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Nachdem auch Anlage 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen, die durch die vorliegende Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. Die Planungsbegünstigten wurden darüber in Kenntnis gesetzt und der Bebauungsplanentwurf um folgende Hinweise ergänzt:

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut, der E.ON Netz GmbH, der Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH. Rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 31.07.2012

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.

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes wurden bereits in die Unterlagen mit aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 01.08.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es muss gewährleistet werden, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug den Eigentümerweg durchfahren kann. Speziell die südöstliche Ecke des Eigentümerweges muss entsprechend ausgebildet werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis wird durch Verschiebung der festgesetzten Baumreihe an der Nordwestfassade der Wohnbebauung ausreichend Platz für die Befahrbarkeit durch Müllsammelfahrzeuge und die Feuerwehr geschaffen. Gleichzeitig wird vorgesehen, die für die Durchfahrbarkeit notwendigerweise zu benutzenden privaten Verkehrsflächen mit Geh- und Fahrrecht für Müllsammelfahrzeuge und Feuerwehr zu belegen. Die Planungsbegünstigten haben der Stadt vor Satzungsbeschluss Nachweise über die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zu erbringen.

2.4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 06.08.2012

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 schützen 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.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen, die durch die vorliegende Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. Die Planungsbegünstigten wurden darüber in Kenntnis gesetzt und der Bebauungsplanentwurf um folgende Hinweise ergänzt:

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut, der E.ON Netz GmbH, der Kabel Deutschland Vertrieb & Service GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH. Rechtzeitig vor geplanten Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz eine Abstimmung mit den Netzbetreibern herbeizuführen.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

2.5 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 23.08.2012

Verkehrsbetrieb / Strom / Gas Wasser Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Ergänzend zur Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 12.09.2011 bzgl. des Einleitungsrechtes von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ist Folgendes noch in die Bebauungsplansatzung aufzunehmen:

Eine Verbindung der Versickerungsanlagen mit dem Mischwasserkanal in der Karlstraße (z.B. in Form eines Notüberlaufs, falls ein Überlauf in den Hammerbach nicht möglich ist) ist nicht zulässig (Schutz gegen rückwärtige Flutung aus dem Kanalnetz).

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Die mit Leitungsrechten zur dinglichen Sicherung von öffentlichen Leitungstrassen zu belastenden Flächen sind mit entsprechenden Planzeichen zu kennzeichnen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde um entsprechende Hinweise hinsichtlich Versickerungsanlagen, Grund-, Quell- oder Sickerwasser ergänzt. Ebenso wurde der Plan um die Kennzeichnung von Flächen für Leitungsrechte ergänzt.

2.6 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 27.08.2012

1) Verkehrswesen: Keine Anmerkungen.

2) Straßenbau: Keine Anmerkungen

3) Wasserwirtschaft:

Der Pflweg ist im Bereich des Hotels unter 2,50 m breit und damit nicht befahrbar. Der Unterhalt in diesem Bereich ist dadurch erheblich erschwert. Die Zufahrt zum Gewässerpflegestreifen ist nur durch das Gebäude A möglich. Genauere Angaben über die Durchfahrtsöffnung können dem Bebauungsplan nicht entnommen werden. Zur maschinellen Gewässerpflege muss die Durchfahrtsbreite mindestens 3,00 m und die Durchfahrtsbreite mindestens 4,50 m betragen.

Im Bebauungsplan ist außerdem nur ein Schemaschnitt vorhanden, bei dem die Böschung im oberen Bereich relativ flach dargestellt ist. In der Realität ist die Böschung in weiten Bereichen wesentlich steiler, wodurch es zweifelhaft ist, dass der

Wirtschaftsweg in der angegebenen Breite ohne zusätzliche Stützmauern am Ufer realisiert werden kann.

Im Verfahren wurden dem Tiefbauamt nach Aufforderung bereits mehrere notwendige Schnitte vorgelegt, die nun wieder nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Ohne die erforderlichen Planunterlagen kann eine abschließende Beurteilung nicht erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Durchfahrbarkeit des Gebäudes A vor. Durch zeichnerische Festsetzungen im Plan und in der Schnittzeichnung bietet der Entwurf hinreichend Gewähr für eine Durchfahrtsbreite von 3,00m bzw. für eine Durchfahrtshöhe von 4,50m. Ziff. 9.10 der Festsetzungen durch Planzeichen wurde um die genannten Maße ergänzt, um die Durchfahrbarkeit zusätzlich zu sichern.

Die vorliegende Planung sieht entlang des Hammerbaches einen Pfliegeweg mit einer Breite von 3,50m vor, der sich im Bereich des Hotels auf 2,50m verschmälert. Vor Satzungsbeschluss ist vorgesehen eine vertragliche Regelung zu treffen, die es dem Unterhaltungspflichtigen erlaubt, 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 Situierung des Hotelbaus auf Privatgrund resultiert aus der Maximierung der Explosionsschutzwirkung für die dahinterliegenden Bereiche, unter Berücksichtigung der bisher vorgebrachten Anregungen und Einwendungen. Vor Satzungsbeschluss ist seitens der Planungsbegünstigten ein durch ein Fachbüro für Landschaftsarchitektur in Abstimmung mit der Stadt erstellter Freiflächengestaltungsplan für das Plangebiet vorzulegen. Im für die Altlastensanierung des in städtischem Eigentum befindlichen Uferstreifens, zwischen der Planungsbegünstigten und dem FB Umweltschutz der Stadt Landshut geschlossenen Sanierungsvertrag, wurde vereinbart, dass insbesondere für den Uferbereich des Hammerbaches, eine Freiflächenplanung vorzulegen und mit der Stadt abzustimmen ist. Dadurch wird hinreichend eine ansprechende Gestaltung des Uferbereichs unter Berücksichtigung städtischer Belange gewährleistet. Der im Planentwurf enthaltene Schnitt trifft keine Festsetzungen hinsichtlich der zukünftigen Ufergestaltung. Diese wird durch die im Rahmen der Freiflächenplanung anzufertigenden Schnittzeichnungen bestimmt.

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - Bauleitplanung, München
mit Schreiben vom 28.08.2012

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 10 ausführliche Angaben über die Berücksichtigung bodendenkmalpflegerische Belange.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 03.09.2012

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 05.09.2012

Wir bitten folgende Punkte zu beachten.

Hammerbach:

Der Hammerbach ist ein Gewässer III. Ordnung mit einer konstanten Wasserführung von 7,5 m³. Für die Unterhaltung des Hammerbaches ist die Meyermühle zuständig. In der Begründung unter Punkt 3.2 wird von einem künstlichen Gerinne gesprochen.

Das trifft für den Gesamtverlauf nicht zu. Deshalb sollte das Wort "künstlich" gestrichen werden.

Zu Punkt 12 Hochwasserschutz sollte ergänzt werden, dass Tiefgaragen und Kellergeschosse aufgrund schwankender und hoher Grundwasserstände in wasserdichter Bauweise auszuführen sind. Die Verantwortung liegt beim Bauherrn.

Altlasten:

Der vorliegende Sanierungsplan wurde mit Bescheid vom 01.03.2012 für verbindlich erklärt. Sanierungsziel ist die vollumfängliche Sanierung durch Bodenaushub.

Nach durchgeführter Aushubsanierung und entsprechender Beweissicherung können die Flur-Nrn. 1158, 1158/2, 1158/6, 1158/8 aus wasserwirtschaftlicher Sicht aus dem Altlastenkataster entlassen werden.

Die Vorgehensweise ist mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut abgestimmt.

Ansonsten besteht mit den Änderungen Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde unter Ziff. 3.2 entsprechend überarbeitet. In die vorliegende Planung wurde ein Hinweis durch Text aufgenommen, wonach empfohlen wird, Keller und Tiefgaragen in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) auszuführen. Dies wird auch in der Begründung unter Ziff. 12 nachvollzogen. Die Ausführungen zu Altlasten wurden vorliegend in Absprache mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut aktualisiert

2.10 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 06.09.2012

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 27.09.2012

Keine Äußerung zu Wasserrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Lärmschutz

Den im schalltechnischen Gutachten der Hoock Farny Ingenieure vom 13.07.2012 und in o. g. Bebauungsplan getroffenen Annahmen, Festsetzungen und Begründungen kann aus Sicht des Lärmschutzes zugestimmt werden.

Hinweise:

- Im MIb ist die Kennzeichnung der Nord-Fassade mit „Schallschutzmaßnahmen entsprechend textlichen Festsetzungen Nr. 2.2“ nicht erforderlich.
- In Ziffer 8.1, Absatz 2 der Begründung ist das Datum des schalltechnischen Gutachtens (13.07.2012) zu vervollständigen.

Altlasten:

Das dem Bebauungsplan beiliegende Ausführungskonzept zur Altlastensanierung des Büros Dr. Amann, Geotechnisches Büro für Umwelt und Technologie, Landshut vom 10.02.2012, ergänzt mit Schreiben vom 15.02.2012 legt das Sanierungsziel nicht eindeutig fest. Als Sanierungsziel ist nur eine „vollumfängliche Sanierung“ benannt. Die Sanierungsplangenehmigung des FB Umweltschutz der Stadt Landshut vom 01.03.2012 hat das Sanierungsziel konkretisiert. Sanierungsziel ist die durchgängige Unterschreitung des Hilfwerts 1 gem. LfW-Merkblatt Nr. 3.8/1 an der Aushubsohle. Wir erachten die Festlegung des Sanierungsziels in der bodenschutzrechtlichen Sanierungsplangenehmigung als ausreichend. Sofern das Sanierungsziel auch im Bebauungsplan konkret festgesetzt werden soll, wäre in der Begründung auf die o.g. Sanierungsplangenehmigung zu verweisen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planung wurde hinsichtlich der Kennzeichnung der Nordfassade im MIb gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 (Schallschutz) angepasst. Die Begründung wurde unter Ziff. 8.1 entsprechend aktualisiert. Die Ausführungen zu Altlasten wurden in der vorliegenden Planung in Abstimmung mit der Fachstelle überarbeitet.

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. Einwender 1 und Einwender 2
mit Schreiben vom 07.09.2012

Hinsichtlich des nunmehr erneut ausgelegten Bebauungsplanes Nr. 01-42/ 6 b „Südliche Karlstraße – Teilbereich West“ geben wir folgende

Stellungnahme

ab:

Wir sind Eigentümer des an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 1097 Gemarkung Landshut.

1. Behandlung der bereits vorgebrachten Bedenken und Anregungen

1.1

Wie Ihnen bekannt, hatten wir bereits mit Schreiben vom 07.03.2012 gegen den Bebauungsplanentwurf Einwendungen erhoben.

Mit großer Verwunderung nehmen wir zunächst zur Kenntnis, dass die Stadt es vorliegend offenbar nicht für notwendig erachtet, ihren planungsbetroffenen Bürgern Rückmeldung über die Behandlung der von ihnen vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu geben. In § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB ist ausdrücklich vorgesehen, dass die Gemeindeverwaltung den Einsendern das Ergebnis der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen mitzuteilen hat. Gerade im Fall einer erneuten Auslegung ohne Einschränkung der Möglichkeit zur Stellungnahme hätte es auch im Interesse der Stadt Landshut gelegen, die Betroffenen, die sich schon einmal geäußert haben, über die Behandlung ihrer Stellungnahmen zu informieren. Das gewählte Vorgehen setzt sich unseres Erachtens eindeutig in Widerspruch zu den Grundsätzen einer effektiven und bürgernahen Verwaltung. Wir beanstanden dieses daher nachdrücklich!

1.2

Inhaltlich müssen wir feststellen, dass die Behandlung unserer Bedenken und Anregungen leider nicht im Ansatz sachgerecht erfolgt ist.

Zum einen wurden keineswegs alle eingewandten Punkte behandelt, zum anderen wurde als „Behandlung“ unserer Einwendungen nur wortgleich das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme der Sanierungsstelle kopiert, ohne dass sich der Stadtrat jemals inhaltlich mit unseren Einwendungen und unserer divergierenden Interessenlage auseinandergesetzt hätte. Eine gerechte und vorurteilsfreie Würdigung und ausgleichende Abwägung unserer Belange vermögen wir hierin nicht zu erkennen.

Wir halten daher die in unserer Stellungnahme vom 07.03.2012 bemängelten Punkte vollumfänglich aufrecht und beantragen, dass sich der Stadtrat (erneut) mit diesen befasst.

Im Übrigen erheben wir die nachfolgenden Einwendungen:

2. Sanierungsziele

Der Geltungsbereich des in der Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes liegt im Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Nicola“. Der Stadtrat hat den in der vorbereitenden Untersuchung aus 1996 formulierten Sanierungszielen und erarbeiteten Nutzungskonzepten zugestimmt.

Anstatt jedoch die belegten und auch im Schreiben vom 07.03.2012 dargelegten städtebaulichen Missstände („Gewerbe“, „Gewässer“, „Grün“, „Ökologie“ und „Verkehr“) offensiv anzugehen, sollen nunmehr einseitig zu Lasten der bereits heute massiv von Lärm- und Abgasemissionen betroffenen Anlieger weitere verkehrsintensive Nutzungen etabliert werden. Dabei hat die Stadt sehr wohl erkannt, dass an sich eine vorhergehende und grundlegende Sanierung des gesamten Quartiers Voraussetzung für eine weitere geordnete und verträgliche Entwicklung des Plangebietes wäre:

„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 Immissionswerte gelten und die geplante Nutzung deshalb von keinen Richtwertüberschreitungen (...) mehr betroffen ist.“

Die Festsetzung eines ausschließlich zu Wohnzwecken vorgesehenen Bereichs im unmittelbaren Einwirkungsbereich emissionsträchtiger Verkehrswege und Gewerbebetriebe als Mischgebiet, um die Schutzansprüche der Wohnbevölkerung herabzusetzen, ist nichts anderes als ein klassischer Etikettenschwindel, der einer rechtlichen Nachprüfung nicht standhält. Durch den Ausschluss aller Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 2 bis 8 und Abs. 3 BauNVO ist der Gebietstypus verlassen und die Festsetzung unwirksam. Die Gründe für diese bewusste Umgehung der rechtlichen Bindungen der Bauleitplanung sind „in Zeiten der Haushaltskonsolidierung“ offensichtlich, vermögen eine rechtmäßige und abwägungsfehlerfreie Planung aber eben nicht zu tragen.

Die bestehenden und durch das planungsgegenständliche Vorhaben verstärkten Probleme bleiben pauschal ungelöst. Das vorgelegte schalltechnische Gutachten (S.22) belegt für die Bestandsbebauung an der Karlstraße in den Nachtstunden annähernd die absolute Zumutbarkeitsschwelle verletzende Überschreitungen der für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte. Zu erwarten sind nächtliche Beurteilungspegel zwischen 56 und 60 dB(A). Auf S. 23 kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass *„als einzige Möglichkeit im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen (...) die Festsetzung rein passiver Schallschutzmaßnahmen“* verbleibt.

Völlig unberücksichtigt bleibt dabei, dass die den Planumgriff betreffenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes veraltet und überholt sind. An der Karlstraße bestehen nur noch drei gewerbliche Betriebe (Bäckerei, Gärtnerei, Büronutzung), ansonsten liegt Wohnnutzung vor. Faktisch entspricht die vorhandene Nutzung damit einen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Wird die bestehende Anliegernutzung an der Karlstraße aber mit dem ihr zukommenden Schutzniveau in die Abwägung eingestellt, so stellt dies die Zulässigkeit des planungsgegenständlichen Vorhabens insgesamt in Frage.

Die Anlieger im Bereich des Planungsgebietes haben im berechtigten Vertrauen darauf, dass die Stadt die von ihr seinerzeit beschlossenen Sanierungsziele auch weiterhin verfolgt und realisiert, erhebliche Investitionen in ihre Anwesen getätigt. Eine diesen Zielen völlig zuwiderlaufende Planung verkennt diesen wichtigen und im

Verfahren bereits dezidiert vorgetragenen Belang und ist auch in dieser Hinsicht ermessensfehlerhaft und rücksichtslos.

3. Flächennutzungsplan

Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf wurde auch nicht entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem derzeit geltenden (ohnehin weitgehend überholten) Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan weist den zu überplanenden Bereich entlang des Hammersbaches als WA mit abschirmendem Grünzug aus. Die Festsetzung von Mischgebieten und insbesondere eines Bauraumes für einen 55 m langen Hoteltrakt werden von dieser Darstellungen nicht gedeckt.

4. Städtebauliche Gesamtkonzeption

Die Attraktivitätssteigerung des Areals durch die geplante Neubebauung wird nicht bestritten. Wenn aber in der Begründung von einer Öffnung von „*Blickbeziehungen*“ die Rede ist, so kann dem in keiner Weise gefolgt werden - außer wenn damit der Blick auf mehrgeschossige Baukörper voraussichtlich minderer Gestaltungsqualität gemeint sein sollte.

Auch die angedachten neuen Fuß- und Radwegbeziehungen werden sich nicht ergeben, da die dargestellte Brückenbeziehung zum Stadtpark schon an dem Einspruch der Meyermühle und den baulichen Schwierigkeiten scheitert. Es werden auch nicht ernsthaft Fassadenthemen, Hausbreiten und Höhenentwicklungen der umgebenden Bebauung aufgenommen. In der Begründung wird insofern nur auf den Anschluss an die östlich des Gebietes bestehende Bebauung Bezug genommen. Die übrige Bestandsbebauung ist im Regelfall zwei- bis dreigeschossig und nicht - wie vorgesehen - fünf- bis sechsgeschossig.

Von einem „*Einfügen*“ in die Umgebung kann also keine Rede sein, ein städtebaulich nachvollziehbares Gesamtkonzept ist nicht ersichtlich.

5. Verkehr

Das ursprünglich bemängelte, fehlerhafte Verkehrsgutachten wurde zwar zwischenzeitlich überarbeitet; trotzdem weist es immer noch erhebliche Defizite auf, die jedoch im Ermessensspielraum des Gutachters sämtlich zu Gunsten des Planungsbegünstigten gewertet werden:

Nahezu alle Spannen zwischen Minimal- und Maximalwerten wurde nicht einmal im Mittel gewählt, sondern sogar noch nach unten korrigiert, um ganz offenkundig günstigere Werte für die beabsichtigte Planung zu erreichen. Gerade vor dem Hintergrund der nachweislich stetigen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs erscheint dies nicht vertretbar.

Im Bereich der Gastronomie wurde gegenüber dem Vorgutachten keine Spanne mehr (vorher: 105 bis 420 Kunden pro Tag), sondern nur noch ein nicht näher begründeter Wert von 200 Fahrzeugen pro Tag gewählt (S. 14). Allenfalls ein restriktives Stellplatzangebot - wie dargestellt - könnte eine Begründung liefern. Die nicht im Planungsgebiet unterzubringenden Fahrzeuge werden jedoch dann im Parkplatzsuchverkehr die nähere Umgebung noch weiter belasten.

In der Aufsummierung ergeben sich ca. 700 Fahrzeuge mehr als vor der Maßnahme (einschließlich des Bereichs „Mitte“), also eine Zunahme des Verkehrs um rund 15%.

Bei einer Mehrung von 15 % im Gutachten vom „*gleichen Niveau*“ zu sprechen, kann erneut nur als tendenziös und als Parteigutachten gewertet werden.

Die in der Planung vorgesehene Verkehrsberuhigung durch eine Verbreiterung des Gehweges im Bereich der Anwesen Karlstraße HsNrn. 20 und 22 wird nicht zu dem beabsichtigten Ergebnis führen:

Diese neu vorgesehene Gehwegverbreiterung hat nachweislich keinerlei Auswirkung auf den Durchgangsverkehr, da sie den Straßenquerschnitt in keinsten Weise berührt - es werden schlicht in gleicher Breite zwei Stellplätze ersetzt. Eine Verengung der Fahrbahn ist definitiv nicht gegeben. Die Argumentation, dass diese Maßnahme „*den Durchgangsverkehr auf Dauer senkt*“, ist daher völlig verfehlt.

Auch die bloße Behauptung, dass die Verbreiterung des Gehwegs den Schulweg sicherer mache, trifft nicht zu:

Diese Darstellung belegt lediglich, dass kein Planungsverantwortlicher sich je zu Schulzeiten in diesem Bereich aufgehalten, um die bestehenden Verhältnisse zu begutachten. Tatsache ist, dass belegbar etwa 95 % des fußläufigen Schülerverkehrs den Gehweg an der Nordseite der Karlstraße benutzt. Eine Verbreiterung des Gehweges an der Südseite würde höchstens eine zusätzliche, nicht durch Schülerlotsen gesicherte Quermöglichkeit schaffen. Der Schulwegsicherheit wird daher mit dieser Maßnahme sicher nicht gedient.

Die einzige Maßnahme, die den Schulweg sicherer machen und zu einer Verkehrsberuhigung durch Reduzierung des Durchgangsverkehrs führen würde, ist eine Gehwegverbreiterung an der Nordseite der Karlstraße und / oder eine versetzte Anordnung der Parkplätze zwischen Nord- und Südseite. Nur durch diese Maßnahmen lässt sich der Straßenquerschnitt verringern und damit die Durchfahrtsgeschwindigkeit mindern. Da an der Nordseite im Bereich der Anwesen Karlstraße HsNrn. 21, 23, 25, 27 und 30 keine Ausfahrten oder Garagenzufahrten bestehen, stünde einer Durchführung dieser Maßnahmen auch nichts entgegen.

Eine solche Gehwegverbreiterung muss auch nicht kostenträchtig durch ein Versetzen der Sinkkästen dargestellt werden, sondern kann auch durch Fronteinläufe kostengünstig realisiert werden.

6. Anregungen

Aufgrund der vorgetragenen erheblichen Bedenken fordern wir:

- Die vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele müssen - auch gerade was die Verkehrsberuhigung des Viertels betrifft - müssen in der Bauleitplanung umgesetzt und nicht konterkariert werden.
- Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das betroffene Gebiet sind der tatsächlichen Nutzung des Quartiers als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) anzupassen.
- Die schallschutztechnische Untersuchung ist an die abgeänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes anzupassen.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen sind zu Lasten des Planungsbegünstigten vorzusehen, um sein Vorhaben überhaupt realisierbar zu machen.
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Asphaltierung unter Verwendung lärmindernder Deckschichten) sind zu Lasten des Planungsbegünstigten vorzusehen, um sein Vorhaben überhaupt realisierbar zu machen.

- Das offensichtliche Parteigutachten / Verkehr ist durch ein Gutachten eines neutralen, nicht beeinflussbaren Ingenieurbüros zu ersetzen.
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. versetztes Parken oder Straßenbäume) sind zu Lasten des Planungsbegünstigten zu berücksichtigen, um sein Vorhaben überhaupt realisierbar zu machen.
- Der Stellplatzüberhang im Planungsgebiet ist durch geeignete städtebauliche Verträge dem Quartier ausschließlich zuzuordnen. Es ist damit rechtzeitig zu verhindern, dass der Planungsbegünstigte durch Verlagerung des Stellplatzbedarfs seines Bauvorhabens im Bereich Bismarckplatz / Wagnergasse noch zusätzliches Verkehrsaufkommen ins Quartier zieht.

7. Fazit

Zusammenfassend ist aus unserer Sicht derzeit weder nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine formelle noch nach § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine materielle Planreife gegeben.

Sollte eine Baugenehmigung dennoch schon während der Planaufstellung erteilt werden, so behalten wir uns geeignete rechtliche Schritte sowohl gegen die Genehmigung als auch gegen den Bebauungsplan selbst vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die versehentlich versäumte Benachrichtigung wurde zwischenzeitlich nachgeholt und eine angemessene Frist zur erneuten Stellungnahme gewährt. Obwohl der Gesetzgeber keinen Zeitpunkt für die Benachrichtigung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB festlegt und diese erst nach Satzungsbeschluss zwingend ergehen muss, wird seitens der Stadtverwaltung im Regelfall generell jeder Einwender zeitnah einzeln von der Behandlung seiner jeweiligen Stellungnahme informiert. Im Sinne einer effektiven und bürgernahen Gestaltung der Stadtverwaltung werden darüber hinaus die Beschlüsse des Bausenats zum Download im Bürgerinfoportal auf der Homepage der Stadt bereit gehalten.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften wurde die eingegangene Stellungnahme ausführlich und sachgerecht behandelt, in den Abwägungsprozess eingestellt vom Stadtrat ohne Gegenstimmen beschlossen. Sofern deckungsgleiche Formulierungen in der Beschlussfassung auftauchen, ist dies darauf zurückzuführen, dass inhaltsgleiche Einwendungen notwendigerweise mit einheitlicher Beschlussfassung beantwortet werden müssen, um keinen Interpretationsspielraum zuzulassen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.07.2012 die Anregungen in Bezug auf den Planungsstand vom 15.12.2011 behandelt. Die vorgebrachten Einwendungen sind gemäß dieser Beschlussfassung in die weitere Planung mit eingeflossen. Kernaussagen der Stellungnahme zum damaligen Planungsstand finden sich in der vorliegenden erneuten Stellungnahme wieder, sodass automatisiert eine wiederholte Behandlung der vorgebrachten Einwendungen und Anregungen vollzogen wird.

Die Mischgebietsausweisung resultiert aus dem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten der im Planbereich zulässigen Nutzungen und gründet auf den vom Gesetzgeber vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den §§ 1 - 11 BauNVO. Intension der Planung war die Realisierung eines Hotels mit Gastronomie und eines Bürogebäudes, um in dieser Konstellation die Nutzung der lange Zeit leer stehenden, denkmalgeschützten Sommerhalle zu ermöglichen. Um dieses Konzept planerisch umzusetzen, wurde die Festsetzung eines Mischgebiets getroffen, da die Nutzungen in der geplanten Form im allgemeinen

Wohngebiet nicht zulässig sind. Zur verlässlichen Nutzungsregelung innerhalb des Mischgebiets in einem ausgewogenen Verhältnis von Wohnen und Arbeiten wurde eine horizontale Gliederung vorgenommen. Danach sind im M1a Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, im M1b Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und im M1c Wohn- und Bürogebäude gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 2 u. 3 BauNVO zulässig.

Zur Wahrung der Schutzansprüche der Wohnbevölkerung wurde im Rahmen der Planung ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben und mit dem Fachbereich für Umweltschutz abgestimmt. Hierbei wurde eine Unterscheidung zwischen verkehrsbedingtem und anlagenbedingtem Lärm getroffen, wobei der vorliegende anlagenbedingte Lärm vorrangig auf das Geräusch des Wassers nach dem Austritt aus dem Turbinenhaus der Mühle zurückzuführen ist. Nicht aus dem zukünftigen verkehrsbedingtem Lärm, sondern aus dem vorhandenen anlagenbedingten Wasserrauschen an der Mühle ergaben sich kritische Werte für das ursprünglich vorgesehene WA-Teilareal. Durch das geplante Hotel abgeschirmt, ergaben sich hier laut Gutachten zur Nachtzeit, ab einer Höhe von ca. 15m über Gelände - auf Höhe des V. und VI. OG - an Teilen der Nordfassade des Wohngebäudes Überschreitungen des im WA gültigen Richtwerts (40dB(A)) im Ausmaß von bis zu 5 dB(A). Durch Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wäre diese Lärmproblematik auch im WA bewältigbar. Im nun vorliegenden Mischgebiet M1b ergeben sich nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz keine Richtwertüberschreitungen (45dB(A)), sodass keine Schallschutzfestsetzungen notwendig sind bzw. zu rechtfertigen sind.

An den Nordfassaden der bestehenden Baukörper in den Mischgebieten M1a und M1c sind hingegen nächtliche Beurteilungspegel zu erwarten, die den anzustrebenden Orientierungswert im Mischgebiet überschreiten. Zur Bewältigung dieser Schallproblematik an den Nord-, Ost- und Westfassaden der Straßenrandbebauung an der Karlstraße, sieht der Bebauungsplan für Neu- oder Ersatzbauten gemäß den im Schallschutzgutachten erarbeiteten Vorschlägen, passive Schallschutzmaßnahmen vor (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt im Sanierungsgebiet Soziale Stadt Nikola, in einem Bereich der gegenwärtig durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt wird und vormals die Maschinenfabrik Sommer beheimatete.

Die städtebauliche Entwicklung dieses Areals wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgezeichnet und sieht im Planbereich Wohnen, Mischgebiet und Grünflächen vor. Die Festsetzung als horizontal gegliedertes Mischgebiet entspricht sowohl der vorhandenen Nutzungsstruktur als auch den Zielsetzungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Um das ehemalige Sommerareal einer Wiederbelebung zuzuführen (s. VU B.11) ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Gegebenheiten ein Ausgleich zwischen dem Bestandserhalt und -schutz der Meyermühle und den Zielen der Voruntersuchung herbeizuführen. Die Meyermühle bietet als wirtschaftlich gesunder und öko-zertifizierter Betrieb sichere Arbeitsplätze vor Ort und ist seit langem als starker Bestandteil der heimischen Wirtschaft in Landshut verwurzelt. Eine Standortverlegung kommt derzeit nicht in Betracht, diese wäre mit erheblichen Aufwendungen verbunden, ein Ausweichstandort ist derzeit nicht verfügbar und aktuell wurden und werden erhebliche Investitionen zur Standortsicherung vorgenommen. Da unter diesen Randbedingungen nicht mit einem Wegfall der Explosionsschutznotwendigkeit gerechnet werden kann, bietet die vorliegende Planung eine gute Chance für eine Erreichung der in der Voruntersuchung formulierten Ziele. Ohne die durch die vorliegende Planung vorgenommenen und realisierbaren explosionsschützenden Maßnahmen sind große Teile des ehemaligen Sommerareals nicht nutzbar. Die Neubebauung des

Sommergeländes bringt wichtige Impulse für die Um- und Neustrukturierung des Quartiers. Die Errichtung des Hotelbaus steht außerdem einer späteren Umsiedlung der benachbarten Mühle (s. VU B.12) nicht entgegen.

Die bauliche Weiterentwicklung zwischen Karlstraße und Hammerbach (s. VU B.11) wird durch die vorliegende Planung weiter vorangetrieben. Im Rahmen des Verfahrens wird durch ein Fachbüro für Landschaftsarchitektur in Abstimmung mit der Stadt ein Freiflächennutzungsplan für das gesamte Plangebiet erstellt. Maßgabe dabei ist die ansprechende Neugestaltung des Gewässerrandes unter Berücksichtigung einer verbesserten Erlebbarkeit des Hammerbaches sowie unter Orientierung an dem vor der Altlastensanierung vorhandenen Gehölzbestand. Durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen bietet der Bebauungsplanentwurf ein Konzept zur Durchgrünung des zukünftigen Quartiers und zur Aufwertung vorhandener Grünflächen. So wird unter anderem die Begrünung der Dachflächen und der Wegränder vorgesehen, um insgesamt ein Einfügen der Planung in die Umgebung zu erreichen. Das durch die Sanierungsplangenehmigung vom 01.03.2012 verbindlich gewordene Altlastensanierungskonzept sieht eine vollumfängliche Sanierung großer Teile der im Geltungsbereich enthaltenen Flächen bis zu einer durchgängigen Unterschreitung des Hilfwerts 1 gem. LfW-Merkblatt Nr. 3.8/1 an der Aushubsohle vor, um die durch die vormalige industrielle Nutzung verursachten Verunreinigungen zu beseitigen (s. VU O.25). Den Belangen der Ökologie wird weiterhin durch die Festsetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser im Sinne eines ökologisch sinnvollen Wasserhaushalts im Planbereich Rechnung getragen.

Die vorliegende Planung enthält zudem ein ergänzendes Konzept zur Bewältigung der Verkehrsproblematik in der Karlstraße (s. VU O.21). Verursacht durch die günstige Verkehrslage in Ost-Westverbindung nördlich der Altstadt, findet sich dort ein sehr hoher Anteil an Durchgangsverkehren wieder, durch den der Straßenzug Wagnergasse-Karlstraße-Hammerstraße schon seit langem einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt wird. Versuche, mildernd auf die Misstände einzuwirken, konnten in der Vergangenheit auf Grund anderer Betroffenheiten nicht umgesetzt werden.

Die bisherige Planung sah vor, dieser Problematik durch die Verbreiterung des Gehwegs und der damit verbundenen Schaffung einer Engstelle vor Haus Nr. 20 und 22 zu begegnen. Durch die in diesem Bereich bestehende, im Vergleich zur Häuserflucht, in den Straßenraum gerückte Bebauung wird in Verbindung mit der Schaffung einer Verengung an dieser Stelle ein optisches Hindernis im Straßenraum geschaffen, das den Begegnungsverkehr erschwert und auf diesem Weg die Attraktivität für Durchgangsverkehre vermindert.

Parallel dazu wurde durch Beschlussfassung des Verkehrssenates eine Linksabbiegemöglichkeit am John-F.-Kennedy-Platz in die Johannisstraße beschlossen, um die Karlstraße, der als Schulstraße (Nikolaschule und Seligenthal) wichtige Bedeutung zukommt, vom Durchgangsverkehr in Richtung Westen zu entlasten. Zusätzlich wurde die Verwaltung beauftragt die Planung zur Neugestaltung des Bismarckplatzes voranzutreiben. Dabei ist vorgesehen, das Abbiegen in den Straßenzug Wagnergasse-Karlstraße-Hammerstraße wenigstens zu erschweren.

Die vorliegende Planung wurde um weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Karlstraße ergänzt. Vorgesehen ist nun zusätzlich durch wechselseitige Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum der Karlstraße einen geschwindigkeitsdämpfenden Effekt zu erreichen und durch eine Verminderung der Attraktivität für Durchgangsverkehre verkehrsberuhigend zu wirken.

Die Karlstraße wird zudem als Schulweg zur nahegelegenen Nikolaschule bzw. zum Kloster Seligenthal genutzt. Hierzu bestehen zwei wichtige Querungsbeziehungen in der Karlstraße: Die Erste befindet sich auf Höhe des Brenner-Christl-Weges, in dessen Verlängerung sich die Querung des Hammerbaches zum Stadtpark und den dort angebundenen Fuß- und Radwegeverbindungen befindet. Die Zweite befindet sich unmittelbar vor der Nikolaschule, wo Schulweghelfer die auf der gegenüberliegenden Straßenseite ankommenden Schülerinnen und Schüler bei der Querung unterstützen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht neben der schon bisher enthaltenen Gehwegverbreiterung bzw. Verringerung der Straßenbreite vor Haus Nr. 20 und 22, auf der Südseite der Karlstraße die Erweiterung der Gehwegfläche an den beiden Hauptquerungspunkten vor. Durch die Schaffung bzw. Verbesserung von Querungshilfen lassen sich verkehrsberuhigende Effekte erzielen und die Schulwegsicherheit erhöhen. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung eines Baumes an der Mündung des Brenner-Christl-Weges. Durch Verbreiterung des Gehwegs an der nördlichen Seite der Karlstraße auf ganzer Länge um ca. 30 cm kann im Rahmen einer zukünftigen Sanierung des Straßenzuges die Schulwegsicherheit wesentlich verbessert werden. Der Fahrbahnbereich wird zudem spürbar verringert.

Auf Grund von präziseren Angaben zu den geplanten und vorhandenen Nutzungen konnte in der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens ein schärferes Bild der verkehrstechnischen Auswirkungen erstellt werden. Die im überarbeiteten Verkehrsgutachten enthaltenen Spannen für die Verkehrserzeugung der vorgesehenen Nutzungen wurden dabei durchaus in einem gemittelten Maß gewählt. Für die Hotelnutzung ergibt sich aus den Berechnungen ein Mittelwert von 89,5 Kfz-Fahrten pro Tag. Der gewählte Wert wurde hier mit 94 Fahrten pro Tag angesetzt. (s. Tab.6) Beim Wohnen wurde statt des ermittelten Wertes von 92,5 Kfz-Fahrten pro Tag ein Wert von 115 angesetzt (s.Tab.4). Nur bei der Büronutzung wurde statt der ermittelten 96 Kfz-Fahrten pro Tag ein Wert von 90 gewählt (s.Tab.5), was durch eine nach Meinung des Gutachters zu hoch gegriffene Anzahl an Fahrten durch Wirtschaftsverkehr gerechtfertigt wird und außerdem in der Gesamtschau eine unerhebliche Abrundung im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung darstellt. Die Begründung für die im Falle der Gastronomie gewählte Anzahl von 200 Fahrzeugen pro Tag ergibt sich aus den Erläuterungen auf Seite 14 des Gutachtens: Demnach entspricht ein 70-Prozentiger Anteil an motorisiertem Individualverkehr nicht der integrierten Lage des Baugebietes, führt das restriktive Angebot an Stellplätzen für Kunden der Gastronomie zu einer Verringerung der Fahrten, ist ein Besetzungsgrad von mehr als 1,5 Personen je Fahrzeug im Zu- und Abgang zur Gastronomie wahrscheinlich und wird bedingt durch die Doppelnutzung der Gastronomie mit dem Hotel eine relevante Anzahl an Wegen nicht erzeugt bzw. als Binnenverkehr im nicht-motorisierten Individualverkehr (nmlV) erfolgen. Im Gutachten ergibt sich für den Planfall eine Mehrung im Ausmaß von 535 nicht wie vom Einwender vorgetragen 700 Fahrzeugen, das bedeutet eine Mehrung von 10,5 Prozent und statt 15 Prozent. Die Auswirkungen dieser Mehrung und die dahingehende Formulierung "gleiches Niveau" beziehen sich dabei auf die Qualitätsstufe der Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten der Zufahrtsstraßen. Diese Qualitätsstufe bleibt im Planfall nahezu gleich, also auf einem mit heute vergleichbaren Niveau.

Der Flächennutzungsplan stellt keine Festschreibung von Nutzungen dar, sondern vielmehr eine Abbildung der Planungsintension der Stadt für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren. Insofern ist es irrelevant welche Nutzungsstrukturen gegenwärtig in der Karlstraße vorhanden sind. Wichtig ist, dass die Karlstraße ihre Funktion für das Quartier, insbesondere aber im Sinne von Infrastrukturbereitstellung, beispielsweise für Nahversorgung, Dienstleistung und Gewerbe, erfüllt. Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel der Wiederbelebung des Sommerareals. Die in der Voruntersuchung formulierten Ziele werden darin weiterverfolgt, angepasst an die aktuellen

Rahmenbedingungen. Jede Investition an den einzelnen Objekten ist daher ein Baustein auf dem Weg zur Zielerreichung.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan zeigt in seinen Darstellungen die Nutzungen Wohnen, Mischgebiet und Grünfläche. Die in der vorliegenden Planung enthaltene Flächenverteilung der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich spiegelt in ihrer geringfügig veränderten Aufteilung die sich aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung und Ordnung wieder. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist daher im Rahmen des Verfahrens nicht vorgesehen. In den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bereich des geplanten Hotelstandortes reichen die Bauflächen nahe an den Hammerbach heran. Die Realisierung des Hotelgebäudes leistet einen wirksamen Lärm- und Explosionsschutz für alle in dessen Emissionsschatten gelegenen Gebäude. Die Wirksamkeit dieser Planungsstrategie hängt wesentlich mit der Nähe zum Emissionsort zusammen und macht deshalb eine ufernahe Baukörperstellung erforderlich. Die Abweichungen in der Flächendarstellung zum Flächennutzungsplan bewegen sich innerhalb der definitorischen Bandbreite.

Die Planungskonzeption sieht eine attraktive Wegebeziehung zwischen der Karlstraße und dem Stadtpark mit Querung des Hammerbachs vor. Schon im Zusammenhang mit der benachbarten Bebauungsplanung wurden vertragliche Vereinbarungen zur Finanzierung getroffen. Angelagert an diese Wegebeziehung sind im gewässernahen Bereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die die Erlebbarkeit des Naherholungs- und Naturraumes neu definieren. Die geplante und zwischenzeitlich in Teilen realisierte Neubebauung innerhalb des Quartiers im Nahbereich des Fließgewässers knüpft im Osten an die Bestandsbebauung an und leitet mit seiner zunehmenden Geschossigkeit Richtung Westen über, nicht nur zu den gewerblichen Gebäuden der Meyermühle, sondern insbesondere auch zu den entlang des Hammerbachs realisierten Geschosswohnungsbauten der 70er und 80er Jahren mit einer Höhenentwicklung zwischen 6 und 9 Geschossen.

In der Gesamtschau werden durch die getroffenen Maßnahmen wesentliche Kritikpunkte aus den bisherigen Stellungnahmen einer planerischen Lösung zugeführt und der Vorwurf einer unsachgerechten, mit Vorurteilen behafteten und nicht ausgleichenden, parteiischen Abwägung nachweislich widerlegt. Durch die getroffenen Festsetzungen und Regelungen reagiert die vorliegende Planung auf bestehende Problemfelder und trifft Maßnahmen zur Bewältigung der durch die Planung selbst hervorgerufenen Auswirkungen. Die vorstehenden Ausführungen erläutern, dass die vorliegende Planung Gewähr für die Berücksichtigung der in der Voruntersuchung formulierten Sanierungsziele bietet. Wie erläutert, ist es nicht vorgesehen, die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zu ändern. Diese entsprechen den derzeitigen Nutzungen und werden durch die in der vorliegenden Bebauungsplanung enthaltenen Festsetzungen konkretisiert. Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für einzelne Grundstücke kann darüber hinaus grundsätzlich nicht anhand von Darstellungen des nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplans erfolgen. Eine Festsetzungsmöglichkeit findet sich insofern nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Passive und aktive Schallschutzmaßnahmen können dem Planungsbegünstigten vorliegend nur unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes zugeschrieben werden. Die Ursachen für die Lärmschutzerfordernisse liegen dabei nur zu einem geringen Teil in der Ansiedlung der geplanten Nutzungen. Darüber hinaus sind Lärmschutzmaßnahmen für bestehende Gebäude nur im Falle von Neu- oder Ersatzbauten umzusetzen. Eine Befragung der Anlieger im Rahmen einer im März dieses Jahres durchgeführten Infoveranstaltung von Seiten der Planungsbegünstigten ergab, dass es auch innerhalb des Quartiers keine Mehrheit für die Asphaltierung der Karlstraße gibt, sondern vielmehr die Pflasterung und die Nutzungsdisposition im Straßenraum in verträglicher

Weise gestaltet werden sollte. Auf Grund der oben stehenden Ausführungen zur Widerlegung der vorgebrachten Kritik, ist nicht vorgesehen eine weitere verkehrstechnische Begutachtung zu beauftragen. Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen wurden ebenfalls erläutert. Seitens der Planungsbegünstigten existiert eine Zusage auf Übernahme von entstehenden Kosten in angemessener Höhe.

Darüber hinaus schafft die vorliegende Planung einen Stellplatzüberhang an privaten Stellplätzen, die dem Quartier als Ganzes zu Gute kommen. Der Stellplatznachweis für eventuelle Neu- oder Ersatzbauten wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut geregelt. Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder nach Maßgaben des Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf einem Grundstück in Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO bleibt unberührt. Die Nutzung des Stellplatzüberhangs wurde im verkehrstechnischen Gutachten berücksichtigt und führt im Ergebnis zu keinen signifikanten Verschlechterungen der Verkehrsabwicklung an den untersuchten Knotenpunkten. Die Regelung der Stellplatznutzung in einem städtebaulichen Vertrag ist daher im Rahmen des Verfahrens nicht notwendig bzw. vorgesehen.

2. Rechtsanwaltskanzlei für Einwender 3
mit Schreiben vom 27.09.2012

Ich darf mich für die Übermittlung der Stellungnahme des Stadtrats der Stadt Landshut zu unserem Einwendungsschreiben vom 07.03.2012 bedanken.

1. Unsere Mandantin bedankt sich für die Klarstellung, dass nunmehr der gesamte Planungsumgriff als Mischgebiet ausgewiesen wird.
Dies entspricht auch nach Ansicht unserer Mandantin den tatsächlichen Gegebenheiten und der Immissionsvorprägung des Gebietes besser als eine Qualifizierung als allgemeines Wohngebiet.

2. Leider hat der Stadtrat unsere Einwendung bezüglich einer Erhöhung des „Hotelgebäudes“ nicht aufgenommen.

Tatsache ist, dass das Silogebäude höher ist, als der für die Berechnungen angenommene höchste Trümmerwurf von 30 m ü. oK Gelände.

Es liegt für unsere Mandantin auf der Hand, dass auch im Falle eines Explosionsgeschehens in einer Höhe von höchstens 30 m (Oberkante Silo) Trümmer aus höheren Höhen geworfen werden.

Nicht die Höhe des Silos definiert den Gefahrenradius, sondern die Höhe des Gebäudes und damit die Höhe von Gebäudeteilen, die durch eine Explosion zu Trümmerwurfteilen werden können.

3. Unsere Mandantin nimmt mit Befriedigung zur Kenntnis, dass der Kinderspielplatz nun in einen sicheren Bereich verlegt wurde.

Nicht verständlich ist der Hinweis: „Die restliche Fläche zum Bachlauf hin wird durch den Höhenunterschied zum Fuß- und Radweg und das entlangführende Geländer geschaffen.“

Was ist hiermit gemeint?

4. Unsere Mandantin nimmt mit Befriedigung zur Kenntnis, dass die Entsorgungsanlage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1158/7 Gemarkung Landshut, die teilweise im 40 m-Radius lag, entfernt wurde, sodass auch diesem Bedenken Rechnung getragen wurde.
5. Unsere Mandantin geht davon aus, dass der Weg, wenn er denn in der Wirklichkeit angelegt werden sollte, wegen der fehlenden Querung des Hammerbachs nicht angenommen wird.

Da durch den „Hotelbau“ eine gewisse Abschirmungswirkung erreicht wird, wird angeregt, den Weg lediglich bis zur Gebäudekante der kammartigen Bebauung in Richtung Süden fortzuführen.

6. Unsere Mandantin geht davon aus, dass durch die weiteren Auflagen, die aus dem schalltechnischen Gutachten resultierten, den Belangen des Immissionsschutzes nunmehr Rechnung getragen ist.
7. Die Begründung für die Abstandsflächen ist nach dem Erachten unserer Mandantin nicht ausreichend.
8. Unsere Mandantin prüft derzeit Baumaßnahmen auf ihrem benachbarten Grundstück. Wir würden es deshalb sehr begrüßen, wenn wir Ihnen bereits in einem frühen Stadium diese Pläne vorstellen dürften und bitten um einen Gesprächstermin in der zweiten Hälfte Oktober 2012.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Mischgebietsausweisung ergibt sich aus dem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten der im Planbereich zulässigen Nutzungen.

Durch das Ingenieurbüro Götsche aus Landshut wurde mit Datum vom 16.01.2012 eine Stellungnahme zum Explosionsschutz abgegeben. Darin wird beschrieben, dass die Oberkante bzw. die Decke über den höchsten Silotürmen der Meyermühle ca. 30 m über dem Gelände liegen. Darüberliegend befindet sich noch ein Maschinenraum mit einer entsprechenden Dachkonstruktion. Die Decken über den Silotürmen sind als massive Betondecken ausgeführt, welche eine Entlastung der Silos bei einer Explosion nach oben hin nicht ermöglichen. Auf Grund dieser nicht vorhandenen Entlastungsöffnung kann es im ungünstigsten Fall zu einem Bersten der Silowände, mit dem damit verbundenen, seitlichen Trümmerflug kommen. In der Stellungnahme zum Explosionsschutz wurde daher die Wurfparabel für die Trümmer, welche im ungünstigsten Fall aus den Wänden herausgesprengt werden können, auf Grund der stabilen Decken bis zu einer Höhe von 30m über dem Gelände errechnet und dargestellt. Die Ergebnisse spiegeln sich in der Geometrie des Hotelbaus und den im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Explosionsschutzfestsetzungen wieder. Im Detail wird die Dachfläche des Hotelgebäudes in Form einer Wanne mit umlaufender Brüstung ausgeführt, so dass hier eventuell landende Trümmer nicht über die Vorderkante des Gebäudes herunterrutschen können. Weiterhin wird die Dachfläche extensiv begrünt, so dass aufprallende Flugteile hier einsinken können. Das Gebäude selbst wird massiv in Beton ausgeführt, mit Betonaußen- und Betoninnenwänden sowie Betongeschossdecken und einem Betondach. Zur Mühle hin wird Vollwärmeschutz installiert, durch den aufprallende Trümmerteile zusätzlich abgefedert werden können. Im Rahmen der Planung ist durch ein Fachbüro für Landschaftsarchitektur ein Freiflächennutzungsplan zu erstellen und mit den Fachstellen abzustimmen. Dieser Freiflächennutzungsplan gibt in seinen Darstellungen und Schnittzeichnungen die Umsetzung der im Bebauungsplanentwurf getroffenen Explosionsschutzfestsetzungen

wieder. Die gem. den Bestimmungen des Bebauungsplanes aus Explosionsschutzgründen als nicht zugänglich eingestuften Bereiche, werden im beschriebenen Uferbereich durch freiflächengestalterische Mittel abgegrenzt. Die Querung des Hammerbaches in Verlängerung des nach Süden führenden Eigentümerweges liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der festgesetzten Explosionsschutzradien. Geplant ist, die Querung zu realisieren und über den in der vorliegenden Planung enthaltenen Eigentümerweg an das Planungsgebiet anzuschließen. Jener Eigentümerweg verläuft teilweise innerhalb des festgesetzten Explosionsschutzradius von 60 Metern, in dem Aufenthalt nur vorübergehend zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. 3.1). In Anbetracht der Tatsache, dass die Verweildauer in diesem Teilstück im Regelfall auf die für die Durchquerung dieses Teilstücks benötigte Zeitdauer begrenzt ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Aufenthalt dort, genau wie in anderen angrenzenden aktuell öffentlich zugänglichen Bereichen innerhalb des 60m Radius, nur vorübergehend stattfinden wird und der Eigentümerweg somit eine zulässige Festsetzung in diesem Bereich darstellt. Die Begründung zur Reduzierung der Abstandsfläche des Hotels Richtung Westen wird wie folgt ergänzt: Durch die festgesetzte Lage und Höhenentwicklung des Hotels kann der Explosionsschutz für die dahinterliegende Bebauung im Planungsgebiet gewährleistet werden.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 01-42/6b „Südlich Karlstraße – Teilbereich West“ vom 18.10.1991 i.d.F. vom 23.11.2012 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 23.11.2012 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.

Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorliegen der Planreife für die Eingabeplanung entsprechend der vorgestellten Objektplanung eine Genehmigung gem. § 33 BauGB zu erteilen.

Beschluss: 7 : 2

Landshut, den 26.11.2012
STADT LANDSHUT

Hans Rampf
Oberbürgermeister