

Beschl.-Nr. 6

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 26.11.2012

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-13 "Zwischen Kellerstraße und Ainmillerweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Referent: Baudirektor Johannes Doll

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. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2012 bis einschl. 17.08.2012 zum Bebauungsplan Nr. 09-13 „Zwischen Kellerstraße und Ainmillerweg“ vom 29.06.2012:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 17.08.2012, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

- 1.1 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 17.07.2012 und 09.10.2012
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 18.07.2012
- 1.3 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 07.08.2012

Beschluss: 9 : 0

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

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

2.1 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 12.07.2012

Die Stadt Landshut beabsichtigt, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Planungsbereiches zu schaffen. Ziel der Planung ist es, eine innerstädtische Brachfläche bzw. Baulücke einer baulichen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig soll ein bestehender Grünstreifen im Planungsbereich dauerhaft gesichert werden.

Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen:

- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale ( ... ) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP VI 1.1 Z).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP VI 1.1 Z).

Auslegung:

Beim gegenständlichen Standort handelt es sich um einen nach Südwesten ausgerichteten Hang des Hofberges. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3.700 m<sup>2</sup>. Die Flächen im Westen des Planungsbereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der östliche Teil im oberen Hangbereich ist als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Ein ca. 15 Meter breiter, hangparalleler Streifen, der im Entwurf des Bebauungsplanes als „WA“ dargestellt ist, ist im Flächennutzungsplan derzeit noch als Grünfläche dargestellt.

Die vorliegende Planung ermöglicht die bauliche Nutzung von größtenteils bereits überplanten Flächen, für deren bauliche Nutzung nach dem Abbruch eines Bestandsgebäudes neue Möglichkeiten bestehen. Durch eine Bebauung der gegenständlichen Flächen wird eine Brachfläche genutzt bzw. im südöstlichen Bereich eine Baulücke geschlossen und vorhandenes Potential aktiviert. Die neu als „WA“ dargestellten Flächen befinden sich in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung. Damit entspricht die Planung den o. g. Zielen des LEP.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Zwischen Kellerstraße und Ainmillerweg“.

Hinweis:

Da der vorliegende Bebauungsplan in Teilen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird empfohlen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Beschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird bei Satzungsbeschluss zur Abstimmung gestellt.

## 2.2 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg - mit Schreiben vom 16.07.2012

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im oben genannten Bereich keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV – und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Planbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Stadtwerke Landshut beteiligt. Anlagen der E.ON Bayern AG sind nicht betroffen.

## 2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 18.07.2012

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

und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, die durch die vorliegende Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. Die Planungsbegünstigten wurden über die vorgebrachten Anregungen in Kenntnis gesetzt. Außerdem wurde der Bebauungsplanentwurf um folgende Hinweise ergänzt:

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. 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.

#### 2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 23.07.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Kellerbergstraße muss in der ganzen Länge auch während der Bauzeit mit Müllfahrzeugen durchfahren werden können. Ein Wenden ist unmöglich und Rückwärtsfahren nach den Unfallverhütungsvorschriften undenkbar. Sollte das Durchfahren der Kellerbergstraße nicht möglich sein, müssen die Anlieger (bei jedem Wetter) zu den Leerungszeiten die Müllgefäße bis zu 250 m an die Innere Münchner Straße und an die Neue Bergstraße bringen.

Mit E-Mail vom 27.09.2012

Der Sachverhalt wurde nochmals telefonisch mit dem Planungsbegünstigten erläutert. Danach wird für die uneingeschränkte Durchfahrbarkeit der Kellerstraße mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen, auch während der Bauausführung, gesorgt. Unter diesen Voraussetzungen können wir unser Einverständnis erklären.

Wir weisen jedoch nochmals ausdrücklich darauf hin, dass bei nicht Einhaltung dieser Festlegung, die Abfallbeseitigung in der gesamten Kellerstraße nicht mehr gewährleistet werden kann. Zusätzliche Aufwendungen (soweit möglich) müssen dem Verursacher in Rechnung gestellt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Während die Kellerstraße nur an einzelnen Stellen eine Breite von 5m erreicht, wird der Straßenraum zusätzlich durch die, wegen der starken Hanglage, eng anstehende Bebauung beschränkt. Da sich die Platzverhältnisse derart beengt darstellen, ist nur wenig Raum für private Stellplätze und auch im öffentlichen Raum nur vereinzelt eine Parkmöglichkeit vorhanden. Obwohl die Parkplätze im Straßenraum aufgezeichnet sind und eingeschränkte Halteverbote grundsätzlich eine befahrbare Gasse gewährleisten, ist die Durchfahrt, insbesondere für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, als schwierig zu bezeichnen.

Die Planung wurde daher zwischenzeitlich überarbeitet. Im Ergebnis werden durch Zurücksetzen der straßenseitigen Außenwand im Untergeschoss bei drei der fünf Reihenhäuser drei zusätzliche Stellplätze geschaffen. Gemessen am Stellplatzschlüssel wird dadurch ein Stellplatzüberangebot von 3 Stellplätzen erreicht. Die vorliegende Planung bietet dadurch hinreichend Gewähr, den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst abwickeln zu können.

Um die Befahrbarkeit der Kellerstraße auch während der Bauzeit zu gewährleisten, wurden die Hinweise durch Text um folgenden Punkt ergänzt:

Die Durchfahrbarkeit der Kellerstraße, insbesondere hinsichtlich Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen, ist auch während der Bauzeit zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewährleisten. Eine Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenraum zum Zwecke der Bauausführung bedarf vor Baubeginn der Genehmigung des Straßenverkehrsamts.

## 2.5 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Schreiben vom 23.07.2012

Die vorgesehene Dimension der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf die Verkehrsverhältnisse in der Kellerstraße zu Zuständen führen, die mit straßenverkehrsrechtlichen Mitteln nicht mehr zu lösen sind.

Schon jetzt übersteigt der Bedarf an Stellplätzen das Angebot auf öffentlichem und privatem Grund. Schon jetzt bereitet die Verkehrsabwicklung, bedingt durch abgestellte Fahrzeuge, erhebliche Probleme vor allem für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, aber auch für die Rettungsdienste. Da die für das Bauvorhaben geplanten Stellplätze unserer Auffassung nach unzureichend sind, wird es zu unhaltbaren Zuständen hinsichtlich des ruhenden Verkehrs mit drastischen negativen Folgen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsdienste und die Feuerwehr kommen.

### Mit Schreiben vom 12.10.2012

Die Umplanung sieht eine Mehrung von drei Stellplätzen für die 5 projektierten Einheiten vor. Natürlich ist dies ein positiver Aspekt, insgesamt verändert diese Tatsache aber unsere im Schreiben vom 23.07.2012 geäußerte Einschätzung nicht. Unserer Auffassung nach sollte der Bau einer Tiefgarage überprüft werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Während die Kellerstraße nur an einzelnen Stellen eine Breite von 5m erreicht, wird der Straßenraum zusätzlich durch die, wegen der starken Hanglage, eng anstehenden Bebauung beschränkt. Da sich die Platzverhältnisse derart beengt darstellen, ist nur wenig Raum für private Stellplätze und auch im öffentlichen Raum nur vereinzelt eine

Parkmöglichkeit vorhanden. Obwohl die Parkplätze im Straßenraum aufgezeichnet sind und eingeschränkte Halteverbote grundsätzlich eine befahrbare Gasse gewährleisten, ist die Durchfahrt, insbesondere für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, als schwierig zu bezeichnen.

Die Planung wurde daher zwischenzeitlich überarbeitet. Im Ergebnis werden durch Zurücksetzen der straßenseitigen Außenwand im Untergeschoss bei drei der fünf Reihenhäuser drei zusätzliche Stellplätze geschaffen. Gemessen am Stellplatzschlüssel wird dadurch ein Stellplatzüberangebot von 3 Stellplätzen erreicht. Die Alternative einer Tiefgaragenlösung korrespondiert nur eingeschränkt mit der geplanten Reihenhausbauung und der im Zuge dieser vorgesehenen Realteilung. Hinsichtlich der vorgesehenen Beschränkung auf 5 Wohneinheiten in Kombination mit einem erhöhten Stellplatzangebot wurde von einer Tiefgaragenlösung abgesehen, zumal der hierfür notwendige Eingriff in den Hang ein sehr hohes Ausmaß annehmen würde. Die vorliegende Planung bietet dagegen in gleichem Maße Gewähr dafür, den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst abwickeln zu können.

## 2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 25.07.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v. g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung von Abwasser
- Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung von einwandfreiem Trinkwasser ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hierfür gewährleistet. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation entsorgt. Die Beseitigung von Müll aller Art ist durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut sowie durch die Möglichkeit zur Entsorgung im Wertstoff- und Entsorgungszentrum gewährleistet. Die Begründung zu vorliegendem Bebauungsplanentwurf beinhaltet zur Erschließung des Plangebietes entsprechende Ausführungen unter Nummer 7.

## 2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 26.07.2012

Keine Äußerung zu Altlasten und Wasserrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- siehe Anlage -

Stellungnahme zu Immissionsschutz Az.: P121R-SM

**Immissionsschutz:**

Der Bebauungsplan liegt im Einwirkungsbereich der sehr stark befahrenen Neuen Bergstraße. Aufgrund der hohen Verkehrsbewegungen und der besonderen topographischen Situation ist davon auszugehen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA überschritten werden.

Aus fachtechnischer Sicht sind daher die Verkehrslärmimmissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln und erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Die Prognose ist von einem nach § 26 BImSchG für Lärmschutz anerkannten Gutachter zu erstellen.

mit E-Mail vom 26.09.2012

Den im schalltechnischen Gutachten der Hoock Farny Ingenieure vom 03.09.2012 und den im o. g. Bebauungsplan getroffenen Annahmen, Festsetzungen und Begründungen kann aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt werden.

Mit E-Mail vom 02.10.2012

Zum Bodengutachten dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:

Eine Prüfung und Beurteilung der Aussagen zur Hangstabilität kann unsererseits nicht erfolgen. Den Ausführungen zur Niederschlagswasserversickerung unter Ziffer 5.5. schließen wir uns an. Den Ausführungen zur Altlastensituation unter Ziffer 6 ist hinzuzufügen, dass das erkundete Auffüllungsmaterial von einer fachkundigen Person zu deklarieren ist. Dem Fachbereich Umweltschutz ist nach Abschluss der Entsorgung eine Aufstellung über die erfolgte Deklaration, die entsorgten Mengen und den Entsorgungsweg vorzulegen.

Hinzuweisen ist, dass beim Rückbau des Bestands die Ölzentralheizung unfachmännisch demontiert wurde und lokal Verunreinigungen mit Heizöl zu erwarten sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde der Fachstelle ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt und eine Abstimmung herbeigeführt. Im Ergebnis bieten die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzfestsetzungen Gewähr dafür, die Anforderungen des Lärmschutzes für die geplante Bebauung zu erfüllen.

Die Planung wurde um die Möglichkeit der Schaffung von Dachterrassen ergänzt. Obwohl die schallschutztechnischen Orientierungswerte auf den Dachterrassen (schutzbedürftige Außenwohnbereiche) überschritten werden, kann dies als zumutbar angesehen werden, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet ist, dass jeder Wohneinheit ein Außenwohnbereich im rückwärtigen Teil der Freiflächen zugeordnet ist, der ausreichenden Schallschutz bietet bzw. keine Orientierungswertüberschreitungen aufweist. Die Festsetzungsvorschläge wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.8 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 der Kabel Deutschland GmbH, die durch die vorliegende Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. Die Planungsbegünstigten wurden über die vorgebrachten Anregungen in Kenntnis gesetzt. Außerdem wurde der Bebauungsplanentwurf um folgende Hinweise ergänzt:

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. 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.

2.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 Bauleitplanung -, München  
mit Schreiben vom 06.08.2012

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 (G 23) 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.

Der Bebauungsplan trifft einen textlichen Hinweis unter Punkt 6. Außerdem wurden entsprechende Ausführungen in die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

#### 2.10 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen - mit E-Mail vom 07.08.2012

Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Strom

Im Bereich des o. g. Vorhabens ist ein Stromhausanschlusskabel (Kellerstraße 21) vorhanden. Vor Beginn der Baumaßnahme muss dieses Hausanschlusskabel aus dem Baubereich herausgelegt werden, da es unter Spannung steht. Absprache mit dem E-Werk, Herrn Huber, Tel. 0173/8643909.

Gas Wasser Bäder

Im Bereich des o. g. Vorhabens ist ein Wasserhausanschluss (Kellerstraße 21) vorhanden. Der Zähler wurde bereits demontiert. Die Abteilung hat keine Einwände, sofern der im Bereich der geplanten Baumaßnahme vorhandene Wasserhausanschluss berücksichtigt wird (siehe Bestandsplan Wasser).

Abwasser

Da festgesetzt werden soll, das Oberflächenwasser in die Kanalisation einzuleiten, ist zur Vermeidung von Überlastungen im bestehenden Kanalnetz in der Kellerstraße die Begrünung der Flachdächer so auszuführen, dass durch eine erhebliche Retention das Niederschlagswasser erreicht wird.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Leitungen der Stadtwerke, die durch die vorliegende Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. Die Planungsbegünstigten wurden über die vorgebrachten Anregungen in Kenntnis gesetzt. Außerdem wurde der Bebauungsplanentwurf um folgende Hinweise ergänzt:

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, der Kabel Deutschland GmbH und der Stadtwerke Landshut. 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.

Der Bebauungsplan sieht eine extensive Begrünung der Flachdächer vor, wodurch eine ausreichende Retention von Niederschlagswasser gewährleistet und einer Überlastung des Kanalnetzes vermieden wird.

#### 2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 08.08.2012

Auftreten von Hang- und Schichtenwasser:

Aufgrund der Hanglage ist mit evtl. auftretendem Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu berücksichtigen.

Dieser Hinweis sollte ergänzt werden.

Ansonsten besteht mit dem BBP aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trifft unter Ziff. 2 folgenden Hinweis durch Text: Auf Grund der Hanglage ist das Eindringen von Hang-, Stau-, Schichten- und Sickerwasser in die Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern.

Des Weiteren wurde zwischenzeitlich ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, auf das der Bebauungsplan unter Ziff. 8 der Hinweise durch Text bzw. unter Ziff. 9 der Begründung Bezug nimmt.

#### 2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 10.08.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

**Feuerwehreinsatz allgemein:**

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

**Löschwasserversorgung:**

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

### **Flächen für die Feuerwehr**

Die Zufahrt zu den Liegenschaften über die Kellerstraße ist problematisch. Die schmale Straßenführung in Verbindung mit akuter Parkplatznot im gesamten Verlauf der Kellerstraße führt immer wieder dazu, dass die Straße für Feuerwehrfahrzeuge nicht befahrbar ist.

Weitere Bebauung erhöht das Verkehrsaufkommen in der Straße und damit die Parkplatznot.

Die Wahrscheinlichkeit, dass im Ernstfall Rettungsfahrzeugen nicht passieren können, wird erhöht.

Auf Grund der Höhe der neuen Gebäude ist zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges die Zufahrt mittels Hubfahrzeug erforderlich. Bei den geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

Mit E-Mail vom 26.09.2012

Im Gespräch mit dem Planungsbegünstigten wurde die Thematik nochmals erläutert. Von Seiten der Feuerwehr bestehen keine Bedenken, wenn die Durchfahrbarkeit der Kellerstraße für Feuerwehrfahrzeuge zu jeder Tages- oder Nachtzeit gewährleistet ist. Ist dies der Fall, so ist auch die Anfahrt mittels Hubfahrzeug (hydr. Drehleiter) gegeben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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.

Während die Kellerstraße nur an einzelnen Stellen eine Breite von 5m erreicht, wird der Straßenraum zusätzlich durch die, wegen der starken Hanglage, eng anstehenden Bebauung beschränkt. Da sich die Platzverhältnisse derart beengt darstellen, ist nur wenig Raum für private Stellplätze und auch im öffentlichen Raum nur vereinzelt eine Parkmöglichkeit vorhanden. Obwohl die Parkplätze im Straßenraum aufgezeichnet sind und eingeschränkte Halteverbote grundsätzlich eine befahrbare Gasse gewährleisten, ist die Durchfahrt, insbesondere für Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, als schwierig zu bezeichnen.

Die Planung wurde daher zwischenzeitlich überarbeitet. Im Ergebnis werden durch Zurücksetzen der straßenseitigen Außenwand im Untergeschoss bei drei der fünf Reihenhäuser drei zusätzliche Stellplätze geschaffen. Gemessen am Stellplatzschlüssel der Stadt Landshut wird dadurch ein Stellplatzüberangebot von 3 Stellplätzen erreicht. Die vorliegende Planung bietet dadurch hinreichend Gewähr dafür, den ruhenden Verkehr auf dem Grundstück selbst abwickeln zu können.

Um die Befahrbarkeit der Kellerstraße auch während der Bauzeit zu gewährleisten, wurden die Hinweise durch Text um folgenden Punkt ergänzt:

Die Durchfahrbarkeit der Kellerstraße, insbesondere hinsichtlich Müll-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen, ist auch während der Bauzeit zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gewährleisten. Eine Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenraum zum Zwecke der Bauausführung bedarf vor Baubeginn der Genehmigung des Straßenverkehrsamts.

Den vorgebrachten Einwendungen und Anregungen wird somit vollumfänglich Rechnung getragen.

2.13 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut –  
mit Schreiben vom 11.08.2012

Das geplante Einfamilienhaus liegt bereits in der im Landschaftsplan der Stadt Landshut ausgewiesenen abschirmenden Grünfläche. Diese Grünfläche, als verbindendes Element, ist in der Gesamtheit zu erhalten und keiner Bebauung zur Verfügung zu stellen. Es gibt im Stadtgebiet mehrere Situationen dieser Art. Wird in der Kellerstraße eine Bebauung zugelassen, könnte das Folgen für weitere Anträge haben.

Generell wird durch die hohe, geschlossene Bauweise sehr stark in das Schutzgut Boden und in das Landschaftsbild eingegriffen.

Wir können uns eine Bebauung in den Flächen vorstellen, die bereits einem Baurecht unterliegen. Aus Gründen des Landschafts- und Bodenschutzes schlagen wir vor, auf die dichte, hohe, geschlossene Bebauung zu verzichten und einer lockeren Bebauung mit Grünstrukturen dazwischen und vor allem im Straßenraum den Vorzug zu geben. Die Begrünung der Stellplätze mit Großbäumen ist vorzusehen. Das Einfamilienhaus lehnen wir ab.

Beschluss: 7 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung wird die Gesamtheit des im Flächennutzungsplan als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellten Areals an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze nicht erheblich geschmälert und in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die vor Satzungsbeschluss nachzuweisende dingliche Sicherung dieser Funktion, bleibt dieser Bereich mit seinen Gehölzbeständen als eine markante visuelle Leitstruktur inmitten des städtischen Siedlungsraumes dauerhaft erhalten und verzahnt auch weiterhin ökologisch bedeutsame Landschaftselemente. Durch die Überstellung mit Obstgehölzen und randlichen Strauchpflanzungen wird der Bestand darüber hinaus deutlich verbessert und struktureicher gestaltet als bisher.

Um eine Bebauung in Hanglage zu verwirklichen ist es notwendig Eingriffe in das Schutzgut Boden vorzunehmen, wie dies bereits für die bestehende Bebauung in der Kellerstraße zutrifft. Die Situierung des Gebäudes und damit auch der Eingriff der vorliegenden Planung in das Schutzgut Boden stellt das Ergebnis der Abwägung sämtlicher Belange dar und ist somit als tolerierbar einzustufen. Obwohl Begrünungen und Großbäume grundsätzlich positiv für die Gestaltung des Straßenraums im Allgemeinen zu werten sind, stellen sie vorliegend kein Element dar, das sich in der Kellerstraße wiederfindet. Eine Verwirklichung muss darüber hinaus an den gegebenen räumlichen Verhältnissen scheitern. Durch die Aufnahme von Hausbreiten und Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung sowie durch ausführliche Festsetzungen zur Grünordnung, u.a. extensive Dachbegrünung, wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zukünftige Bebauung auf ein verträgliches Maß verringert. Durch die Nutzbarmachung eines im Bereich des abgebrochenen Wohngebäudes als innerstädtische Brachfläche zu bezeichnenden Areals, wird darüber hinaus auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur durch Nachverdichtung die städtische Innenentwicklung vorangetrieben und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und dem Flächenfraß entgegengewirkt.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-13 „Zwischen Kellerstraße und Ainmillerweg“ vom 29.06.2012 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 nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 23.11.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09-13 „Zwischen Kellerstraße und Ainmillerweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 2

Landshut, den 26.11.2012

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

