

Beschl.-Nr. 9

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 11.07.2014

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-59 "Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 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 und Änderung des Verfahrens

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. § 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 30.04.2014 bis einschl. 30.05.2014 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ vom 28.01.1972 i.d.F. vom 06.10.1972 - rechtsverbindlich seit 07.05.1973 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 04.04.2014:

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 30.05.2014, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 0 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
mit E-Mail vom 07.05.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. 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. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Gemäß dem vorgelegten Plan des Betreibers verlaufen die bestehenden Kabeltrassen vornehmlich im Bereich der bestehenden Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen Bauleitplanung.

Etwaige Um- oder Neuverlegungen und die dazu notwendigen Abstimmungen können nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern sind vom Investor im Rahmen der Objektplanungen rechtzeitig mit dem Betreiber zu klären. Dies wird unter den Hinweisen und in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert.

- 2.2 Stadt Landshut - Baureferat - SG Sanierungsstelle -
mit Schreiben vom 09.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die besondere rechtliche Situation des Areals mit Anforderungen aus verschiedenen Sachbereichen (Planungsrecht, Sanierungsrecht, Denkmalschutz, Naturschutz etc.) erfordert eine Kompromisslösung.

Es sind aufgrund der aktuellen Gegebenheiten weder die Grünfläche im von der VU vorgesehenen Ausmaß umsetzbar noch das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus 1973.

In Anlehnung an die Sanierungsziele wird bei der Aufstellung des Deckblattes und der Konzeptfindung von der Sanierungsstelle besonderer Wert gelegt auf:

- Festsetzung einer attraktiven Rad- und Fußwegverbindung zur Quartiersvernetzung zwischen Seligenthalerstraße und Siebenbrückenweg (Weg, keine Straße in Verlängerung der Schillerstraße).
- Erhalt des Biotops Nr. 38 und möglichst vieler bestehender Grünstrukturen; eine tachymetrische Aufnahme des vorhandenen Baumbestandes wird als Planungsgrundlage für erforderlich gehalten
- Ausweisung zumindest eines Teilbereiches als öffentliche Grünfläche für den Stadtteil Nikola mit der vorrangigen Funktion einer unversiegelten „grüne Lunge“ ohne TG Unterbauung und Erhalt des Baumbestandes. Die Fläche sollte gerade auch im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung von Klimaschutz und Klimaanpassung als „Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt und begründet werden. Anbieten würde sich hierfür der östliche Bereich einschl. des Biotops.

Zur Konzeption des Investors:

Die Führung einer öffentlichen Wegebeziehung durch das Erdgeschoss eines privaten Gebäudes wird abgelehnt. Der öffentliche Charakter des Weges muss konzeptionell klar in Augenschein treten und darf nicht den Anschein eines „versteckten Durchgangs über Privatgelände“ besitzen, da dies in der Praxis zu mangelhafter Akzeptanz und erfahrungsgemäß gerade bei Eigentümergemeinschaften zu Problemen führt.

Eine intensive Begrünung des Quartiers ist zu fordern und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.

Eine vertikale Bündelung der Baumasse in Form von Punkthäusern im westlichen Planungsareal zugunsten einer freien Radwegtrasse und öffentlichen Grünfläche im Osten gemäß den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom 20.03.2014 wäre im Sinne der Sanierungsziele.

Der Erwerb von Rad-/ Fußweg und öffentlicher Grünfläche wäre förderfähig, allerdings dürften die Flächen nicht zur Erschließung von Gebäuden bzw. Stellplätzen dienen, sondern nur der wegemäßigen Quartiersvernetzung.

Der derzeit vorhandene Containerstandort am Siebenbrückenweg wird sehr gut angenommen und gewinnt mit der geplanten Nachverdichtung an weiterer Bedeutung. Die neue städtebauliche Konzeption ist auf seinen Erhalt hin abzustimmen. Von einer Aufgabe / Verlagerung des eingeführten Standortes wird im Hinblick auf die allseits bekannte Problematik einer neuen Standortfindung abgeraten.

Der geplante Erhalt des denkmalgeschützten Anwesens wird begrüßt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Zur Rad- und Fußwegeverbindung:

Im nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführtes Deckblatt Nr. 1 wird eine schlüssige und möglichst direkte Führung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Seligenthalerstraße und Siebenbrückenweg unter Einbeziehung der bestehenden und geplanten Durchwegungen festgesetzt.

Weiterhin wird im Rahmen der Ausarbeitung berücksichtigt, dass die von der Fachstelle angesprochene Wegefläche ausschließlich der Quartiersvernetzung und nicht der

Erschließung von Gebäuden bzw. Stellplätzen dient, damit die Förderfähigkeit erhalten bleibt.

Zum Erhalt des Biotops Nr. 38:

Das Planungskonzept zielt auf eine weitestgehende Erhaltung des Biotops ab. Die o.g. allgemein gewünschte öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung wird jedoch das Biotop in seinem Verlauf zwangsläufig in Teilen durchschneiden müssen.

Zur Ausweisung eines Teilbereiches als öffentliche Grünfläche:

Der östliche Teilbereich zwischen Anwesen Seligenthaler Str. 19, Siebenbrückenweg und dem neuen öffentlichen Fuß- und Radweg wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und gesichert. Aus artenschutzrelevanten Aspekten (genaues Ergebnis der saP steht noch nicht endgültig fest, da noch zZ in Bearbeitung) wird die öffentliche Grünfläche wohl nicht für Erholungs- und Freizeit Zwecke, sondern primär als Rückzugsfläche für relevante Tierarten gewidmet werden. Der dort bestehende Baumbestand wird dabei erhalten.

Die bisher hier angelagerten Stellplätze wurden zugunsten der Förderfähigkeit des Flächenenerwerbs räumlich verlagert.

Zur öffentlichen Wegeführung:

In der nunmehr vorliegenden Konzeption zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die von der Fachstelle angesprochene durch das Gebäude verlaufende öffentliche Wegeführung gemäß der Anregung geändert und anderweitig geführt.

Zur intensiven Durchgrünung des Quartiers:

Das Begrünungskonzept im Sinne eines parkartigen Charakters für das Quartier wird in der Fortführung als Vorhaben- und Erschließungsplan in den beigefügten Bauwerksplänen der Investoren nachvollziehbar dargestellt und dessen wesentliche Inhalte zur Begrünung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin wird der Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung und im Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

Zur vertikalen Bündelung der Baumasse:

Die vorliegende Konzeption mit 5 in der Grundfläche gleich großen Baukörpern entspricht mit einer Höhenentwicklung zwischen vier und acht Geschossen im Wesentlichen den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom 20.03.2014. Der vorliegende Ausarbeitungsstand wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 03.07. nochmals vorgestellt.

Zu Containerstandort:

Der Containerstandort wird am Siebenbrückenweg erhalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Standort mit dem Gesamtkonzept für die Neubebauung und Erschließung abgestimmt und etwas weiter nach Südwesten verschoben. Der neue Standort ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Von der positiven Stellungnahme zum Erhalt des denkmalgeschützten Anwesens wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 12.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Über die Abfallentsorgung sind keine Angaben enthalten. Es ist dringend erforderlich die Organisation der Abfallentsorgung vorzulegen.
Der vorhandene Containerstandplatz am Siebenbrückenweg muss auf alle Fälle erhalten bleiben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Der Containerstandort wird am Siebenbrückenweg erhalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Standort mit dem Gesamtkonzept für die Neubebauung und Erschließung abgestimmt und etwas weiter nach Südwesten verschoben. Der neue Standort ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 12.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus den Flurstücken 1529 und 1529/2, Gemarkung Landshut sollte ein Grunderwerb für den Straßenausbau an der Ecke Feuerbachstraße – Siebenbrückenweg erfolgen. Zur Verbesserung des Radwegenetzes der Stadt Landshut (hier: Nord-Südverbindung) sollte zwischen der Seligenthaler Straße und des Siebenbrückenweges eine öffentliche Geh- und Radwegeverbindung realisiert werden. Aus Sicherheitsgründen sollen keine Parkplätze über diese Verbindung erschlossen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Aus den o.g. Flur-Nummern wurden bereits Teilflächen von der Stadt Landshut erworben, um die gewünschte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Seligenthalerstraße und Siebenbrückenweg umsetzen zu können. Im Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entlang dieser Wegeverbindung keine Stellplätze ausgewiesen oder zugelassen.

Der angeregte Straßenausbau zur Erweiterung des Straßenverlaufs an der Ecke Siebenbrückenweg/ Feuerbachstraße ist jedoch problematisch, da dies nur mit einem Eingriff in das Biotopregime und mit der weitgehenden Rodung des dort anstehenden, bisher zur Erhaltung vorgesehenen Großbaumbestands, möglich wäre.

Deshalb wird dieser Anregung nicht nachgekommen, sondern vielmehr der derzeitige Ausbaustand in diesem Bereich erhalten, nachdem die Situation in der Örtlichkeit seit vielen Jahren so gegeben ist und sich keine weiteren Fachstellen zur Notwendigkeit einer Verbreiterung geäußert haben.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 21.05.2014

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet und / oder in seiner Nähe (Sichtbeziehung/ Wirkungsraum) befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Baudenkmäler / Ensembles gemäß Art. 1 Abs 2 und 3 DSchG:

- E-2-61-000-4, Die Seligenthaler Straße, eine Stadterweiterungsstraße des 19. Jahrhunderts, zeigt hier einen noch größtenteils geschlossenen Straßenzug, der durch Neubauten nur unwesentlich gestört ist. An beiden Seiten liegen drei- und viergeschossige Mietsvillen und Einzelhäuser in den Stilformen des Historismus
- D-2-61-000-430, Wohnhaus, viergeschossiger Bau mit Flacherker und Mansardwalmdach, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-429, Wohnhaus, viergeschossiger Bau mit Eckerker und Mansardwalmdach, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-428, Kath. Pfarrkirche St. Nikola, Sog. "Alt-St.-Nikola", dreischiffige spätgotische Hallenkirche, fertiggestellt 1481, mit älterem Turm und einschiffigem Chor von 1389/90 (dendro. dat.); mit Ausstattung; sog. "Neu-St.-Nikola", über eingeschossigen Verbindungstrakt verbundener Zentralbau in Kreuzform, 1966 - 1967 von Hans Döllgast; mit Ausstattung
- D-2-61-000-427, Kath. Pfarrhaus St. Nikola, zweigeschossiger Bau mit Treppengiebel, traufständig, 1852; mit historischer Ausstattung
- D-2-61-000-426, Nikola Bierstüberl, dreigeschossiger Bau mit Eckerker und Mansardwalmdach, um 1900
- D-2-61-000-511, Mietshaus, viergeschossig, mit Erker auf Balustersäule fußend, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-510, Wohnhaus, viergeschossiger Bau mit Jugendstildekor und zwei Flacherkern, 1904
- D-2-61-000-507, Mietshaus, dreigeschossig, mit rundbogig abschließendem Ziergiebel, sparsamer Jugendstildekor, bez. 1906
- D-2-61-000-506, Mietshaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, historisierend, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-617, Hakenhof, gehörte zu den "Nikolaer Schwaigen", zweigeschossig, Wohnteil mit verputztem Blockbau im Obergeschoss, Greddach, profilierten Balkenköpfen und Traufschrot mit gesägtem Geländer, um 1800, Wirtschaftsteil rechtwinklig anschließend, wohl Mitte des 19. Jh. Verändert
- D-2-61-000-505, Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, um 1900
- D-2-61-000-504, Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau, mit zwei geschmiedeten Balkongittern, um 1900
- D-2-61-000-180, Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit und figürlichem Stuckrelief im Giebfeld, 1. Viertel 20. Jh
- D-2-61-000-502, Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau, mit Eckturm, Erker und Neurenaissancegliederung, Anfang 20. Jh
- D-2-61-000-623, Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit geschweiftem Zwerchgiebel und haubenbekröntem Eckerker, 1904 erbaut
- D-2-61-000-624, Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Balkonen mit gußeisernen Gittern, 1904
- D-2-61-000-500, Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, um 1900
- D-2-61-000-499, Wohnhaus, zwei- bzw. dreigeschossiger Walmdachbau, Erker mit Glockendach, bez. 1904; bauzeitliches Nebengebäude mit Krüppelwalmdach
- D-2-61-000-508, Doppelwohnhaus, zweigeschossig, mit neubarocken Ziergiebeln und polygonalen Eckerkern, um 1900

Abhängig von Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung und vom Denkmal selbst kann es auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbezüge kommen. Es wird um grundsätzliche Berücksichtigung gebeten.

Notwendig sind zudem ihre nachrichtlichen Übernahme mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG sowie ihre lagegenaue Darstellung im zugehörigen Planwerk gemäß Plan ZV.

Die genaue Lage der Denkmäler entnehmen Sie bitte dem Bayern-Viewer-denkmal: <http://www.blfd.bayern.de/> oder dem Bayern Atlas: www.geoportal.bayern.de. Ergänzend verweisen wir auf den WMS-Dienst:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLFD\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLFD))

Überdies ist im vorliegenden Fall eine differenzierte Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das zuvor genannte Schutzgut durchzuführen (u. a. eine Sichtanalyse) und deren Ergebnisse im gemäß Europarechtsanpassungsgesetz Bau EAG Bau, sowie § 2 Abs.4 Satz 1 und 2a BauGB notwendigen Umweltbericht bereits im Nächsten Verfahrensschritt (Auslegung) beurteilungsfähig darzustellen.

Bei der Errichtung von Einfamilienhaussiedlungen sind auch etwaige Auswirkungen der neu errichteten Wohneinheiten auf Leerstände in Ensembles und Altorten zu berücksichtigen.

Über einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren Baurecht für einen bis zu achtgeschossigen Wohnbau und teilweise neue Wegeführungen im Ensemble herstellen zu wollen, ist völlig inakzeptabel.

Wir bitten den Planenden dringend seine Vorstellungen zunächst am Modell einvernehmlich mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen sowie die Planunterlagen um den notwendigen Umweltbericht zu ergänzen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Landshut.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal sowie der unter nachfolgender URL verfügbare WMS-Dienst:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLfD\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLfD))

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die aufgeführten Denkmale mit vollständigem Listentext werden in der Begründung dokumentiert. Zudem erfolgen die Hinweise auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4-6 DSchG im Bebauungsplan.

Die lagegenaue Darstellung kann im Bebauungsplan nicht vollumfänglich erfolgen, da der Planausschnitt des Bebauungsplans aus Maßstabsgründen kleiner zu wählen ist. Die Lage der benachbarten Baudenkmale wird jedoch mit dem Ausschnitt aus dem *BayernViewer* in der Begründung visualisiert (Siehe Abbildung in der Begründung).

Zu differenzierter Prüfung der Auswirkungen, Umweltbericht, Art des Verfahrens :

Die Forderung einer eingehenden Sichtanalyse für den Bebauungsplan kann aus folgenden Gründen nicht nachvollzogen werden:

- für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit ähnlicher Baudichte und Geschossigkeit wie im Deckblatt1 vorgesehen.
- die benachbarte Bestandsbebauung ist insbesondere nach Westen ähnlich hoch wie die geplante Bebauung, so dass bereits durch den Bestand ein visuelle Riegelwirkung und Unterbrechung, insbesondere zur Pfarrkirche St. Nikola, besteht.

Für das Planungsbiet besteht derzeit ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der durch das Deckblatt 1 geändert wird. Zudem ist der Geltungsbereich eine städtebaulich sinnvolle Fläche der Innenentwicklung, so dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird und somit für den Bebauungsplan kein Umweltbericht erforderlich ist. Die Thematik des Denkmalschutzes wird deshalb in der Begründung zusammenfassend abgehandelt.

Zu Analyse von Leerständen:

Es besteht bereits Baurecht durch den bisherigen Bebauungsplan, zudem ist diese geforderte Analyse keine übliche Grundleistung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu Anregung Modell

Begleitend zum VEP und für die Abstimmung im Gestaltungsbeirat der Stadt Landshut wurde ein Massenmodell erstellt. Dies ist auch für das BLfD einsehbar, so dass diesbezüglich eine weitere Abstimmung mit der Fachbehörde erfolgen kann.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Bodendenkmal wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, die gesamte Ausdehnung ist aus der o.g. Abbildung nachvollziehbar.

Der VEP wurde gegenüber dem bisherigen ausgelegten Planungsstand, auch hinsichtlich der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats, überarbeitet und optimiert. Eine Verlagerung an einen anderen Standort ist jedoch nicht zielführend, da bereits Baurecht gemäß dem bisherigen Bebauungsplan besteht und diese Baufenster und Situierung der Baukörper hinsichtlich der denkmalrelevanten Belange eher noch ungünstiger einzustufen sind.

Da Teilbereiche des Bodendenkmals sowohl durch 2 Gebäude als auch Flächen für die Tiefgarage beansprucht werden, sind als Ersatzmaßnahmen archäologische Grabun-

gen durchzuführen. Auf die Erfordernis der denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 8 hingewiesen.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis, die Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen, die Anforderungen für die Grabungen und die Kosten sind vom Maßnahmeträger in Abstimmung mit der Fachbehörde rechtzeitig und vollständig zu leisten.

Gegenüber der Auffassung von Herrn Schlickbier kam Herr Gebietsreferent Dr. Mette bei seiner ersten Ortseinsicht vom 17.12.2013 zum Ergebnis, dass „...das Anwesen Feuerbachstraße 3 als letztes Relikt eines typischen Schwaigerhofes noch die ursprünglich landwirtschaftliche Struktur des Stadtteils Nikola dokumentiert. Vor diesem Hintergrund ist nicht nur das Baudenkmal selbst, sondern auch die dazugehörige parkähnliche Freifläche von denkmalpflegerischer Bedeutung. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück eine bauliche Verdichtung vor, die hinsichtlich ihrer Anordnung, Größe und Form nicht mehr zeitgemäß ist, da sie keinerlei Rücksicht auf die historischen Gegebenheiten nimmt. Es wird deshalb dringend empfohlen, den Bebauungsplan aufzuheben und durch eine denkmalverträglichere Variante zu ersetzen. Dabei ist vorrangig zu untersuchen, ob das baumbestandene Areal als naturnahe Fläche ungestört erhalten bleiben, oder wenn eine Neubebauung nicht mehr zu verhindern ist, nur in den Randbereichen nachverdichtet werden soll.“

Bei seiner zweiten Ortseinsicht vom 18.02.2014 kam Herr Dr. Mette zum Ergebnis, dass mit dem vorgestellten städtebaulichen Entwurf (Bebauungskonzept Siebenbrückenweg, Landshut) des Architekturbüros Feigel-Huber-Dumps vom 12.02. im Prinzip Einverständnis besteht, sofern die Neubebauung nicht zu hoch und zu dicht an das Baudenkmal heranrückt und im näheren Umgriff des Baudenkmals ein breiter Grünstreifen erhalten bleibt.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 26.05.2014

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 Allgemeinen haben wir keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

Angaben über eventuelle zukünftige Planungen von Seiten Telekom im Bereich des "Sanierungsgebietes Nikola" sind erst möglich, wenn die endgültigen Planunterlagen für diesen Geltungsbereich vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist.

Deshalb möchten wir Sie bitten, uns die entsprechenden Planunterlagen und/oder Informationen rechtzeitig zu übermitteln.

Aus dem beigefügten Bestandsplan sind die im Sanierungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Gemäß dem vorgelegten Trassenplan des Betreibers verlaufen die bestehenden Kabeltrassen vornehmlich im Bereich des bestehenden Gebäudes im Geltungsbereich. Sie wurden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Die überwiegenden übrigen Bereiche des Geltungsbereichs sind frei von Kabeltrassen der Telekom.

Etwaige Um- oder Neuverlegungen und die dazu notwendigen Abstimmungen und Kostenübernahmen können nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sondern sind vom Investor im Rahmen der Objektplanungen rechtzeitig mit dem Betreiber zu klären. Dies wird unter den Hinweisen und in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert.

2.7 Stadt Landshut - Baureferat - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 27.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Von der Feuerbachstraße bzw. vom Siebenbrückenweg bis zur Seligenthaler Straße wird zwingend ein Fuß- und Radweg gefordert.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Im nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführtes Deckblatt Nr. 1 wird eine schlüssige und direkte Führung einer öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung zwischen Seligenthalerstraße und Siebenbrückenweg festgesetzt.

2.8 Stadtwerke Landshut mit E-Mail vom 27.05.2014

Für das im Betreff genannte Projekt hat die Abteilung Gas- und Wassernetze keine Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

2.9 Stadtwerke Landshut
mit E-Mail vom 27.05.2014

Aus Sicht des Bereiches Abwasser bestehen keine Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 27.05.2014

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des o. g. Bebauungsplanes, um das Baurecht für diesen Bereich der aktuellen Entwicklung anzupassen. Gegen die beabsichtigte Änderung bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Einwände. Zur Ergänzung des Geh- und Radwegenetzes im Nikolaviertel wäre es aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, wenn zwischen Seligenthaler Straße und Feuerbachstraße ein öffentlicher Geh- und Radweg entstehen würde.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Im nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführtes Deckblatt Nr. 1 wird eine schlüssige und direkte Führung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Seligenthaler Straße und Siebenbrückenweg festgesetzt.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 28.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die über den Siebenbrückenweg erreichbare TG-Zufahrt ist aus Sicht des Lärmschutzes für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans günstig angeordnet, da sich gegenüber lediglich die Agentur für Arbeit befindet. Für den Nachtzeitraum sind dort keine Immissionsorte zu berücksichtigen.

Für Immissionsorte in der Südfassade von in Gebäude 1 des Bebauungsplans (im Einwirkungsbereich der TG-Zufahrt), ist jedoch mit deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen.

Auch wenn entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuscentwicklungen von Parkplätzen an Wohnanlagen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören, sollten aus Sicht des Immissionsschutzes Maßnahmen zum Schutz vor, bzw. zur Reduzierung der, von der TG-Zufahrt ausgehenden Emissionen bzw. Immissionen geprüft und berücksichtigt werden (optimierte Anordnung und Ausführung der TG-Zufahrt; bei unvermeidbaren

Überschreitungen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für betroffene Immissionsorte).

Dies erscheint erforderlich, da eine gemeinsame Tiefgarage mit 146 Stellplätzen für alle 5 Gebäude gebaut werden soll, durch deren einzige Zufahrt jedoch für Gebäude 1 eine unverhältnismäßig hohe Lärmbelastung entsteht.

Weiterhin ist für den Bebauungsplan folgendes zu beachten:

- Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragenlüftung sind so anzuordnen und auszustatten, dass Nachbarn weder durch Lärm noch durch Gerüche gestört oder belästigt werden und der Abtransport von Luftschadstoffen in die freie Luftströmung gewährleistet ist.
- Lärmerzeugende Teile von Lüftungs- Kälte- und Heizungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Die o.g. Anregungen und Bedenken bezüglich der Problematik der möglichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Gebäude 1 werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens näher untersucht. Im Ergebnis eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens werden erforderlichenfalls entsprechende Lösungen konzipiert. In der schallschutztechnischen Beurteilung wird auch die Verträglichkeit der Tiefgaragen-Zufahrt untersucht. Die Lösungsvorschläge und Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Hinweise zu den Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragenlüftung und den lärmerzeugenden Teile von Lüftungs- Kälte- und Heizungsanlagen werden in die Festsetzungen durch Text integriert.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 30.05.2014

Die naturschutzfachliche Stellungnahme wurde im Schreiben vom 04.03.2014 (siehe Anlage) bereits übermittelt. Das beigefügte Baukonzept vom 12.03.2014 wird daher abgelehnt.

Für eine abschließende Stellungnahme ist jedoch noch die Vorlage der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Gesamtbereich erforderlich.

Die Grünfläche nördlich des Arbeitsamtes ist Teil der denkmalgeschützten ehemaligen Hofstelle mit einer Fläche von ca. 1,1 ha. Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 10.01.2014 „dokumentiert das Anwesen Feuerbachstraße 3 heute als letztes Relikt eines typischen Schwaigerhofes noch die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Struktur des Stadtteils Nikola. Von Bedeutung ist deshalb nicht nur das Baudenkmal selbst, sondern auch die dazu gehörende parkähnliche Freifläche“. Die Hofstelle mit den Freiflächen ist zwischenzeitlich von einer dichten Bebauung umgeben. Die extensiven, weitgehend brachliegenden Freiflächen sind derzeit weitgehend von anderen größeren naturnahen Freiflächen isoliert (siehe Abb.1).

Die ehemalige Schwaige mit den umgebenden zur Hofstelle gehörenden Freiflächen ist in der historischen Karte von 1884 gut dargestellt (siehe Abb. 2). Es handelt sich vermutlich um Ackerflächen im Norden der Hofstelle und um Wiesen oder Weiden im Westen und Osten. Ein Streuobstbestand befand sich westlich des Ackers, auch sonst waren die Felder von Obstbäumen umgeben. Von der ursprünglichen Feldflur sind heute noch Reste des Streuobstbestandes mit einem Teil des angrenzenden Feldes, sowie die Feldflur im Westen der Hofstelle vorhanden. Allerdings sind diese Flächen bereits seit Jahren bzw. Jahrzehnten brach gefallen (siehe Abb. 3).

Bis nach dem II. Weltkrieg entsprach die Feldnutzung weitgehend der historischen Karte von 1884 (siehe Luftbilder von 1945 und 1954). Erkennbar sind jedoch auch die Bäume (Eschen, Linde) am Siebenbrückenweg und nördlich des Stadels (Fichte). Seit ca. 50 Jahren befindet sich nördlich des Stadels eine inzwischen imposante efeuüberwucherte Kirschenreihe (siehe Luftbild von 1969). Vor über 40 Jahren wurden die landwirtschaftlichen Nebengebäude östlich des Hofes nach unserem Kenntnisstand durch ein Feuer weitgehend zerstört. Diese Bereiche waren seitdem weitgehend der Sukzession überlassen (siehe Luftbild von 1979). Auch ansonsten wurde die landwirtschaftliche/gärtnerische Nutzung der übrigen Flächen nur mehr extensiv betrieben. Seit einigen Jahren werden die Flächen überhaupt nicht mehr genutzt. Seit 20-30 Jahren unterliegen die Flächen weitgehend der natürlichen Entwicklung (siehe Luftbilder von 1990, 2000 und 2013)

Seit 1973 ist die gesamte Fläche mit einem Bebauungsplan überplant.

Die Grundstücke wurden wegen fehlender Zugänglichkeit weder im Rahmen der Biotopkartierung, des Arten- und Biotopschutzprogramms, des Landschaftsplanes, der Artenschutzkartierung noch bei den vorbereitenden Untersuchungen für den Stadtteil Nikola näher untersucht. Der naturschutzfachliche Kenntnisstand über die Grünfläche ist daher derzeit unzureichend. Durch die jahrzehntelange extensive Nutzung bzw. Brache ist das Vorkommen seltenen und gefährdeten Reliktarten bzw. von europarechtlich geschützten Arten nicht ausgeschlossen. Von den Biotopstrukturen her kann die Zauneidechse und im Bereich der alten Hofstelle könnten Fledermäuse vorkommen. Selbst Reliktvorkommen der Haselmaus und des Eremiten („Juchtenkäfer“) sind nicht vollkommen ausgeschlossen.

Bei der Biotopkartierung wurden nur die vom Siebenbrückenweg aus erfassbaren Großbäume dokumentiert (3 Eschen, Biotop Nr. 38, siehe Abb. 11).

Die Freiflächen müssten nach dem derzeitigen Stand in der Biotopkartierung als "aufgelassener Kulturbestand" kartiert werden. Dieser Biotoptyp hat den Charme der Zugänglichkeit des „Kulturbestandes der ehemaligen Hofstelle" und des damit verbundenen Wandels zu einem „struktureichen, naturnahen Gehölzbestand". Bei diesem Biotoptyp ist eine Nutzung der Grünfläche nur in einem sehr geringen Umfang möglich und zum Erhalt grundsätzlich eine Unterschutzstellung als Landschaftsbestandteil anzustreben. In der freien Natur bzw. ohne Bebauungsplan wäre der Bestand nach Art. 16 BayNatSchG geschützt (Feldgehölze und -gebüsche, Hecken). Nachdem hier jedoch ein Bebauungsplan vorhanden ist, liegt derzeit kein gesetzlicher Schutzstatus vor.

In der Grünfläche befinden sich mindestens 70-80 nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Die Bestandserfassung ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Bisher wurde eine detaillierte Bestandserfassung nur im westlichen Bereich und um die Hofstelle durchgeführt (siehe Übersichtsplan Gehölzbestand vorläufige Baufeldräumung für archäologische Grabungen). Konkretisiert werden muss die Bestandserfassung noch nördlich und westlich der Hofstelle im Bereich der Sukzessionsfläche.

Die wertvollsten geschützten Bäume befinden sich am südlichen Rand der Grünfläche. Es handelt sich überwiegend um alte Eschen. Sie sind für das Straßen- und Ortsbild sehr dominant und daher unbedingt erhaltenswert. Sie sind stark mit Efeu bewachsen und weisen z.T. zahlreiches Totholz auf. Eine Sanierung des Baumbestandes ist für einen längerfristigen Erhalt erforderlich (u. a. Kronenpflege, Totholzbeseitigung). Hinsichtlich der noch nicht geklärten Problematik des „Eschentriebsterbens" und des sa-

nierungsbedürftigen Gesundheitszustandes der Bäume kann derzeit ein längerfristiger Erhalt auch unabhängig von den geplanten Maßnahmen nicht garantiert werden. Der Wert des sonstigen geschützten Baumbestandes liegt vorrangig an der großen Anzahl der vorhandenen Bäume, sodass die ökologischen Dienstleistungen wie Reinigung der Luft, Produktion von Sauerstoff, Schutz vor Lärm und insbesondere die Bedeutung der Bäume auch als grüner Blickfang im Häusermeer, als Lebensraum für zahlreiche Tiere aber auch als potenzieller Raum für Naherholung des Stadtbewohners hier im besonderen Maße zum Tragen kommen.

Eine genauere naturschutzfachliche Bestandserfassung ist für eine weitergehende Bewertung, gerade in Hinblick auf die zukünftige Nutzung der bisherigen Grünfläche, jedoch noch erforderlich.

Bisher wurde für die westlich gelegenen Grundstücksbereiche nur eine einmalige Übersichtsbegehung am 23.01.2014 im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt. Hier wurden nur häufig vorkommende geschützte Vogelarten erfasst. Außerdem konnte im Bereich des Streuobstbestandes die besonders geschützte Käferart Balkenschröter, auch Kleiner Hirschkäfer genannt, festgestellt werden (siehe Abb. 12). Der Käfer ist eine Zeigerart für strukturreiche Gehölzbestände mit hohem, starkem Totholzanteil.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Bereichs ist hier einerseits zwischen der Bestandserfassung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der sonstigen Bestandserfassung zu unterscheiden.

Im Rahmen der saP werden europarechtlich geschützte Arten erfasst, bei denen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem zukünftigen Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, d.h. im Bereich der bisherigen Grünfläche, weiterhin erfüllt sein müssen. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Ausnahmen können nur von der Regierung von Niederbayern nach Maßgabe des § 45 Abs. 7 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist bei der weiteren Nutzung der bisherigen Freifläche zu beachten und ist auch im Rahmen der Fortschreibung der Bebauungsplanung nicht der Abwägung zugänglich. Eine abschließende Wertung der europarechtlichen Artenschutzbelange ist daher erst nach Vorlage der umfassenden saP für die gesamte ehemalige Hofstelle möglich.

Die sonstige Bestandserfassung dient der abschließenden Beurteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Freifläche und ist im Rahmen der Abwägung über die zukünftige Nutzung der bisherigen Freifläche, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes, zu berücksichtigen.

Als naturschutzfachliche Zielsetzung aus dem städtischen Arten- und Biotopschutzprogramm ist neben dem Biotop- und Artenschutz auch der Erhalt dieser Grünfläche als Park zu nennen. Der Park soll das Defizit an „Allgemein Nutzbaren Freiräumen“ (ANF) im unterversorgten Stadtteil Nikola zumindest zum Teil ausgleichen. Im ABSP wird ein Defizit von 4,5 ha für den Stadtteil angegeben. Die Grünfläche nördlich des Arbeitsamtes ist hier durch die zentrale Lage zwischen Stadtpark und Flutmulde ideal für eine öffentliche Grünfläche geeignet.

Allgemein nutzbare Freiräume in Wohnungsnähe sind für die Kurzeiterholung geeignet und werden täglich oder mehrmals wöchentlich aufgesucht. Sie sind öffentlich zugänglich, vielseitig nutzbar und dienen der Bevölkerung als Orte der Ruhe, Entspannung, Kommunikation und Bewegung. Sie bieten auch die Möglichkeit, sich in einer naturnahen Umgebung aufzuhalten und dort Natur zu erleben und zu beobachten. Diese Funktion erfüllen Parks, Grünanlagen und Friedhöfe oder auch attraktive stadtnahe land- und forstwirtschaftliche Flächen. Die wohngebietsbezogenen allgemeinen Freiräume sollen mindestens 0,5 ha groß sein, in einer Entfernung von der Wohnung von weniger als 400 m liegen und zu Fuß in 10 min gefahrlos zu erreichen sein, sowie eine Lärmbelastung von weniger als 55 dB(A) haben. Als Richtwert für die benötigte Fläche an allgemein nutzbaren Freiräumen je Einwohner werden 10 m² veranschlagt. Dabei

verbleibt neben den Flächen für die intensive Erholung, für die 6 m² veranschlagt werden, noch Raum für die Entwicklung von naturnahen Bereichen und die Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes. Unberücksichtigt ist bei der Ermittlung des Grünflächenbedarfs die jeweilige Bedeutung der wohnungsbezogenen Freiräume, sodass der tatsächliche Bedarf in Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Einzelhausbebauung mit Gärten niedriger und in Stadtteilen mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau, z. B. wie im Stadtteil Nikola, höher sein dürfte. Hier kommt der Gestaltung von wohnungsbezogenen Freiräumen, wie den Grünanlagen im Geschosswohnungsbau (Gemeinschaftsflächen), den sonstigen Gärten, Hinterhöfen, Spielbereichen, Dachgärten, Terrassen und Balkonen, sowie von kleineren „Westentaschenparks“ und grünen Freiraumverbindungen eine besondere Bedeutung zu, um das Defizit zu mildern. In der Praxis werden auch die stärker lärmbelasteten Grünflächen, wie die entsprechenden Flächen in der Flutmulde und im Stadtpark genutzt. Nachdem das Defizit des ABSP auf Zahlen von 1995 beruht, ist durch die Nachverdichtung der letzten Jahre und der noch zu erwartenden weiteren Nachverdichtung im Bereich Nikola mit einer weiteren Erhöhung des Defizits an allgemein nutzbaren Freiräumen zu rechnen. Hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes entstehen bei einem Mangel an geeigneten Flächen zusätzliche Beeinträchtigungen der Lebensräume durch Nährstoffeinträge über Abfälle oder Hundekot, Schadstoffeinträge durch Pestizide oder durch Flächenversiegelung, z.B. durch Wege und Aufenthaltsbereiche.

Unabhängig von dem drohenden weitgehenden Totalverlust der Freifläche infolge einer möglichen Bebauung, sind auch Zielkonflikte zwischen Biotop- und Artenschutz und der Zielsetzung der Schaffung von allgemein nutzbaren Freiräumen, sowie des Denkmalschutzes im Rahmen der Abwägung für das Gebiet zu berücksichtigen.

Das Defizit an Freiräumen ist auch bereits bei den vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen zum Stadtteil Nikola thematisiert worden. Hier wurde die Anlage eines öffentlichen Parks im nördlichen und östlichen Bereich der Hofstelle angeregt. Die Arbeitsgruppe 1 der Sozialen Stadt Nikola trägt dem Defizit an Freiflächen mit dem Antrag vom 28.02.2014 Rechnung, die einer Verwertung der Flächen nach den Zielen der Sozialen Stadt Nikola anregt mit einer weitgehenden Erhaltung der Großbäume und Verwirklichung eines Grünkonzeptes für das gesamte Areal mit entsprechenden grünen Ausgleichsflächen und öffentlich gewidmeten Wegebeziehungen als Fuß- und Radwegverbindung zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße, sowie der öffentlichen Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Schwaigerhauses.

Unstrittig ist aus naturschutzfachlicher Sicht der Erhalt des Baudenkmals des ehemaligen Hofes. Bei den Sanierungsmaßnahmen sind jedoch die Artenschutzbelange, soweit erforderlich (z. B. Fledermäuse, Vogelbrutzeit), zu berücksichtigen. Der Beseitigung der unmittelbar angrenzenden geschützten Bäume wurde daher bereits zugestimmt.

Nach dem Verkauf der Grundstücke soll die bisherige Grünfläche einer umfangreichen Bebauung zugeführt werden. Während die bisherige Hofstelle als Baudenkmal wohl erhalten wird, soll im westlichen Bereich möglichst noch im diesem Jahr mit der Bebauung begonnen werden. Anschließend soll der nördliche und östliche Bereich bebaut werden. Für die Bebauung muss der Bebauungsplan geändert werden. Als Vorbereitung für die Bebauung im westlichen Bereich wurde wegen der gesetzlichen Vogelbrutzeit bereits Ende Februar eine vorläufige Baufeldfreimachung für archäologische Grabungen mit zustimmender Kenntnisnahme des Umweltsenats durchgeführt. Die ursprüngliche historische Gestaltung der Grünfläche ist hier zumindest teilweise noch erhalten geblieben, sodass zukünftig grundsätzlich auch eine Entwicklung als Park- oder Grünfläche möglich ist.

Aus den oben genannten Zielsetzungen ergeben sich für die weitere Nutzung der Grünfläche folgende mögliche Planungsvarianten:

Variante 1: Bebauung gem. Zielsetzung Grundstückseigentümer:

Naturschutzfachliche Bewertung:

Bei dieser Variante wird nur der sanierungsbedürftige Großbaumbestand im Bereich des bisher kartierten Biotops erhalten. Der überwiegende Rest der schützenswerten Grünfläche einschließlich des überwiegenden Teils des geschützten Baumbestandes wird beseitigt. Ein Ersatz ist wegen der erforderlichen Tiefgarage nur im geringen Umfang möglich. Nach der Baumschutzverordnung wäre eine Ausgleichszahlung im größeren Umfang erforderlich. Ein Ersatz oder Ausgleich für die bisherige Grünfläche erfolgt nicht. Die Erfordernisse des Artenschutzes für die europarechtlich geschützten Arten müssen in der zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die gesamte ehemalige Hofstelle noch geklärt werden. Hierbei bestehen Bedenken inwieweit die ökologische Funktion der von der zukünftigen Bebauung betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang, d.h. im Bereich der bisherigen Grünfläche, weiterhin erfüllt sein werden. Öffentliche Grünflächen werden nur im geringen Umfang geschaffen. Sie befinden sich abseits am nördlichen Rand, sodass sie weitgehend nur von den Bewohnern der Neubebauung genutzt werden wird. Das Defizit an allgemein nutzbaren Freiräumen wird durch die umfangreiche Bebauung daher deutlich erhöht. Von der Lage her müsste sie im Bereich der Wegverbindung zwischen Siebenbrückenweg/Feuerbachstraße und der Seligenthaler Straße liegen. Dies würde auch dem Flächennutzungsplan mit der Darstellung Bauflächen mit Grünfunktion besser entsprechen. Die geplante Fuß- und Radwegverbindung zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße verläuft über Privatgrund. Eine grüne Verbindung entsteht dadurch nicht.

Nachdem bei der geplanten Bebauung die gleichen Baumassen berücksichtigt werden sollen wie beim bestehenden Bebauungsplan, gleichzeitig jedoch das Baudenkmal mit Umgebung erhalten und die Höhenentwicklung der Gebäude deutlich reduziert werden soll, bewirkt dies gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan eine deutliche bauliche Verdichtung zu Lasten der Freiflächen. Ansprechende Gemeinschaftsanlagen und nutzbare Freiflächen entstehen dadurch kaum. Die Qualität des Wohnumfeldes ist als unzureichend zu bewerten.

Variante 2: Öffentliche Grünfläche und Bebauung gem. vorbereitende Untersuchung zum Stadtteil Nikola

Naturschutzfachliche Bewertung :

Bei dieser Variante kann der vorhandene Großbaumbestand weitgehend erhalten werden und die vorhandene Grünfläche nördlich und östlich der Hofstelle in den Park integriert werden. Eine Parkgestaltung ist jedoch noch erforderlich. Die Grünfläche westlich der Hofstelle wird weitgehend beseitigt. Die Erfordernisse des Artenschutzes für die europarechtlich geschützten Arten müssen in der zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die gesamte ehemalige Hofstelle noch geklärt werden. Allerdings dürften die Artenschutzbelange im Bereich der Parkfläche berücksichtigt werden können. Eine öffentliche Grünfläche mit ca. 0,8 ha könnte geschaffen werden. Das Defizit an allgemein nutzbaren Freiräumen wird reduziert. Ansprechende Gemeinschaftsanlagen entstehen im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus allerdings kaum. Die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße verläuft über die öffentliche Grünfläche.

Variante 3: Park gem. ABSP und Antrag Arbeitsgruppe Soziale Stadt Nikola

Naturschutzfachliche Bewertung:

Bei dieser Variante kann der vorhandene Großbaumbestand und die vorhandene Grünfläche weitgehend erhalten werden. Eine Parkgestaltung ist jedoch noch erforderlich. Die Artenschutzbelange können im Bereich der Parkfläche berücksichtigt werden. Eine öffentliche Grünfläche mit ca. 1,1 ha könnte geschaffen werden. Das Defizit an allge-

mein nutzbaren Freiräumen wird bei dieser Variante am deutlichsten reduziert. Die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße verläuft über die öffentliche Grünfläche.

Variante 4: Weitgehender Erhalt der biotopwürdigen Grünfläche

Naturschutzfachliche Bewertung:

Diese Variante ist weitgehend identisch mit der Variante 3, jedoch ist die Parkgestaltung vom derzeitigen Grünbestand geprägt. Die Artenschutzbelange können im Bereich der Parkfläche im besonderen Maße berücksichtigt werden. Eine öffentliche Grünfläche mit ca. 1,1 ha könnte geschaffen werden, allerdings ist nur eine extensive Freiflächenutzung möglich. Die Nutzung sollte sich an der historischen Nutzung als Schwaige orientieren, ansonsten wird die Grünfläche weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen. Das Defizit an allgemein nutzbaren Freiräumen wird reduziert. Die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße verläuft über die öffentliche Grünfläche.

Variante 5: Bebauung der Randbereiche und Entwicklung von Grünflächen um die ehemalige Hofstelle mit Grünverbindung zur Seligenthaler Straße (verschiedene Planungsvarianten)

Naturschutzfachliche Bewertung:

Bei dieser Variante würde unter weitgehender Berücksichtigung der Naturschutzbelange eine Bebauung auf der Freifläche des Grundstückes Fl.Nr. 1527/2 (westlich der Hofstelle), auf der Freifläche des Grundstückes Fl.Nr. 1529/2 (nördlich der Hofstelle) und auf dem Grundstück Fl.Nr. 1496/2 (nordöstlich der Hofstelle) erfolgen. Hierbei kann der vorhandene Großbaumbestand und die vorhandene Kirschenreihe nördlich der Hofstelle, sowie der wertvolle alte Streuobstbestand im Nordwesten weitgehend erhalten werden und in einem mindestens 0,5 ha großen Park integriert werden. Eine Parkgestaltung ist jedoch noch erforderlich. Die Erfordernisse des Artenschutzes für die europarechtlich geschützten Arten müssen in der zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die gesamte ehemalige Hofstelle noch geklärt werden. Allerdings dürften die Artenschutzbelange im Bereich der Parkfläche noch berücksichtigt werden können. Eine öffentliche Grünfläche mit ca. 0,5 ha könnte geschaffen werden. Das Defizit an allgemein nutzbaren Freiräumen wird reduziert. Für die neue Bebauung entstehen unmittelbar angrenzend gut nutzbare Freiräume im öffentlichen Park. Die Fuß- und Radwegverbindung zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße verläuft über die öffentliche Grünfläche.

Die weiteren Planungsvarianten bestehen in der Ausweitung der Bebauung in den 3 Bebauungsbereichen, die zwangsweise zu einer Reduzierung des Grünbestandes in den jeweiligen Bereichen führen würde. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Artenschutzbelange als auch die Nutzbarkeit als öffentliche Freifläche. Die Artenschutzbelange sind diesbezüglich in der saP zu überprüfen. Bezüglich der öffentlichen Grünfläche sind zumindest die geschützten Bäume entlang des Siebenbrückenweges und im Bereich des kartierten Biotops, die Bäume um die ehemalige Hofstelle und im Bereich eines „Westentaschenparks“ und öffentliche Grünverbindung zur Seligenthalerstraße zu erhalten um sich von der Variante 1 abzugrenzen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht berücksichtigt die Variante 4, sowie die Variante 3 die Naturschutzbelange am besten. Bei Variante 4 sind jedoch Arten- und Biotopschutzbelange prioritär und bei Variante 3 die naturnahe Erholung im Siedlungsbereich. Diese Varianten entsprechen den Zielsetzungen des städtischen Arten- und Biotopschutzprogramms und des Arbeitskreises 1 der Sozialen Stadt Nikola. Die Variante 2 berücksichtigt sowohl die Zielsetzungen der Nachverdichtung als auch der Naturschutzbelange. Diese Variante entspricht der Zielsetzung der vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtteil Nikola.

Die Variante 5 mit mehreren Variantenmöglichkeiten vermittelt zwischen den Varianten 2 und 1. Wobei bei umfangreicherem Erhalt der Gehölzbestände die Naturschutzbelange noch gewahrt werden können. Bei den Varianten mit umfangreicherer Bebauung können die Naturschutzbelange nur mehr eingeschränkt berücksichtigt werden. Die Artenschutzbelange hinsichtlich der europarechtlich geschützten Arten sind hierbei noch klärungsbedürftig.

Bei der Variante 1 werden die Naturschutzbelange weitgehend nicht berücksichtigt. Lediglich die Großbäume im Bereich des kartierten Biotops sollen erhalten werden. Ein längerfristiger Erhalt der einzelnen Bäume ist jedoch wegen des sanierungsbedürftigen Zustandes nicht unbedingt gewährleistet. Die Artenschutzbelange hinsichtlich der europarechtlich geschützten Arten sind noch klärungsbedürftig. Hierbei bestehen Bedenken inwieweit die ökologische Funktion der von der zukünftigen Bebauung betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang, d.h. im Bereich der bisherigen Grünfläche, weiterhin erfüllt sein werden. Die naturschutzfachlichen und städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich der angestrebten Grünflächen bleiben weitgehend unberücksichtigt.

Die Variante 1 wird aus naturschutzfachlicher Sicht daher abgelehnt.

Beschluss: 8 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Zum Baumbestand und Bestandserfassung:

Eine Bestandsvermessung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, u.a. auch des kompletten bestehenden Baumbestands, der unter die Baumschutzverordnung fällt, wird beauftragt und Anfang Juli 2014 erstellt, die Baumarten werden im Rahmen der Grünordnungsplanung erfasst und kartiert. Der zu erhaltende und zu entfernende Baumbestand wird im Bebauungsplan nachvollziehbar dargestellt.

Zur naturschutzfachlichen Bestandserfassung:

Ergänzend zur bisherigen Vorprüfung zur saP für den westlichen Teilbereich wird gemäß der Anforderung des FB Naturschutz vom Mai 2014 derzeit eine vollständige saP für den restlichen Geltungsbereich erstellt. Die Ergebnisse hierzu sind bis ca. 31. KW zu erwarten und werden mit dem FB Naturschutz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgestimmt. Die Ergebnisse und die Empfehlungen zu Minimierung und Vermeidung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Zudem wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche im Osten des Geltungsbereichs festgesetzt. Darauf soll keine intensive Nutzung stattfinden, vielmehr wird die Grünfläche als möglicher Rückzugs- / Ausweichraum für relevante Tierarten des Quartiers ausgestaltet.

Zur Anregung Erhalt der Fläche als Park:

Diese Anregung steht im Kontrast zum bereits bestehenden Baurecht und kann somit nicht weiterverfolgt werden.

Im Rahmen der Planung zu VEP und vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch das Ziel verfolgt, Teilbereiche, z.B. im Osten, als öffentliche Grünfläche festzusetzen und zu sichern.

Zu Variante 1:

Der VEP wurde bereits gegenüber dem bisher ausgelegten Planstand auch auf Anregungen und Hinweise des Gestaltungsbeirats hinsichtlich einer etwas weniger dichten

Bebauung (weniger GR, dadurch teilweise etwas höhere Gebäude) und eines parkartigen Grünkonzepts überarbeitet und optimiert. Das Grün- und Freiflächenkonzept wird im VEP konkretisiert und die wesentlichen Inhalte im Bebauungsplan übernommen.

Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Feuerbachstraße / Siebenbrückenweg und Seligenthaler Straße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „öffentlich“ festgesetzt und verläuft nach dem geplanten Flächentausch auf öffentlichem Grund und entlang der öffentlichen Grünfläche im Osten.

Mit der o.g. saP ist die Verträglichkeit des Konzepts zu nachzuweisen und erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu definieren.

Zu den Varianten 2 bis 5:

Sämtliche Varianten sind hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange und der Zielsetzung der VU nachvollziehbar, jedoch mit dem vorhandenen Baurecht nicht vereinbar und somit nicht zielführend für das Deckblatt Nr. 1.

Bei den Varianten 2 bis 5 müsste das Baurecht entsprechend erst aufgelöst werden. Da eine adäquate bauliche Nutzung der Innenbereichsfläche mit Orientierung an das bisherige Baurecht aus planungsrechtlichen Gründen das wesentliche Ziel für das Deckblatt Nr. 1 bildet, können diese Varianten nicht die Grundlage für die das Deckblatt Nr. 1 sein.

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

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

1.


mit E-Mail vom 26.05.2014

Bereits im Antrag vom 28.02.2014 wurden die grundsätzlichen Forderungen für das o.g. Bebauungsplangebiet formuliert. An diesen Forderungen (dies sind Ziele des Neuordnungskonzeptes zur Vorbereitung auf die Teilnahme am Programm "Soziale Stadt") wird weiterhin festgehalten (Tz 1 und 2).

Das neu festgelegte Gebiet des Bebauungsplans (Ausweitung) wird akzeptiert und positiv bewertet.

Die Bebauung des Areals soll sich auf den westlichen Teil konzentrieren. In der Verlängerung der Schillerstraße soll ein möglichst geradlinig verlaufender Fuß- und Radweg zum Siebenbrückenweg (öffentlich gewidmet bzw. im Eigentum der Stadt) geschaffen werden.

Die östlich davon gelegene Fläche soll als öffentliche Grünfläche gestaltet werden. In diese Grünfläche soll auch der Teil des kartierten Biotops auf Höhe des Siebenbrückenweges/Feuerbachstraße integriert werden, damit das Biotop mit den darauf stehenden Großbäumen erhalten werden kann. Die dazu benötigte Grünfläche soll im Eigentum der Stadt Landshut sein.

Die noch vorhandenen Großbäume an den Rändern des Areals (südwestlich bei Hausnummer 36 / nördlich bei Hausnummer 27 / nordöstlich bei Hausnummer 19-21) sollen in jedem Fall erhalten bleiben. Ob noch weitere Großbäume erhaltenswert sind, bzw. erhalten werden können, kann grundsätzlich nicht beurteilt werden. Aufschluss darüber soll eine Tachymetervermessung geben, die den genauen Standort, Art und Größe des vorhandenen Baumbestandes ermittelt. Nach dieser Vermessung kann in Abstimmung mit der Bebauung ein Erhaltungskonzept festgelegt werden.

Wie auch bereits im genannten Antrag begründet wurde, ist die Schaffung einer im Vergleich zur Bebauung eigentlich kleinen Fläche als öffentliche Grünfläche und die Erhaltung von Großbäumen für die Biodiversität in diesem Teil des Nikolaviertels enorm wichtig, gerade weil das Gebiet sehr dicht besiedelt ist und auch das Verkehrsaufkommen der Seligenthalerstraße entsprechend hoch ist.

An der Begründung für die Erhaltung des Schwaiger-Anwesens und dessen Nutzung hat sich gegenüber dem ursprünglichen Antrag nichts geändert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich diese Stellungnahme im Wesentlichen mit den Vorstellungen des Baureferates der Stadt Landshut deckt.

Beschluss: 9 : 0

Von der insgesamt positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Deckblatt Nr. 1 nunmehr als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 fortgeführt wird.

Von den insgesamt positiven Ausführungen zur Flächengliederung des städtebaulichen Konzeptes wird Kenntnis genommen.

Die Flächen westlich der geplanten Fuß- und Radwegverbindung von der Seligenthaler Straße zum Siebenbrückenweg in der Verlängerung der Schillerstraße bleiben dem Wohnen vorgehalten während die Fläche östlich der Fuß- und Radwegverbindung als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Hierauf soll keine intensive Nutzung stattfinden, vielmehr wird die Grünfläche als möglicher Rückzugs- / Ausweichraum für relevante Tierarten des Quartiers ausgestaltet. Die hierfür erforderlichen Grundstücksgeschäfte wurden zwischenzeitlich bereits getätigt, so dass sich die Wegefläche, die Grünfläche sowie das Biotop im Besitz der Stadt Landshut befinden.

Das Biotop Nr. 38 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitestgehend gesichert und nur im Bereich der neuen Wegeverbindung geringfügig unterbrochen. Die Großbaumbestände im Bereich des Biotops und im östlichen Bereich werden weitestgehend als zu erhalten festgesetzt.

Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Feuerbachstraße / Siebenbrückenweg und Seligenthaler Straße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „öffentlich“ festgesetzt und verläuft auf öffentlichem Grund und entlang der öffentlichen Grünfläche im Osten.

Das Begrünungskonzept im Sinne eines parkartigen Charakters für das Quartier wird in der Fortführung als Vorhaben- und Erschließungsplan in den beigegeführten Bauwerksplänen der Investoren Das Begrünungskonzept im Sinne eines parkartigen Charakters für das Quartier wird in der Fortführung als Vorhaben- und Erschließungsplan in den beigegeführten Bauwerksplänen der Investoren nachvollziehbar dargestellt und dessen wesentliche Inhalte zur Begrünung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die mittlerweile vorliegende städtebauliche Konzeption mit 5 in der Grundfläche gleich großen Baukörpern entspricht mit einer Höhenentwicklung zwischen vier und acht Geschossen im Wesentlichen den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vom 20.03.2014. Der vorliegende Ausarbeitungsstand wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 03.07. nochmals vorgestellt.

Die Darstellung und Beurteilung der weiteren Bäume für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt nach Vorliegen der Bestandsvermessung und Artkartierung.

Das Schwaiger-Anwesen wird als Baudenkmal im Bebauungsplan fixiert und erhalten.

III. Billigungsbeschluss und Änderung des Verfahrens

Auf Wunsch der Grundstückseigentümer und Maßnahmenträger wird das bisherige Verfahren des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ als Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-6 fortgeführt.

Dies ist möglich, da die bis zum Billigungsbeschluss durchzurührenden Verfahrensmodalitäten im Bebauungsplan- und im Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren identisch sind und damit die bisherige Verfahrensabwicklung den Anforderungen an das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren entspricht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 vom 04.04.2014 i.d.F. vom 11.07.2014 als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ vom 28.01.1972 i.d.F. vom 06.10.1972 - rechtsverbindlich seit 07.05.1973 - 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 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 01-6 mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung vom 11.07.2014 sowie die Bauwerkspläne vom 11.07.2014 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V 01-6 zum Bebauungsplan Nr. 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Aufgrund der von Seiten der Investoren gewünschten Behandlung im Bausenat am 11.07.2014 ergibt sich die Notwendigkeit vor Beginn des Beteiligungsverfahrens die noch ausstehenden Ergebnisse zu den Fachuntersuchungen Baugrundgutachten, Bestandsvermessung, saP, Baumkartierung sowie schalltechnische Beurteilung der Tiefgaragenzufahrt zu ergänzen. Diese liegen im Moment noch nicht vor sondern sind noch in Bearbeitung durch die entsprechenden Fachplaner.

Aus diesem Grund ist in Abhängigkeit des Vorliegens der o. g. Ergebnisse und deren Einarbeitung in die vorhabenbezogene Bauleitplanung voraussichtlich erst ca. in der 32. KW mit dem Beginn des zweiten Beteiligungsverfahrens zu rechnen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 11.07.2014
STADT LANDSHUT


Hans Rampf

Oberbürgermeister