

Beschl.-Nr. 6

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 23.07.2014

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1
"Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg", Deckblatt Nr. 1
- Modifizierte Planung
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Billigungsbeschluss

Referent: Lfd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Mit der modifizierten Planung und den dadurch geschaffenen zusätzlichen 10 Stellplätzen besteht grundsätzliches Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2014 bis einschl. 30.05.2014 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 – rechtsverbindlich seit 28.08.1997 – durch Deckblatt Nr. 1 vom 04.04.2014:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 30.05.2014, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger

öffentlicher Belange beteiligt. 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

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

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg
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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Punkt 6 der Hinweise durch Text und unter Punkt 4.5.2 der Begründung war die in der Stellungnahme vorgebrachte Thematik bereits abgehandelt.

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 12.05.2014

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 Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Unter Punkt 6 der Hinweise durch Text und unter Punkt 4.5.2 der Begründung war die in der Stellungnahme vorgebrachte Thematik bereits abgehandelt.

2.3 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:

- D-2-61-000-640, Evang.-Luth. "Erlöserkirche", Backsteinbau mit freistehendem Campanile; mit Ausstattung; angebautes Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau; Garage; 1960-1963 von Hans Döllgast

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.

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.

Plangebiet und die auf der anderen Isarseite gelegene Erlöserkirche (D-2-61-000-640) befinden sich in annähernd gleicher Höhenlage was zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Sichtbezüge /des Wirkungsraumes der zur Isar hin ausgerichtete und nur rund 200 m entfernt gelegenen Kirche führen dürfte.

Im Falle einer bis zu fünfgeschossige Bebauung würden sogar Sichtbeziehungen bis zum landschaftsprägenden Ensemble „Altstadt Landshut“ (E-2-61-000-1) sowie zu und von Burg Trausnitz“ (D-2-61-000-563) erheblich beeinträchtigt werden können. Eine solche ist daher im Plangebiet kaum vorstellbar, wobei eine abschließende Bewertung nur auf Grundlage der im Rahmen einer notwendigen Umweltprüfung zu erstellenden und nachzureichenden Sichtanalysen vorgenommen werden kann. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten. Außerdem bitten wir darzustellen wie der Planende gedenkt die anzunehmenden Beeinträchtigungen der Sichtbezüge zumindest zu minimieren.

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird insofern nachgekommen, als der vollständige Listentext zum Baudenkmal D-2-61-000-640, Evangelisch-Lutherische „Erlöserkirche“, ebenso wie das Baudenkmal D-2-61-000-8, 11. Burgfriedenssäule, in die Begründung und in die Umweltbelage aufgenommen wird. Ebenso wird ein Verweis auf die Anforderungen der Art. 4 mit 6 DSchG in die Hinweise durch Text eingefügt. Aufgrund der mit 200 m sehr großen Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich das o. g. Baudenkmal aber weit außerhalb des Planausschnittes. Eine Darstellung im Bebauungsplan ist daher nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt. Die gegenständliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4

Abs. 2 BauGB, da in diesem Verfahren entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Es gibt daher auch keine weitere Beteiligung. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Gleichwohl sind die in einem Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter auch in einem vereinfachten Verfahren Gegenstand der Abwägung. Im Text „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Belange des Umweltschutzes“ in den Umweltbelangen werden beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter die Sichtbeziehungen zu den o.g. Baudenkmalern ergänzt.

Bei der neuen Planung für den Bereich des Deckblattes 1 handelt es sich um eine maximal dreistöckige Bebauung mit Flachdach, was den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes im Planungsbereich entspricht. Die Planung stellt somit keine wesentliche Veränderung im Bezug auf Sichtbeziehungen dar. Zudem ist eine eingeschränkte Sicht aufgrund der raumwirksamen geschlossenen Gehölzbänder entlang der Isar ohnehin nur im Winterhalbjahr möglich. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan ist somit keine Verschlechterung der Sichtbeziehungen gegeben. Spezielle Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Sichtbezügen sind aus dem o. g. Gründen nicht erforderlich. Eine Sichtanalyse ist nicht notwendig. Die in der Stellungnahme erwähnte fünfgeschossige Bebauung ist für den Bereich unmittelbar an der Konrad-Adenauer-Straße und somit für den Teil des Bebauungsplanes festgesetzt, der nicht Gegenstand des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 ist. Somit ist auch eine evtl. Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen auf die Altstadt und die Burg Trausnitz durch diese Bebauung nicht Gegenstand der Abwägung zum Deckblatt Nr. 1.

Bezüglich der etwaigen Auswirkungen von neu errichteten Wohneinheiten auf Leerstände in Ensembles und Altorten ist anzumerken, dass für das Planungsgebiet durch den rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplan vom 28.08.1997 Baurecht für Reihenhäuser vorliegt. Durch das jetzt gegenständliche Deckblatt Nr. 1 ergibt sich bezüglich der zulässigen Grundfläche und der Geschossigkeiten keine wesentliche Änderung des Baurechtes, auch hier sind Reihenhäuser vorgesehen. Negative Auswirkung auf Leerstände in Ensembles und Altorten sind daher nicht zu erwarten.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die bodendenkmalpflegerischen Belange waren mit Hinweis auf den Art. 8, Abs. 1 und 2 DSchG unter Punkt 7 der Begründung bereits ausreichend abgehandelt.

2.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 27.05.2014

1. Straßenbau

1.1 Die beiden öffentlichen Straßen sind mit 5m – Radien an die Breslauer Straße anzubinden.

1.2 Der Masurenweg ist in wassergebundener Bauweise bereits vorhanden. Eine Erschließung der neuen Bebauung ist somit gegeben. Der Endausbau sollte erst nach Abschluss der zukünftigen Planung erfolgen.

1.3 Im Masurenweg wurde im Jahr 2013 eine Fernwärmeleitung verlegt. Ob der Rückbau des Masurenweges auf 5,0 m, wie im Bebauungsplan festgesetzt wegen der Lage der Fernwärmeleitung realisiert werden kann, ist mit den Stadtwerken abzuklären.

2. Verkehrswesen

- keine Anmerkungen!

3. Wasserwirtschaft

- keine Anmerkungen!

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen!

Zu 1.1:

Die 5-00m-Radien werden soweit möglich berücksichtigt. Beim verkehrsberuhigten Bereich an der Nordecke des Planungsgebietes ist ein 5,00m-Radius aber nicht möglich, da diese Verkehrsfläche unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt und keine Flächen des Nachbargrundstückes in Anspruch genommen werden können. Aufgrund der großen Breite dieser Verkehrsfläche im Einmündungsbereich zur Breslauer Straße von ca. 7,00m wird dies aber als hinnehmbar betrachtet. Der südliche Radius der Einmündung des Masurenweges in die Breslauer Straße wird gegenüber dem Bestand nicht verändert.

Zu 1.2:

Der Endausbau des Masurenweges wurde in einem zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt vereinbarten städtebaulichen Vertrag geregelt. Die diesem Vertrag als Anhang beiliegende Planung und der Zeitablauf der Baumaßnahme wurden mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Zu 1.3:

Die Fernwärmeleitung liegt in der Fläche, die von der Stadt an den Planungsbegünstigten abgetreten wurde, also außerhalb der neu geplanten Straßentrasse. Der Bestand und der Unterhalt der Fernwärmeleitung wurden vertraglich mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke gesichert.

Hinweis:

Die Straßenbreite wird auf Wunsch der Anwohner auf 5,5 m erhöht.

2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Umweltschutz mit E-Mail vom 27.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind für den o. g. Bebauungsplan folgende Punkte zu beachten:

1. Wärmepumpen verursachen sehr häufig erhebliche Lärmbelastigungen und berechnete Nachbarschaftsbeschwerden aufgrund störender, zum Teil tieffrequenter Geräuschemissionen. Nachträgliche Lärmsanierungen von bereits aufgestellten Anlagen sind im Allgemeinen mit hohen Aufwendungen verbunden. Teilweise ist im Extremfall der Abbau der Geräte erforderlich. Aus diesen Gründen sollten bereits im Vorfeld der Anschaffung und Installation schalltechnische Überlegungen und Planungen angestellt werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte daher folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen:

- Die durch den Betrieb der Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten:

Immissionsort im WA:
tags 49 dB(A)

nachts 34 dB(A)

Immissionsort im MI:

tags 54 dB(A)

nachts 39 dB(A)

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die lärmtechnische Beurteilung erfolgt anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, Fassung vom 26.08.1998).

- Es dürfen nur dem Stand der Schallschutztechnik entsprechende Wärmepumpen errichtet werden (Schalleistungspegel $L_{WA} \leq 50$ dB(A)).
 - Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten:
 - Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück geführt werden
 - körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen
 - ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gem. TA Lärm
 - abgeschirmte Aufstellung
 - Vermeidung von Reflexionen
 - Berücksichtigung der Richtcharakteristik
 - Kapselung von Aggregaten
 - langsam laufende Ventilatoren
 - Entdröhnung der Luftkanäle
 - strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter
 - geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte)
 - Luftkanalumlenkungen
 - absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten
 - luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung)
 - Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen
 - Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen
 - Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte)
 - Kompensator-Schlauchleitungen
 - Es ist sinnvoll, ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Akustik heranzuziehen.
2. Im Norden des Deckblatts ist eine Trafostation vorgesehen. Diese grenzt direkt an die Wohnbebauung.
Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für die Errichtung und den Betrieb von Niederfrequenzanlagen die Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) zu beachten.
Anlagendaten zur Trafostation sind nicht bekannt. Die Einhaltung der sich aus der 26. BImSchV ergebenden Anforderungen ist nachzuweisen.
Möglicherweise erforderliche Abstände zu Gebäuden oder Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind einzuhalten.
Unter Berücksichtigung des Vorsorgegrundsatzes sollte aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich geprüft werden, ob eine günstigere Anordnung der Trafostation - dies bedeutet einen größeren Abstand zu Immissionsorten - möglich ist.

Wasserrecht:

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbe-

arbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Dem Bodengutachten ist zu entnehmen, dass im B-Plan-Gebiet am 14.04.2014 Baugrunderkundungsarbeiten, bei denen Grundwasser erschlossen wurde, vorgenommen wurden. Dieser Sachverhalt war der Unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut bisher nicht bekannt. Wir weisen deshalb darauf hin, dass gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit Art. 30 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) u. a. Arbeiten, die in den Boden eindringen und eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers nach vorhandenen amtlichen Unterlagen erwarten lassen, einen Monat vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (hier: Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz) anzuzeigen sind.

Wir bitten Sie deshalb, solche Arbeiten künftig rechtzeitig vor deren Beginn bei uns anzuzeigen bzw. anzeigen zu lassen. Hierzu kann das entsprechende Anzeigeformular, das auf der städtischen Internetseite www.landshut.de --> Rathaus --> Bürgerservice --> Download --> Formulare --> Ordnung und Umwelt --> anzeige_grundwasserbohrung.pdf) verfügbar ist, verwendet werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen!

Zu Immissionsschutz:

Der Festsetzungsvorschlag zu den Wärmepumpen aus der Stellungnahme wurden in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.4 aufgenommen.

Die Lage der Trafostation wurde innerhalb der privaten Stellplatzreihe am verkehrsberuhigten Bereich an das südöstliche Ende verschoben. Somit wurde die Trafostation von den geplanten Gebäuden und auch vom Straßenraum der Breslauer Straße abgesetzt.

Der Fachbereich Umweltschutz war mit beiden Änderungen einverstanden.

Zu Wasserrecht:

Es wird bedauert, dass die vorgenommenen Bodenuntersuchungen dem Fachbereich Umweltschutz nicht angezeigt wurden. Weitere Bodenuntersuchungen sind im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ durch Deckblatt Nr. 1 aber nicht mehr vorgesehen.

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan 05-33/1 wird zugestimmt.

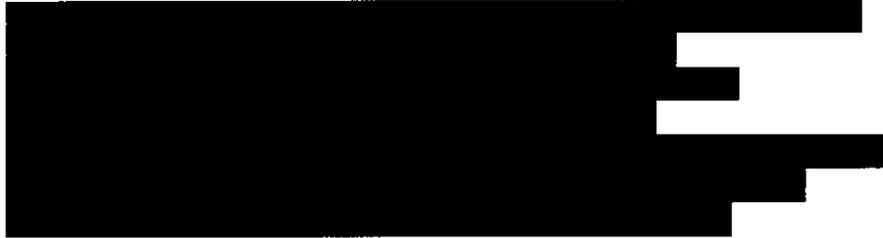
Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen!

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.



mit Schreiben vom 24.05.2014 _____

Wir Anwohner des Masurenwegs bitten den Bausenat unsere Betroffenheit bzgl. der geplanten Garagenhöfe zur Seite des Masurenwegs hin zur Kenntnis zu nehmen. Durch die Errichtung der Garagenhöfe der 18 Reihenhäuser sehen wir uns mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms konfrontiert, der für uns nicht hinnehmbar ist.

Wir bitten dabei folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Grundsätzlich sollte in diesem Bereich wegen der naheliegenden Bundesstraße die Reduzierung von Lärm, insbesondere von Verkehrslärm im Mittelpunkt aller Abwägungen stehen.

Aus unserer Sicht ist dies in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht genügend bzw. geradezu gegenteilig geplant.

Durch die geplanten Garagenhöfe werden die künftigen Hausbesitzer von Lärm auf beiden Seiten beschallt.

Der Masurenweg wird mit viel zusätzlichen Verkehrslärm belastet, verursacht durch z.B. Rangierbewegungen in den engen Garagenhöfen, Stellplatzgesuche, Wendemaneöver etc. und mehr Durchfahrtsverkehr.

Daher ist unser Anliegen, die Stell- und Garagenplätze in Form von Carports (Schrägparker) hinter die Schallschutzwand zu verlegen und den Masurenweg zu einer verkehrsberuhigten Zone umzugestalten.

Dieses Anliegen dürfte auch im Sinne der künftigen Bewohner der 18 Reihenhäuser sein.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Untersuchung des in der Stellungnahme vorgebrachten Anliegens wurden zusätzliche Schallausbreitungsberechnungen vom Büro Hooek Farny Ingenieure, Sachverständige für Immissionsschutz & Akustik, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen an den bestehenden Wohnnutzungen am Masurenweg für die folgenden Varianten durchgeführt:

- Bestand: Ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung geplanter Wohnbaukörper,
- Planung Variante 1: Mit Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Wohnbaukörper an der Konrad-Adenauer-Straße, wie sie gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen waren
- Planung Variante 2: Mit Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Wohnbaukörper, wie sie gemäß dem Deckblatt 1 zum Bebauungsplan vorgesehen sind und ohne die in Variante 1 genannte Bebauung an der Konrad-Adenauer-Straße.

Hierbei wurden folgende Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt (ausgehend davon, dass pro anwohnender Person 3,4 Verkehrsbewegungen pro Tag anzusetzen sind, davon 70% mit dem Auto):

- 126 Kfz/d als jetzige Situation,
- 236 Kfz/d bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ohne Deckblatt Nr. 1,
- 312 Kfz/d bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1.

Es wurde in allen Varianten mit 30 km/h gerechnet, weil es in der Praxis kaum möglich ist, auf dem kurzen Abschnitt mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h zu fahren. Ebenso wurde berücksichtigt, dass der Masurenweg derzeit noch nicht asphaltiert ist.

Wie, auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vom Büro Hooek Farny Ingenieure bereits vorher für die durch Deckblatt Nr. 1 geplante Bebauung erstellten Immissionsschutzgutachtens, zu erwarten war, errechnen sich in der Bestandssituation die höchsten Beurteilungspegel, weil sich der Verkehrslärm von der vielbefahrenen Konrad-Adenauer-Straße ungehindert zur Wohnbebauung am Masurenweg ausbreiten kann. Durch die Abschirmwirkung der geplanten Gebäude sind nach Umsetzung des gesamten Bebauungsplanes – unabhängig, ob mit oder ohne Änderung durch Deckblatt Nr. 1 – in jedem Fall wesentlich niedrigere Verkehrslärmbelastungen, und zwar stellenweise bis zu 6 dB(A) weniger, zu erwarten, auch wenn sich das Verkehrsaufkommen auf dem Masurenweg erhöhen wird. Auch wenn nur der Bereich des Deckblattes Nr. 1 umgesetzt wird, nicht aber der restliche Bebauungsplan, ist für die Bestandsbebauung am Masurenweg eine Reduzierung der Lärmbelastung von bis zu 3 dB(A) anzunehmen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen von 236 Kfz/d bzw. 312 Kfz/d für den Masurenweg ist als sehr niedrig anzusehen und steht dabei in keinem Verhältnis zur Verkehrsbelastung auf der Konrad-Adenauer-Straße mit mehr als 30.000 Kfz/d. Die höhere Verkehrsbelastung auf dem Masurenweg wird im Vergleich zur Bestandssituation zudem auch ausgeglichen durch den Zuschlag, der für die Straßenoberfläche aus Kies bzw. Schotter in der Bestandssituation zu berücksichtigen war, da im Zuge der Umsetzung des Deckblattes Nr. 1 der Masurenweg endausgebaut und mit einem Asphaltbelag versehen wird. Die im Deckblatt Nr. 1 vorgesehenen 18 Stellplätze am Masurenweg waren außerdem bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Die zusätzlichen Stellplätze dienen ausschließlich einer Entzerrung des ruhenden Verkehrs und führen nicht relevant zu einer verkehrlichen Mehrbelastung. Hier wird durch die Planung von Garagenhöfen insofern sogar eine Entspannung erreicht, als dass Konfliktsituationen durch direktes Ein- und Ausparken auf den Masurenweg unterbunden wird. Zudem sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Breslauer Straße geplanten zusätzlichen Stellplätze auf die Nordseite der durch das Deckblatt Nr. 1 geplanten Bebauung verschoben worden.

Eine Verlegung weiterer Stellplätze auf die Nordseite der Bebauung ist aber nicht möglich, da die dort eingeplante private Grünfläche am Nordostrand als eine zwingende Vorgabe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt und als Grünfläche für eine Umsetzung der im Gesamtbebauungsplan vorgesehenen Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße entsprechend der Ergebnisse des seinerzeitigen Abwägungsprozesses erforderlich ist.

Städtebauliches Ziel ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“. Dies ist aber derzeit aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nur für den Planungsbereich des Deckblattes Nr. 1 möglich. Damit wird dem Gebot des Vorranges der Innenentwicklung und der Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, vor allem vor dem Hintergrund des derzeitigen und auch weiterhin prognostizierten Siedlungsdruckes auf die Stadt Landshut, nachgekommen. Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes ist, neben der Schaffung von Wohnraum im innenstadtnahen Bereich, die Bewerkstelligung des Schallschutzes gegenüber der Konrad-Adenauer-Straße, was, wie oben dargestellt, bereits bei der Umsetzung des Deckblattes Nr. 1 auch den schon bestehenden Wohngebieten, u. a. am Masurenweg, zugute kommt.

An der bisherigen Planung wird festgehalten, da diese eine städtebaulich sinnvolle Nutzung eines Teilgrundstückes im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet ermöglicht und zugleich die Problematik des Verkehrslärms entspannt.

2.

mit Schreiben vom 28.05.2014

Zusätzlich zur Stellungnahme vom 24.05.2014 möchte ich folgende Anmerkungen vorbringen:

Die Einrichtung einer Einbahnstraße aus der Nordostseite der geplanten Bebauung wäre zur Entzerrung der Verkehrsströme sinnvoll. Dort könnten auch die notwendigen Stellplätze für die Bebauung untergebracht werden.

Außerdem steht zu befürchten und ist absehbar, dass die vorgesehenen Dachterrassen z.B. mit einer Verglasung zu Wohnraumerweiterungen umfunktioniert werden. Sollte dies geschehen, wäre auch der Stellplatzschlüssel nach der städtischen Stellplatzsatzung nicht mehr eingehalten.

Ich rege zudem an, dass der Teil der Breslauer Straße zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg als Tempo-30-Zone ausgewiesen wird, weil die vorhandene Ampel den Durchgangsverkehr dazu anregt, noch zusätzlich schneller zu fahren.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine gewünschte Einbahnstraße mit der Anordnung der notwendigen Stellplätze unter Verzicht auf die private Grünfläche am Nordostrand ist nicht möglich, da dieser „Anger“ eine zwingende Vorgabe aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt und als Grünfläche für eine Umsetzung der im Gesamtbebauungsplan vorgesehenen Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Straße entsprechend der Ergebnisse des seinerzeitigen Abwägungsprozesses erforderlich ist. Da demgegenüber bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 18 Stellplätze entlang des Masurenweges angeordnet sind, wird durch das vorliegende Deckblatt keine Verschlechterung verursacht. Die zusätzlichen Stellplätze dienen ausschließlich zur Entzerrung des ruhenden Verkehrs und führen nicht relevant zu einer verkehrlichen Mehrbelastung. Außerdem ist die prognostizierte Verkehrsbelastung auf dem Masurenweg bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ inkl. der durch Deckblatt Nr. 1 geplanten Änderungen mit 312 Kfz/d sehr gering, so dass eine Entzerrung der Verkehrsströme nicht notwendig ist.

Eine Verglasung der Dachterrassen ist aufgrund der Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 nicht zulässig. Somit ist keine Wohnraumerweiterung möglich. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut und der darin festgelegte Stellplatzschlüssel uneingeschränkt wirksam sind. Die Stellplatzsatzung wirkt, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zusätzlich limitierend im Bezug auf die Zulässigkeit von Wohneinheiten und Wohnflächen.

Die Ausweisung einer Tempo 30 Zone ist nicht Gegenstand einer Bauleitplanung. Die Problematik wurde außerdem bereits im Stadtrat behandelt. Bei den Beratungen zur Ausweisung von Tempo-30-Zonen im gesamten Stadtgebiet wurde die Breslauer Straße und in Verlängerung die Marienburger Straße aufgrund ihrer Eigenschaft als Wohnsammelstraße explizit nicht einer Tempo-30-Zone zugeordnet. Darüber hinaus wurde in der Sitzung des Verkehrssenates am 21.05.2014 ein erneuter Antrag zur Einführung von Tempo 30 auf der Marienburger Straße abgelehnt.

Die Einfahrtsituation in den Masurenweg und in den geplanten verkehrsberuhigten Bereich wurde mit dem Tiefbauamt vor Ort geprüft. Die Verkehrssituation ergab keinen Änderungsbedarf für die Planung.

3.

mit Schreiben vom 26.05.2014

Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung Nr.: 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ mit folgenden Begründungen:

1. Am 23.11.2011 wurden die Eigentümer der Flur Nr.: 2896, 2894, 2893, 2892 zu einer Infoveranstaltung über den bereits über das Areal erstellten Bebauungsplan 05-33/1 vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 - rechtsverbindlich seit 28.08.1997 eingeladen. Hier wurden unter anderen auch besprochen die Anwohner über eine eventuelle Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu informieren bzw. mit in die Planungen einzubeziehen. (siehe Aktennotiz von [REDACTED] in der Anlage „rot gekennzeichnete Stellen“) Die ist bis jetzt auch nicht geschehen. Hier wurde den Anwohnern wieder einfach der fertige Bebauungsplan vorgesetzt bzw. wurden die Anwohner nur durch die Landshuter Zeitung unter den Punkt Bekanntmachungen informiert mit den Verweis auf das Amtsblatt Nr.9 vom 22.04.2014
2. Die Nachverdichtung des Geländes durch 18 Reihenhäuser, hat zur Folge das sich der Grundwasserspiegel in dem gesamten Gebiet deutlich erhöhen kann. Dies hat das Hochwasser im Juni 2013 in Mitterwöhr gezeigt. Bei einigen Bürgerversammlungen zum "Hochwasser 2013 in Landshut" wurde dies auch von der Stadt Landshut bestätigt. Es wurde auch festgestellt dass bei einer Nachverdichtung von freien Flächen Bezug nehmend auf den Hochwasserschutz hier mit dem Grundwasserspiegel sensibel umgangen werden muss. Das ist bei dem oben genannten Bebauungsplan so nicht der Fall.
3. Eine Bebauung des Areals mit Reihenhäusern deren Bedachung mit begrünten Pultdächern vorsieht, passt nicht in das Erscheinungsbild des Gebietes.
4. In den sogenannten „Garagenhöfen“ sind keine KFZ Stellplätze vorhanden. Da man in der heutigen Zeit von mindestens 2 KFZ pro Familie (Wohneinheit) rechnen muss. Hier besteht auf alle Fälle noch massiver Handlungsbedarf bzw. eine Umplanung des Areals in Bezug auf Stellplätze.
5. Für die Anzahl der geplanten Reihenhäuser sind auf alle Fälle zu wenig KFZ Stellplätze vorhanden. Hier wird befürchtet dass der Masurenweg und die Zufahrt zu den Häusern Konrad-Adenauer-Straße 16, 17 und 18 als weitere Stellplätze der Anwohner verwendet werden. Dies ist so nicht hinnehmbar!
6. Zurzeit wird der Masurenweg schon von den Bewohnern der Flur Nr.: 2588/159, 25897/2, 2597/3, 2597/4, 2597/5, 2588/69, 2588/163, 2597/7, 2597/6 als zweiter Stellplatz genutzt, da bei der Bebauung dieses Areals auch schon zu wenig Stellplätze gefordert wurden bzw. geschaffen worden sind. Diese Fahrzeuge stehen zurzeit am Rand des neuen Areals, bei der Bebauung fallen dann diese „Stellplätze“ weg. Somit ist mit einer Verengung des Masurenweges durch parkende Fahrzeuge zu rechnen. Hier besteht somit auch akuter Handlungsbedarf. Da die Anfahrt für Rettungsfahrzeuge von Feuerwehr, Rettungsdienste und Polizei, dadurch auch stark behindert wird.
7. An der Ausfahrt Masurenweg / Breslauer Straße sollte auch ein Verkehrsspiegel angebracht bzw. in die Planung mit einfließen da jetzt schon beim Ausfahren vom

Masurenweg der von der Stadt kommende Verkehr erst sehr spät gesehen werden kann. Die ist bedingt durch die bereits bestehende Bebauung. Von dieser Situation ist davon auszugehen, dass die neu geplante Bebauung auch die Sicht auf den von der Konrad-Adenauer-Straße kommenden Verkehr behindert, und in nicht oder erst sehr spät erkennen kann. Außerdem ist ein Absolutes Park- und Halteverbot (Zick Zack Linie) gegenüber der Einfahrt Masurenweg mit einzuplanen

8. Es sollte auch ein Gehweg entlang des Masurenwegs (neu geplantes Areal) geschaffen werden. Da durch die Nachverdichtung des Geländes mit mehr Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Somit wird in diesen Bereich ein Schutzbereich für Fußgänger geschaffen. Dies sollte auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen bzw. mit eingearbeitet werden
9. Auch ein Hinweisschild bei der Einfahrt zum Masurenweg „Zufahrt Konrad-Adenauer Straße 15, 16, 17, 18“ sollte hier mit eingeplant werden. Da es schon des Öfteren vorgekommen ist das Rettungsdienste die Zufahrt nicht gefunden haben. Dies betrifft natürlich auch Speditionen oder Lieferdienste. Da ein Halten auf der sehr stark befahren Konrad- Adenauer-Straße nicht so einfach möglich ist. Aber diese Problematik sollte ja bei der Stadt Landshut bekannt sein! Durch die geplante Bebauung des Areals wird die Zufahrtssituation nicht besser, sondern sie Verschlechtert sich dadurch. Hier muss mit geeigneten Hinweisschildern gegengesteuert werden.

Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen, bzw. die Anwohner in die Planung mit einzubeziehen. Vor allem die Situation mit den zu wenigen KFZ- Stellplätzen sollte auf alle Fälle noch mal grundlegend überarbeitet werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Eigentümer der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ gelegenen Grundstücke wurden am 18.06.2014 zu einer Eigentümerinformationsveranstaltung eingeladen, in der die Planung vorgestellt wurde, zu der auch der Einwandträger erschienen ist. Im Rahmen der Veranstaltung wurde die Planung zum Deckblatt Nr. 1 vor- und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gegenüber gestellt. Dabei wurde von Seiten des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung ausgeführt, dass die Änderung nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ betrifft und etwaige negative Auswirkungen der Planung auf die Nachbarn im Zuge des Verfahrens überprüft und letztlich ausgeschlossen wurden. Dabei wurden auch die in den Punkten 2 bis 9 der Stellungnahme angebrachten Einwendungen besprochen.

Zu 2.:

Ein sensibler Umgang mit der Grundwasserproblematik liegt in der Planung, auch angesichts der Ereignisse im Juni 2013, durchaus vor.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens zum o.g. Bebauungsplan wurde durch den Dipl.-Geologen Jung, Eberhardstraße 23, 85560 Ebersberg eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, in der die Grundwasserverhältnisse untersucht wurden. Dabei konnte ermittelt werden, dass der geschätzte mittlere Höchstgrundwasserstand im Bereich des Deckblattes Nr. 1 bei 385,86 üNN liegt, also ca. 0,50m unter OK Gelände und ca. 1,25m unter der in der Planung vorgesehenen OK FFB des Erdgeschosses (387,10 üNN). Die mittlere Grundwasserhöhe ist lt. geologischer Karte

Bayern im Gebiet bei ca. 384,00 ÜNN zu erwarten. Das Planungsgebiet befindet sich auch nicht in einem Überschwemmungs- oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete), im Gegensatz zu weiten Flächen nordöstlich der Konrad-Adenauer-Straße.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass sich im Regelfall des mittleren Grundwasserstandes die Keller oberhalb des Grundwasserspiegels befinden und keine Stauwirkung ausüben. Wenn das Grundwasser – wie im Isartal in Landshut fast flächendeckend üblich – in die Nähe der OK Gelände steigt, ist von den Kellern der geplanten Gebäude lt. Stellungnahme des Dipl.-Geologen Jung eine Aufstauung von lediglich max. 1,5 cm zu erwarten, da die Gebäude diesbezüglich optimiert senkrecht zur Grundwasserfließrichtung stehen. Auch wenn die Gebäude quer zu Grundwasserfließrichtung vorgesehen wären, wäre der Aufstau mit max. 4cm als sehr gering einzustufen.

Da das Planungsgebiet im ursprünglichen Bebauungsplan ja bereits mit Baurecht in gleichartiger Ausprägung (Reihenhäuser, senkrecht zu Grundwasserfließrichtung) belegt wurde und die Auswirkungen der Bebauung auf das Grundwasser, wie oben dargestellt, gering sind, wird weiterhin an der Planung festgehalten.

Zu 3.:

Im Deckblatt Nr. 1 sind Flachdächer vorgesehen. Solche Dächer sind in der näheren Umgebung auch stellenweise bereits realisiert worden, vor allem bei den bestehenden Geschosswohnungsbauten. Die Wahl auf Flachdächer (im Vergleich mit Pultdächern im ursprünglichen Bebauungsplan) wurde aus zweierlei Gründen getroffen. Zum einen wird durch Flachdächer die Höhenentwicklung minimiert, so dass sich die Höhe der dreigeschossigen Neubebauung an die der zweigeschossigen Nachbarbebauung mit Satteldach angleicht. Zum anderen wird durch die Festsetzung einer Dachbegründung die Retention von Niederschlagswasser bei Regenfällen stark erhöht, so dass das Niederschlagswasser bei der Versickerung zeitversetzt in den Untergrund gelangt und somit zur Entspannung der Grundwasserverhältnisse vor Ort beiträgt.

Zu 4., 5. und 6.:

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren innerhalb des Änderungsbereiches 18 senkrechte Stellplätze mit Ein- und Ausparken am Masurenweg vorgesehen. Diese 18 Stellplätze wurden wieder eingeplant, diesmal jeweils sechs Garagenstellplätze in drei Garagenhöfen. Zusätzlich werden 10 Stellplätze im Bereich der Reihenzugänge vorgesehen, um den ruhenden Verkehr zu entzerren. Die Einplanung von Garagenhöfen vermeidet evtl. Konfliktsituationen beim Ein- und Ausparken direkt auf der Straße, was somit eine Verbesserung der vorherigen Situation darstellt. Der ursprüngliche Bebauungsplan, ebenso wie das Deckblatt Nr. 1 schreiben zudem nicht eine bestimmte Anzahl von Reiheneinheiten vor; die eingetragenen Grundstückszuschnitte sind Hinweise und haben somit „Vorschlagscharakter“. Die Möglichkeit von Bauherren, wie das festgesetzte Baurecht im Bezug auf die notwendigen Stellplätze wahrgenommen werden kann, richtet sich unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut. Diese ist aber nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung und bleibt somit unverändert bestehen. Über die genannten 28 Stellplätze hinaus werden im Deckblatt Nr. 1 sechs zusätzliche Stellplätze auf der Nordseite der geplanten Bebauung vorgesehen. Diese ersetzen die im ursprünglichen Bebauungsplan entlang der Breslauer Straße vorgesehenen 10 Stellplätze. Eine Reduzierung um vier Stellplätze ist aufgrund der durch Deckblatt Nr. 1 geplanten Verringerung des Baurechts für die Mischgebietsnutzung entlang der Breslauer Straße aus dem ursprünglichen Bebauungsplan um ca. 400m² Geschossfläche als tolerabel einzustufen. Somit lässt sich feststellen, dass sich durch die aktuelle Planung gegenüber der ursprünglich für den Bereich des Deckblattes Nr. 1 vorgesehenen Parkplatzsituation keine wesentliche Verschlechterung ergibt.

Bezüglich der Breite des Masurenweges ist anzumerken, dass diese im Planungsgebiet auf 5,50m festgelegt worden ist. Da die Minimierung der Versiegelung und des

Flächenverbrauches ein zentraler Belang der Bauleitplanung ist, wurde diese Breite in Abwägung mit Verkehrsbelastung und -situation eingeplant. Die Planung wurde in einer Breite von 5,00m der Feuerwehr, dem Straßenverkehrsamt und dem Tiefbauamt zur Stellungnahme vorgelegt. Von diesen wurden aber bezüglich der Straßenbreite, der in der Stellungnahme erwähnten Verengung durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge und der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge keine Einwände vorgebracht. Bezüglich der derzeitigen Parktätigkeit im Straßenraum des Masurenweges wird auch auf die Planung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 für den Änderungsbereich verwiesen, die Senkrechtparkplätze entlang des Masurenweges vorsieht; das Parken entlang des Masurenweges in diesem Bereich wäre bei Umsetzung der ursprünglichen Planung folglich so nicht mehr möglich gewesen. Die Möglichkeit am Straßenrand zu parken, wird durch die Planung somit nicht eingeschränkt.

Zu 7. und 9.:

Die Anbringung von Verkehrsspiegeln, die Ausweisung von Halteverboten sowie die Anbringung von Hinweisschildern kann aufgrund der Beschränkung der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein. Die Zuständigkeiten hierfür liegen beim Tiefbauamt und beim Straßenverkehrsamt. Diesen wurden die in der Stellungnahme genannten Anliegen zur Prüfung in eigener Zuständigkeit weitergeleitet. Lt. Aussage des Straßenverkehrsamtes wurde die Aufstellung eines Verkehrsspiegels im Jahr 2013 geprüft und mangels Notwendigkeit abgelehnt. Die Einrichtung einer Beschränkung für den ruhenden Verkehr hängt von der zukünftigen Verkehrsentwicklung ab, wobei hierfür lt. Straßenverkehrsamt momentan kein Handlungsbedarf besteht. Die Aufstellung eines entsprechenden Straßennamensschildes ist dagegen bei Bedarf kurzfristig möglich. Die Einfahrtsituation wurde außerdem mit dem Tiefbauamt vor Ort bezüglich der im Bebauungsplan regelbaren Belange im Detail geprüft. Es ergab sich hierbei für das Deckblatt Nr. 1 kein Änderungsbedarf.

Zu 8.:

Der Masurenweg ist ein untergeordneter Wohnweg, für den nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 05-33/1 inkl. der Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 eine Verkehrsbelastung von lediglich 312 Kfz/d prognostiziert wird. Da wie bereits erwähnt die Minimierung der Versiegelung und des Flächenverbrauches ein zentraler Belang der Bauleitplanung ist, konnte für den Masurenweg in Abwägung mit der Verkehrsbelastung und -situation eine Gesamtbreite von 5,50m und zusätzlich der Verzicht auf einen Gehweg eingeplant werden.

Im Rahmen eines Anwohnertreffens wurde vorgeschlagen, den Masurenweg als verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) auszuweisen. Diesem Anliegen wird durch Darstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches Rechnung getragen.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 04.04.2014 i.d.F. vom 23.07.2014 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ vom 24.01.1992 i.d.F. vom 15.11.1996 – rechtsverbindlich seit 28.08.1997 – wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Auf die Möglichkeit einer Durchwegung der öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 23.07.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-33/1 „Zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Masurenweg“ ist entsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

h

Landshut, den 23.07.2014
STADT LANDSHUT

h 24
Hans Rampf
Oberbürgermeister

7