

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 12.12.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 01-42/6b "Südlich Karlstraße - Teilbereich West";
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des
Flächennutzungsplanes

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2014 bis einschl. 19.09.2014 zum Bebauungsplan Nr. 01-42/6b „Südlich Karlstraße - Teilbereich West“ vom 18.10.1991 i.d.F. vom 11.07.2014

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB seitens der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 / § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 19.09.2014, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 20.08.2014

- 1.2 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 25.08.2014
- 1.3. Regierung von Niederbayern - SG 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung mit E-Mail vom 27.08.2014
- 1.4 Stadtjugendring Landshut eingegangen am 04.09.2014
- 1.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - Abfallentsorgung - mit E-Mail vom 08.09.2014
- 1.6 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 10.09.2014

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg mit E-Mail vom 14.08.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (z.B. M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen, gesichert oder wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Firma Kabel Deutschland. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 1 der Hinweise durch Text und unter Ziff. 4.5.2 der Begründung Ausführungen zum Umgang mit bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen der Bauausführung sowie den Hinweis auf notwendige Vorlaufzeiten der Netzbetreiber im Falle von Veränderungen am bestehenden Netz, entsprechend den von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen. Die Planungsbegünstigten wurden außerdem im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages explizit auf das Vorhandensein von bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen und zur Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise verpflichtet.

2.2 Stadtwerke Landshut Netze / Technischer Service
mit Schreiben vom 03.09.2014

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:
Fernwärme; Verkehrsbetrieb; Netzbetrieb Gas&Wasser; Abwasser; Netzbetrieb Strom:
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Sanierungsstelle -
mit E-Mail vom 08.09.2014

Die Sanierungsstelle nimmt Kenntnis von der geplanten Nutzungsabänderung und weist auf folgende Sachverhalte hin:

Die Nutzungsumwandlung wird hinsichtlich ihrer verkehrlichen Auswirkungen kritisch bewertet. Nach den Verkehrserzeugungsberechnungen generiert eine Büro- und Kantinenutzung zwar nicht mehr Verkehr als Hotel und Gastronomie, letztere jedoch war zeitlich vom üblichen Berufsverkehr etwas entflochten (Hotel tagsüber, Gastronomie vorwiegend abends Büro und Kantine jetzt zu den Hauptverkehrszeiten morgens-mittags-Spätnachmittags). Negative Auswirkungen auf das tägliche Verkehrs-Chaos im Vorfeld der Nikolaschule zu den Hol- und Bringzeiten sind zu erwarten.

Inwieweit eine Dienstbarkeit zur Nutzungsbeschränkung tatsächlich praxistauglich ist, darf ob des großen Interpretationsspielraumes angezweifelt werden.

Mag eine Büronutzung unter der optimalen Voraussetzung von „wenig Kundenverkehr und arbeitsnah wohnenden Beschäftigten“ gerade noch vertretbar sein, so wird von Arztpraxen strikt abgeraten.

Hinsichtlich der ohnehin problematischen Verkehrsverhältnisse in der Karlstraße / Wagnergasse ist alles zu vermeiden, was die bestehende Situation noch verschlechtert. Das Sanierungsziel der Verkehrsberuhigung darf nicht außer Acht gelassen werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Arztpraxen nach BayBO / StellplatzVO zu „Räumen mit erheblichem Besucherverkehr“ zählen und sie einem strengeren Stellplatzschlüssel unterliegen als „normale“ Büros. Sie sind daher mit der Dienstbarkeit auf Nutzungsbeschränkung generell nicht vereinbar!

Auf den BS-Beschluss vom 05.06.2014 bzgl. Überbrückung Hammerbach wird verwiesen (keine HH-Mittel). Finanzreferat, Tiefbau und SG Sanierung sehen keine Notwendigkeit für diese Verbindung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die ursprüngliche, bereits gebilligte und teilweise genehmigte Planung sah neben Wohn- und Büronutzung, einen Hotel- und Gastronomiebetrieb im Geltungsbereich der vorliegenden Planung vor. Auf der Grundlage dieses sog. „Planfalls“ wurde das

Verkehrsgutachten der Fa. TransVer für die Karlstraße mit Datum vom 27.06.2012 erstellt. Dabei wurde auch die Verkehrsentwicklung über den Tag hinweg bzw. die Verkehrsspitzen in Abhängigkeit von Ziel- und Quellverkehren der jeweiligen Nutzung untersucht.

Die durch die Nutzungserweiterung mögliche und aktuell anstatt des Hotel- und Gastronomiebetriebs vorgesehene Nutzung für zusätzliche Büros und eine Quartierskantine ist hinsichtlich der Verkehrserzeugung differenziert zu betrachten. Erzeugt die neue Büronutzung Zielverkehr durch die Beschäftigten v.a. morgens und mittags sowie tagsüber durch Kunden, ist durch die nicht mehr zur Realisierung vorgesehene Hotel- und Gastronomienutzung gleichzeitig mit einem Wegfall von Zielverkehr durch die Beschäftigten v.a. morgens und mittags sowie tagsüber durch Lieferverkehr und abends durch Gäste zu erwarten. Erzeugt die neue Büronutzung Quellverkehr durch die Beschäftigten v.a. mittags und abends sowie tagsüber durch Kunden, ist durch die nicht mehr geplante Hotel- und Gastronomienutzung gleichzeitig mit einem Wegfall von Quellverkehr mittags und abends durch die Beschäftigten sowie tagsüber durch Lieferverkehr und morgens bzw. abends durch Gäste des Hotels bzw. der Gastronomie zu rechnen.

Der ursprünglich geplante Hotel- und Gastronomiebetrieb machte laut Verkehrsgutachten 65% des Neuverkehrs aus. Die nun geplanten Büros samt Quartierskantine übertreffen diesen Wert in der neuerlich zur Nutzungserweiterung durchgeführten Verkehrsuntersuchung vom 06.05.2014 nicht, sofern die Büros nicht durch Nutzungen mit hoher Kundenfrequenz belegt werden, wie dies z.B. bei Arztpraxen der Fall wäre.

Dagegen setzt der Bebauungsplan unter Ziff. 3.3 der Festsetzungen durch Text fest, dass vorliegend Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nur zulässig sein sollen, wenn durch sie die Verkehrserzeugung im Vergleich zum im vorgenannten Verkehrsgutachten errechneten Planfall nicht wesentlich erhöht wird. Vor Satzungsbeschluss wurde dazu von den Planungsbegünstigten eine entsprechende Dienstbarkeit zur Nutzungsbeschränkung auf den für die Büronutzung vorgesehenen Grundstücken eingetragen.

Folglich bleibt im Ergebnis zu konstatieren, dass sich durch die Nutzungserweiterung keine erhebliche Verschlechterung für die Situation im Vorfeld der Nikolaschule zu den Hol- und Bringzeiten ergibt, da die neu hinzukommenden Ziel- und Quellverkehre der zusätzlichen Büronutzungen durch den Wegfall der Ziel- und Quellverkehre durch die nicht mehr zur Realisierung vorgesehenen Hotel- und Gastronomienutzung ausgeglichen werden. Zum anderen wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan in Verbindung mit der angesprochenen Nutzungsbeschränkung sichergestellt, dass die Verkehrsentwicklung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Befugnisse auf dem Niveau der ursprünglichen, bereits gebilligten und teilweise genehmigten Planung gehalten werden kann und somit durch die Nutzungserweiterung vergleichsweise keine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse eintritt.

Die Realisierung einer Hammerbachbrücke in unmittelbarem Anschluss an das vorliegende Planungsgebiet wurde mit Beschluss des Bausenates vom 05.06.2014 verschoben. Gleichzeitig wurde davon Kenntnis genommen, dass als Folge dessen die zeitlich begrenzte Beteiligung der Planungsbegünstigten aus dem städtebaulichen Vertrag vom 07.01.2010 in Höhe von 40.000 € entfällt. Aktuell befindet sich das Vorhaben auf der Liste der nicht finanzierbaren Maßnahmen und findet weder im Haushalt 2015 noch in der Finanzplanung der Stadt Berücksichtigung. Unabhängig davon wird im Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine Zuwegung vorgesehen, sodass zukünftig eine Querung des Hammerbachs an dieser Stelle möglich bleibt. Zwischenzeitlich dient diese Zuwegung jedoch vor allem als öffentlich gewidmete Zufahrt zum Hammerbach und den abzweigenden Gewässerpflegewegen entlang des Hammerbachufers.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 11.09.2014

Mit dem vorgenannten Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis, sofern die hygienisch relevanten Punkte wie, Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgung von Abwasser, Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Abweichung von der bisherigen Vorgehensweise im Stadtgebiet hinsichtlich der Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgung von Abwasser und Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll ist im Rahmen der Realisierung des vorliegenden Verfahrens nicht vorgesehen. Die Begründung enthält unter Ziffn. 4.5.2 und 4.5.4 Ausführungen zur vorliegend geplanten Vorgehensweise hinsichtlich der Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgung von Abwasser und Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, G 23 Bauleitplanung mit E-Mail vom 17.09.2014

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

in unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7439-0048 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Achtung: Dies betrifft die Fläche in der Gemarkung Ohu, Fl. Nr. 620/34.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll 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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Trotz unseres Hinweises auf die Denkmalbetroffenheiten (P-2012-3748-1_S4) ist bislang eine notwendige Prüfung der der Auswirkungen der Planung auf den Denkmalbestand im Plangebiet und in seiner Nähe (Sichtbeziehungen / Wirkungsraum) unterblieben. Die nachrichtliche Übernahme mit Hinweis auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art.4-6 und die Kenntlichmachung im Planwerk allein ist angesichts der geplanten Baumassen und Bauhöhen von bis zu 6 Vollgeschossen vollkommen unzureichend. Wir können keine notwendige Auseinandersetzung des Planenden im Sinne des Versuchs Beeinträchtigungen des Denkmalbestandes weitestgehend zu vermeiden, bzw. maximal zu minimieren erkennen. Da es abhängig von Art und Maß der baulichen Nutzung, Topographie, Material- und Farbwahl, Gestaltung, Umgebungsbebauung, Bewuchs und dem Denkmal selbst ggf. auch über größere Entfernungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen kommen kann bitten wir eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf den Denkmalbestand im Plangebiet und auf das südlich gelegene Altstadtensemble (E-2-61-000-1) mit seinen zahlreichen, z., T. landschaftsprägenden Einzelbaudenkmälern, sowie die Burg Trausnitz (D-2-61-000-563) und das nördlich gelegene Kloster Seligenthal (D-2-61-000-152) umgehend nachzuholen. Ggf. sind dann geeignete Festsetzungen zu treffen um zumindest erhebliche Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen ausschließen zu können, wozu auch die überlegte Platzierung der Baufenster einen nicht unerheblichen Beitrag leisten kann. Sichtachsen sind von einer Bebauung freizuhalten und Sichtfelder nicht komplett zu verstellen oder extrem zu verengen.

Baumassen und Bauhöhen sind ggf. anzupassen. Bei Gestaltung, Material- und Farbwahl ist auf eine möglichst geringe Fernwirkung zu achten, hier sind matte, keinesfalls reflektierende oder grelle Farben und Materialien vorzusehen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht-reflektierend auszuführen.

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.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde ins Leben gerufen, um das derzeit brach liegende Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer als Teil des Sanierungsgebietes Soziale Stadt Nikola einer neuen Nutzung zuzuführen, welche dem Bestandsschutz der Meyermühle, insbesondere hinsichtlich Explosionsschutz und Schallschutz, dem Erhalt der denkmalgeschützten Sommerhalle, der Altlastensanierung des ehemaligen Industriestandorts, dem in den Nachbarbebauungsplänen begonnenen städtebaulichen Konzept sowie der Schaffung eines Stadtteilquartiers mit naturnahem Uferbereich im Anschluss an den Hammerbach und den Stadtpark Rechnung trägt und mit den sich aus der Voruntersuchung zur Sozialen Stadt Nikola ergebenden Zielen in Einklang bringt. Der vorliegende Geltungsbereich soll deshalb entsprechend der im Nahbereich vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet entwickelt werden. Ziel der Planung ist es insbesondere die Industriebranche im innerstädtischen Bereich generell wieder nutzbar zu machen, die Wiederherstellung der durch die Altlastensanierung entfallenen Bepflanzung sowie die verträgliche Verkehrsentwicklung zu sichern und unter Aufnahme bestehender Gebäudetypologien orientiert an gegenwärtigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen und den Anforderungen des Immissionsschutzes eine Nachverdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich zu erreichen, um dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen.

In diesem Sinne beinhaltet der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine Auseinandersetzung mit denkmalpflegerischen Belangen, eine Betroffenheit des nördlich gelegenen Kloster Seligenthal (D-2-61-000-152), des südlich gelegenen Altstadtensembles (E-2-61-000-1) sowie der Burg Trausnitz (D-2-61-000-563) kann aber nicht festgestellt werden. Eine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen und Wirkungsraum hinsichtlich des vorgenannten Denkmalbestandes ist für den vorliegenden Planbereich durch die unmittelbare Nachbarschaft zu dem die vorliegende Planung überragenden Gehölzbestand des Stadtparks bzw. zur bestehenden Bebauung nicht gegeben. Insbesondere die Silobebauung der Meyermühle bestimmt durch Höhe (Traufhöhe 36m), Lage und Ausrichtung der Bestandsgebäude vorhandene großräumige Sichtbeziehungen. Die vorgeschriebene Begrünung der geplanten Flachdachneubauten kann dagegen Auffälligkeiten in großräumigen Sichtbeziehungen des vorliegenden Planbereichs vermeiden. Im Planbereich selbst waren in der Vergangenheit derartige Sichtbeziehungen darüber hinaus auf Grund der bisherigen Nutzung nicht möglich und sind aus dem engen Straßenraum durch die zweigeschossige Satteldachbebauung am Straßenrand der Karlstraße nicht gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trifft unter Ziff. 8.1 der Planzeichen die Festsetzung hinsichtlich des im Plangebiet vorhandenen Baudenkmals (D-2-61-000-271: Werkhalle der Maschinenfabrik F. J. Sommer) als Einzeldenkmal und weist unter Ziff. 11.1 der Begründung auf den Umgang mit vorhandenen Baudenkmalern hin. Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist eine Abwägung hinsichtlich der durch das Planungskonzept verursachten Auswirkungen auf Sichtbeziehungen und Wirkungsraum des Einzeldenkmals. Davon ausgehend, dass es sich beim Geltungsbereich der vorliegenden Planung um einen aufgelassenen ehemaligen Industriestandort handelt, der nicht nur das Baudenkmal beinhaltete, sondern auch massive Bodenverunreinigungen hinterließ, kann eine Nutzung des Denkmals sowie dessen Nahbereichs erst durch die Errichtung eines sechsgeschossigen Baukörpers am Hammerbach in der Funktion eines Explosions- und Schallschutzes (s. Stellungnahme zum Explosionsschutz v. Dipl.-Ing. Friedrich Götsche mit Datum vom 16.01.2012 sowie schalltechnische Untersuchung v. Hooock-Farny-Ingenieure mit Datum vom 13.07.2012) gegenüber den benachbarten Silos bzw. Turbinen der Meyermühle ermöglicht werden. Die geplante und zwischenzeitlich in Teilen realisierte

Neubebauung innerhalb des Quartiers im Nahbereich des Fließgewässers knüpft dabei hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung im Osten an die Bestandsbebauung an und leitet mit ihrer zunehmenden Geschossigkeit Richtung Westen über, nicht nur zu den gewerblichen Gebäuden der Meyermühle, sondern insbesondere auch zu den entlang des Hammerbachs realisierten Geschosswohnungsbauten der 70er und 80er Jahren mit einer Höhenentwicklung zwischen 6 und 9 Geschossen. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den im vorliegenden Mischgebiet als verträglich erachteten Nutzungen, deren Ausschöpfung sich in einem Maß bewegt, das sich nicht nur durch die Lage im innerstädtischen Bereich rechtfertigen lässt, die eine Nachverdichtung ermöglichen soll, sondern auch durch die Tatsache, dass mit der Wiedernutzbarmachung dieses Standorts ebenso erhebliche Kosten verbunden sind, die bisher Investoren abzuschrecken vermochte. Das Einzeldenkmal selbst war bisher auf zweieinhalb Seiten von Industriehallen angebaut. In der vorliegenden Planungskonzeption wird diese Situation durch einen erdgeschossigen Anbau auf nunmehr anderthalb Seiten nicht verschlechtert, sondern vielmehr verbessert. Das Denkmal bleibt durch die deutliche Abstufung in der Höhenentwicklung zum abschirmenden Gebäude in seiner Wirkung erhalten und erfährt vorliegend keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Wirkungsraumes oder Sichtbeziehungen im unmittelbaren Umfeld. Während die bisherige Planung das abschirmende Gebäude samt Zwischenbau und Einzeldenkmal einer Hotel- und Gastronomienutzung zuzuführen auf Grund von Schwierigkeiten bei der Vermarktung des Standorts voraussichtlich nicht zum Tragen kommt, soll nach aktuellem Stand dort überwiegend Büronutzung inklusive einer Quartierskantine etabliert werden. Von weitergehenden Gestaltungsfestsetzungen konnte auf Grund der parallel zur Bauleitplanung abgestimmten Objektplanung abgesehen werden.

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

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich seit dem Jahr 1991 im Verfahren und hatte aus vielerlei Gründen schon mehrere unterschiedliche Planungskonzepte zum Inhalt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu vorliegendem Planungskonzept wurde die Fachstelle ebenso wie die Untere Denkmalschutzbehörde allein seit dem Jahr 2009 bisher insgesamt fünfmal als betroffene Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei wurde lediglich im Rahmen des vorletzten Beteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 11.01.2013 auf das Vorhandensein der beiden Baudenkmäler (D-2-61-000-271: Werkhalle der Maschinenfabrik F. J. Sommer; D-2-61-000-268: Gasthaus Jägerwirt), die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen nach dem Denkmalschutzgesetz sowie die Benachrichtigung der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen und ansonsten keine Aussage hinsichtlich der Bau- und Kunstdenkmalpflege getroffen. Schon vorher wurde jedoch unter Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde ein Teil der vorliegend geplanten Bebauung durch

vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt. Zwischenzeitlich wurde ein Bürogebäude im Nahbereich der sog. Sommerhalle fertig gestellt. Darüber hinaus ist die Realisierung eines Wohngebäudes am Hammerbach weit fortgeschritten und eine weitere Genehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB für ein Hotelgebäude am Hammerbach mit erdgeschossigem Anbau an die Sommerhalle ist ergangen. Eine grundsätzliche Änderung der vorliegenden Planung ist schließlich in diesem Verfahrensstadium allein auf Grund dieser Tatsachen nicht mehr ohne erhebliche Schäden sowohl in materieller Hinsicht als auch in immaterieller Hinsicht durchführbar.

Das Grundstück mit der Flurnummer 620/34 der Gemarkung Ohu beheimatet eine stillgelegte Asphaltaufbereitungsanlage und wird von Seiten der Stadt zum ökologischen Ausgleich vorgehalten (Ökokonto). Die für den Ausgleich durchzuführenden Maßnahmen umfassen dabei Rückbau, Entsiegelung, Bodenaustausch sowie Entwicklung naturnaher Auwaldstandorte und wurden im Auftrag der Stadt Landshut bereits im Laufe der letzten Jahre zum großen Teil durchgeführt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens werden dort nun nach Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung insgesamt 290m² Ausgleichsflächen extern nachgewiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens werden keine Festsetzungen getroffen, die das von der Fachstelle genannte Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung D-2-7439-0048) beeinträchtigen.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 18.09.2014

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu: Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayernwerk AG, Bamberg mit Schreiben vom 18.09.2014

Im östlichen Geltungsbereich verläuft in der Karlstraße das o.g. Fernmeldekabel der Bayernwerk AG. Wir bitten Sie, das Kabel nachrichtlich gemäß dem beil. Lageplan in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

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

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, bzw. Maßnahmen zur Sicherung des Kabels erforderlich werden, bitten wir Sie, mindestens vier Wochen vor Beginn von

Arbeiten mit unserem Service Kommunikationstechnik Oberpfalz, OBAG-Straße 4, 93142 Maxhütte-Haidhof, Tel.: 09471 329-513 Kontakt aufzunehmen.

Die beigefügte Kabelschutzanweisung bitten wir zu beachten.

Da sich der Planungsbereich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut befindet, werden keine Netzanlagen (Mittel- und Niederspannung) der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Geltungsbereich wird im Bereich Karlstraße, auf Höhe der Hausnummer 9, im Bereich Einmündung Brenner-Christl-Weg von einem Fernmeldekabel der Bayernwerk AG durchschnitten. Von einer nachrichtlichen Übernahme wurde im vorliegenden Fall abgesehen, da zum einen die Karlstraße von etlichen Leitungstrassen durchzogen wird, die sämtlich nicht übersichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden können, und zum anderen keinerlei Veränderungen oder Maßnahmen in Folge des Bebauungsplanverfahrens für den fraglichen Bereich vorgesehen sind. Die vorliegende Planung weist daher lediglich auf dem Plan unter Ziff. 1 bzw. 2 der Hinweise durch Text und in der Begründung unter Ziff. 4.5.2 auf vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen, insbesondere das Fernmeldekabel der Bayernwerk AG sowie die Beachtung des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ hin.

2.8 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz - mit Schreiben vom 19.09.2014

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB seitens der Öffentlichkeit

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

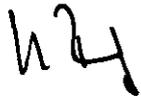
Der Bebauungsplan Nr. 01-42/6b „Südlich Karlstraße - Teilbereich West“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.10.1991 i.d.F. vom 11.07.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 11.07.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 12.12.2014
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

