

Beschl.-Nr. 3

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 12.12.2014

- Betreff: Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01-6 "Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthalerstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Billigungsbeschluss
 - IV. Beschluss Durchführungsvertrag
 - V. Beschluss Planreife nach § 33 BauGB für die Gebäude 1 und 2
2. Lesung

Referent: I. V. Bauberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.10.2014, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Baureferat - SG Sanierungsstelle - mit Schreiben vom 15.09.2014
 - 1.2 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 24.09.2014

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 11.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. 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.

Die Trinkwasserversorgung und die Entsorgung von Abwasser sind im Planungsgebiet durch die dort vorhandenen Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut sichergestellt. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut. Die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, Entsorgung von Abwasser sowie die Beseitigung von Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll wird in der Begründung unter Ziff. 4.3. "Erschließung" dargelegt.

2.2 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft - mit Schreiben vom 16.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Das Flurstück Nr. 1526/2 befindet sich im Eigentum der Stadt Landshut. Dieses wird zum Teil als öffentliche Wegefläche und zum Teil als private Grünflächen festgesetzt.

Insbesondere entsteht ein schmaler Grünstreifen westlich des Weges angrenzend an Fl.Nr. 1526, so dass ein Verkauf an die Eigentümer der Fl.Nr. 1526 notwendig werden würde. Bei Fl.Nr. 1526 handelt es sich jedoch um eine Vielzahl von Miteigentümern, so dass aus unserer Sicht ein Verkauf als unmöglich erscheint.

Deshalb sollte der Weg unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1526 gelegt werden, damit sich keine Hinzufläche zu Fl.Nr. 1526 ergibt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Anregung wurde weiter verfolgt und auch im Zusammenhang mit einem evtl. anzustrebenden Flächentausch der Fl.-Nr. 1526/1 (54 m²) näher untersucht. Der sich daraus neu ergebende Wegeverlauf wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die beidseitigen verlaufenden Flächen der Stadt Landshut werden im Bebauungsplan weiterhin als private Grünflächen, im Besitz der Stadt Landshut, dargestellt.

Der Anregung den künftigen Wegeverlauf direkt entlang der Fl.-Nr. 1526 zu legen, kann vor dem Hintergrund der noch offenen Tauschoption jedoch nicht nachgekommen werden.

**2.3 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 16.09.2014**

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 zur Zeit 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.

Die getroffenen Anregungen und Hinweise betreffen insbesondere die Objektplanungen für die Neubauten.

Die erbetene frühzeitige Abstimmung ist von den Vorhabensträgern im Rahmen der Objektplanungen mit dem Betreiber Kabel Deutschland zu führen. Vor diesem Hintergrund wurde die Stellungnahme zur Kenntnis an die Vorhabensträger weitergegeben.

Im Durchführungs- und Städtebaulichen Vertrag ist festzulegen, dass, sofern durch die Baumaßnahmen unterirdische Leitungen verlegt, abgetrennt oder stillgelegt werden müssen, der Vorhabensträger die hierfür entstehenden Kosten zu tragen hat. Darüber hinaus wird festgelegt, dass der Vorhabensträger die jeweiligen Leitungsträger vor jeglicher Veränderung bestehender Leitungen zum frühest möglichen Zeitpunkt in Kenntnis zu setzen hat. Den Anregungen ist damit Rechnung getragen.

**2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 19.09.2014**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der vorhandene, öffentliche Containerstandortplatz am Siebenbrückenweg ist der einzige Standort im weiträumigen Umfeld. Der Standort muss daher dringend erhalten, bzw. erweitert werden, da sich durch die geplante Bebauung zusätzlicher Bedarf

ergeben wird. Die Abmessungen für die Neugestaltung des Containerstandplatzes sind dementsprechend auf eine Breite von 15 m und eine Tiefe von 6 m auszulegen.

Vom Siebenbrückenweg münden zwei Privatwege und die Tiefgarageneinfahrt ein. An diesen drei Stellen sind die Einfahrtstrichter dem öffentlichen Grundstücksteil zugeordnet. Diese sollten den Privatgrundstücken angegliedert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Thematik des Containerstandplatzes wurde zwischenzeitlich mit den bauamtlichen Betrieben, dem Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung und den Vorhabensträgern einvernehmlich geklärt und im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in die Freiflächengestaltungsplanung übernommen. Die Kostentragung wird im Durchführungs- und Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die von der Fachstelle angesprochenen drei Einfahrtssituationen wurden zwischenzeitlich als Privatwege bzw. beschränkt öffentliche Eigentümerwege festgesetzt. Somit wurde die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht für die privaten Erschließungsflächen in die private Hand übertragen.

2.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz - mit Schreiben vom 25.09.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der geänderten Planung werden jetzt die naturschutzfachlichen Mindestforderungen mit der Grünverbindung und dem Fuß- und Radweg zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße umgesetzt.

Die Freiflächenplanung wurde in Zusammenarbeit mit uns soweit als möglich optimiert. Die Großbäume werden am Rand außerhalb der Tiefgarage gepflanzt, sodass sie sich gut entwickeln können. am Grundstücksrand werden außerdem umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, die wesentlich zur zukünftigen Eingrünung der Bebauung beitragen werden.

Die Ersatzpflanzungen können wegen der umfangreichen Bebauung den vorhandenen Bestand nicht vollständig ersetzen (Ersatzpflanzung im Verhältnis 0,75:1), dafür werden größere Pflanzgrößen als sonst üblich verwendet. Mit einigen Großbäumen mit der Pflanzgröße Stammumfang 30-35 cm wird die Freiflächengestaltung geprägt. Zusätzlich werden die Flachdächer begrünt.

Die Ausgleichs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (C 1, S 1-4 und S/V 1-3) sind zu berücksichtigen.

Weitere Verbesserungen sind bei der geplanten Bebauung kaum noch möglich, da dies in Absprache mit den Planern und Bauherrn bereits erfolgt ist. Zusätzlich Verbesserungen wären nur mit deutlicher Reduzierung der Bebauung möglich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde hat ergeben, dass die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitestgehend von den Vorhabensträgern umgesetzt sind.

Lediglich die Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden (Nistkästen für Mauersegler) können erst nach Fertigstellung der Gebäude realisiert werden, hier bleibt die untere Naturschutzbehörde mit den Vorhabensträgern in Kontakt.

Weiterhin ist grundsätzlich anzumerken, dass das planungsrechtlich zulässige Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht in dem Maß verringert werden kann dass es zur von der Fachstelle angesprochenen Verbesserung führen würde.

Für den Bereich des noch verbleibenden rechtskräftigen Bauungsplanes 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ aus 1973 sind die dort getroffenen Festsetzungen noch immer rechtlich bindend. Lediglich im Bereich des zwischenzeitlich zum Einzeldenkmal erklärten Schwaigerhofes „Karlsschwaige“ sowie des zwischenzeitlich kartierten Biotops kann das dort früher festgesetzte Baurecht nicht realisiert werden.

**2.6 Bayerisches Landesamt für Umwelt -Abteilungsbüro 6, Augsburg
mit E-Mail vom 29.09.2014**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v.a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz, Flächenmanagement).

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahme des Umweltreferates in Ihrem Hause (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Landshut.

Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.7 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 02.10.2014**

A Straßenbau

1. Die Baukosten für die Eigentümerwege und der öffentliche FW/RW vom Siebenbrückenweg zur Schillerstraße sind vom Investor zu tragen.
2. In dem Teilstück der Schillerstraße sind Senkrechtparker auf der östlichen Seite vorhanden, diese müssen aufgelöst werden, wenn der FW/RW in einer Breite von 3,50 m fortgeführt werden soll.
3. Der FW/RW Siebenbrückenweg zur Schillerstraße ist mit Poller abzusperren, um Schleichverkehr zu unterbinden.
4. An der Nordseite des Siebenbrückenweges ist die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der privaten Zufahrten nach Süden zu verschieben, da sonst diese Einmündungen öffentlich sind.

5. An der Ostseite der Hs. Nr. 36 Nikolastraße ist eine Zufahrt, diese muss bei den Parkplätzen freigehalten werden.
6. An der Ecke Siebenbrückenweg / Feuerbachstraße soll die Straße auf 4,50 m Breite ausgebaut werden, um zumindest einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw zu ermöglichen, da die Feuerbachstraße auch der Erschließung der neuen Bebauung dient. Ein Ausbau auf 4,50 m Breite ist auch ohne Eingriff in das angrenzende Biotop möglich.
7. Der Siebenbrückenweg ist im Bestand nur staubfrei hergestellt. Nach Fertigstellung der Bebauung ist dieser mit Kostenbeteiligung durch den Investor endauszubauen. Dafür ist ein entsprechender Durchführungsvertrag abzuschließen.
8. Die Fahrbahnbreite ist bei den Senkrechtparkern vor Hs. Nr. 36 Nikolastraße, gem. RAST 06 bei Senkrechtaufstellung auf 6,00 m Breite festzusetzen, ebenso im Bereich des Containerplatzes.

B Verkehrswesen

1. Fahrradstellplätze

Das Baureferat bereitet derzeit die Integration einer Fahrradstellplatzsatzung für Landshut in die Stellplatzsatzung vor. Die Fahrradstellplatzsatzung ist gültig für die Genehmigung von Wohnanlagen (auch für Studentenwohnheime) oder Neu- bzw. Umbauten von Gewerbetreibenden, Schulen, Einkaufsmärkten und für öffentliche Einrichtungen.

Die Zahl der notwendigen Fahrradabstellplätze bemisst sich folgendermaßen:

1	Wohnen	Fahrradstellplätze
1.1	Einfamilien/ Zweifamilienhaus	
1.2	ab 3 Familien- Wohngebäude	Wohnfläche < 50 m ² , 1 Fahrradstellplatz je Wohnung Wohnfläche < 130 m ² , 1,5 Fahrradstellplätze je Wohnung Wohnfläche > 130 m ² , 2 Fahrradstellplätze je Wohnung
2	Büro, Praxis	
2.1	Büro, Verwaltung	1 Fahrradabstellplatz / 35 m ² Nutzfläche (ohne Flure)
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr: Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Arztpraxen und dergleichen	1 Fahrradstellplatz / 25 m ² Nutzfläche mind. 3 Fahrradstellplätze

Fahrradabstellplätze müssen eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Rangierflächen vorsehen.

C Wasserwirtschaft

Keine Anmerkungen!

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu A – Straßenbau

Zu 1.

Die Übernahme der Baukosten für die Eigentümerwege durch den Investor wurde bereits einvernehmlich abgestimmt und wird im Durchführungs- und Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die von der Fachstelle geforderte zusätzliche Übernahme der Baukosten auch für den öffentlichen Fuß- und Radweg vom Siebenbrückenweg zur Schillerstraße, war bisher nicht Gegenstand der Verhandlungen und Abstimmungen mit dem Investor. Zudem wird diese Maßnahme auch mit Fördergeldern aus der Städtebauförderung unterstützt. Eine dahingehende Regelung kann jedoch noch im Rahmen des noch auszuarbeitenden Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Landshut und getroffen werden, der als Entwurf zur Beschlussfassung vorliegt.

Auf Basis dieses Vertragsentwurfes ist unter Beteiligung der betroffenen Fachstellen von der Verwaltung eine vertragliche Regelung aller mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehenden Regelungsnotwendigkeiten zusammen mit den Vorhabensträgern abzuschließen.

Zu 2.

Die von der Fachstelle angesprochene Verlängerung der Schillerstraße ist ein bestehender Straßenraum, dementsprechend ist die Darstellung im Bebauungsplan. Dieser Abschnitt ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme „Fuß und Radweg“ durch das städtische Tiefbauamt im Rahmen der Baumaßnahme zu überprüfen und gegebenenfalls umzugestalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit erscheint es sinnvoll die bestehenden Senkrechtparker in Längsparker umzuwandeln, auch wenn sich daraus eine Verringerung der Parkplatzanzahl ergibt.

Zu 3.

Der Anregung wurde nachgekommen, die Poller werden im Bebauungsplan dargestellt.

Zu 4.

Die von der Fachstelle angesprochenen drei Einfahrtssituationen wurden zwischenzeitlich als Privatwege bzw. beschränkt öffentliche Eigentümerwege festgesetzt. Somit wurde die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht für die privaten Erschließungsflächen in die private Hand übertragen.

Zu 5.

Der Anregung wurde nachgekommen, die bestehende Zufahrt wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zu 6.

Dieser Anregung konnte nicht nachgekommen werden, da diese zum Einen in den Bereich des bestehenden Biotops Nr. LA-0038-002 (T-Linie Biotopabgrenzung) eingreifen würde, zum Anderen würde diese neue Fahrbahnbreite direkt an den eingemessenen Bestandsbäumen verlaufen. Aus diesem Grund wurde bereits im bisherigen Entwurf von einer Verbreiterung der Straße in diesem Bereich abgesehen, zumal bereits jetzt die Befahrung mit den maßgeblichen Ver- und Entsorgungs-, sowie Rettungsfahrzeugen problemlos möglich ist.

Zu 7.

Der Siebenbrückenweg ist im Bestand derzeit mit einer Asphalttragdeckschicht befestigt. Die Kostentragung für den vom Tiefbau angestrebten Endausbau wird im Durchführungsvertrag, geregelt.

Dabei sind die Kosten entsprechend den Vorgaben des Erschließungsbeitragsrechts aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse der Anlieger aufzuteilen.

Zu 8.

Um dieser Anregung nachkommen zu können, wurden die beiden schmalen Schotterstreifen im Westen als öffentliche Erschließungsflächen dargestellt.

Zu B – Verkehrswesen

Der angeführte, in Aufstellung befindliche Entwurf der Fahrradstellplatzsatzung war bisher noch nicht bekannt und ist derzeit noch nicht als verbindlich einzustufen.

Die in den Bauwerksplänen und im Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden für 94 Wohneinheiten 80 Fahrradabstellplätze oberirdisch in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingangsbereichen nachgewiesen. Diese basieren auf den Richtzahlen für Fahrradstellplätze gemäß den einschlägigen Vorgaben (z.B. BayBO) und werden für das Bauleitplanverfahren als fachlich ausreichend erachtet. Zusätzlich bestehen unterirdisch z. B. im Bereich der Tiefgarage sowie im Bereich der privaten Kellerabteile noch Platzreserven für weitere Fahrradstellplätze.

Bei einer späteren Verbindlichkeit dieser neuen Satzung wird diese bei den dann konkret anstehenden Bauabschnitten und deren Genehmigungsplanungen berücksichtigt und die sich daraus ergebenden Stellplatzzahlen für Fahrräder entsprechend nachgewiesen.

2.8 Bayernwerk AG, Altdorf mit Schreiben vom 02.10.2014

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von Netzanlagen der Bayernwerk AG nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München mit Schreiben vom 11.07.2014

Zum Deckblatt Nr. 1 des o.a. Bebauungsplanes hat sich das Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Fachstellenanhörung mit Schreiben vom 21.05.2014 der Abt. G23 / Bauleitplanung ausführlich geäußert. Diese Stellungnahme war in den letzten beiden LFD-Sprechtagen in Ihrem Hause Gegenstand intensiver Diskussionen.

Am 08.07.2014 konnte das aktuelle städtebauliche Konzept, welches nun eine Punkthausbebauung vorsieht, anhand eines Massenmodells beurteilt werden. Der Entwurf basiert nach Ihren Darlegungen auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates und berücksichtigt die seit langem von der Stadt angestrebte Rad- und Fußwegverbindung zwischen Seligenthaler Straße und Siebenbrückenweg. Ferner

wird die Möglichkeit für eine öffentliche Grünfläche im Bereich östlich des denkmalgeschützten Anwesens Feuerbachstraße 3 eröffnet. Die Baukörperhöhen staffeln sich von 4 bis auf 8 Geschosse. Die jüngste Empfehlung des beratenden Gremiums schlägt bei den südlichen Gebäuden eine einheitliche Höhenentwicklung vor, um eine homogene Baustruktur im neuen Quartier zu erzielen.

Wenngleich das Landesamt für Denkmalpflege die eher „flächigere“ Vorgängervariante bevorzugt, so besteht im Grundsatz Einverständnis mit der nun vorgelegten Planung, welche sich an den umgebenden Baustrukturen der 70-er Jahre orientiert. Unabdingbar ist jedoch die gebotene Rücksichtnahme auf das Baudenkmal Feuerbachstrasse 3. Eine Angleichung der jetzt differenzierten Gebäudehöhe auf durchgehend 5 Geschosse und die Akzentuierung eines weiteren Neubaus mit 8 Geschossen im Norden kann wegen der Unmaßstäblichkeit in Bezug auf das Baudenkmal so nicht akzeptiert werden. In der direkten Nachbarschaft zum Baudenkmal sind die Gebäudehöhen noch deutlich zu reduzieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das aktuelle Planungskonzept basiert im Wesentlichen auf den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats, mit

- Freistellen des Baudenkmals
- Erhalt/ Darstellung möglichst großer Freiflächen
- weitgehender Erhalt vorhandener Gehölze
- Neubauten mit möglichst geringer Grundfläche („Fußabdruck“) mit max. Geschossigkeit bis zu 8 Geschossen.

Im zur Beschlussfassung vorliegenden Entwurf sind diese Leitideen und Empfehlungen weitestgehend umgesetzt worden: Das 8-geschossige Gebäude ist am weitesten vom Schwaigerhof platziert, alle Gebäude weisen einen relativ kleinen „Fußabdruck“ im Gelände auf, zu Gunsten der sie und den Schwaigerhof umgebenden Freiflächen mit parkartigem, transparenten Charakter.

Die Straßenprägung der geplanten Erschließung ist zudem deutlich minimiert und auf die mindestens funktional erforderlichen Belange hin optimiert.

Weiterhin sind unnatürliche Aufhügelungen oder Modellierungen und Einfriedungen des Geländes nicht zulässig, beides Elemente und Strukturen, welche die Prägung der Freiflächen gegenüber der Ausgangssituation massiv verändern würden.

Weiterhin ist anzumerken, dass hinsichtlich der Auswirkungen auf das Baudenkmal die aktuelle Planung als verträglicher im Vergleich zum bisherigen Baurecht des rechtsgültigen Bebauungsplans einzustufen ist.

Durch die einheitliche Höhenentwicklung von 5 Geschossen wird das stadträumliche Zusammenwachsen des neuen Ensembles zu einem Quartier gefördert. Auf eine Höhenstaffelung der Kuben in Richtung auf das denkmalgeschützte Gebäude wird verzichtet und mit der 8-geschossigen Bebauung ein Gegengewicht zur Hofstelle geschaffen.

Die Bedenken sind damit weitgehend bedacht und ausgeräumt, eine Veränderung der Planung ist somit diesbezüglich nicht veranlasst.

2.10 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 11.07.2014

mit E-Mail vom 06.10.2014

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:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Zwar mag die Stadt bei Bebauungsplänen der Innentwicklung auf Anfertigung eine Umwelt Berichtes verzichten können, dies entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit spätestens im Rahmen des gemäß Art. 6 DSchG notwendigen Erlaubnisverfahrens die angemahnten Sichtanalysen / Visualisierungen zum Vorhaben vorzulegen. Gerne kann die Vorabstimmung hierzu auch im Rahmen des Sprechtages am inzwischen offenbar verfügbaren Massenmodell erfolgen, was allerdings keinesfalls von der Erlaubnisnotwendigkeit nach Art. 6 DSchG entbindet.

Den auf Seite 10 des Beschlussbuchauszuges behaupteten Widerspruch in den Auffassungen der praktischen Baudenkmalpflege und der Bauleitplanung vermögen wir nicht zu erkennen. Die den Schwaighof umgebenden Frei- bzw. Grünflächen wurden zu keinem Zeitpunkt zur Disposition gestellt

Im Gegenteil, sie sichert die funktionale Erkennbarkeit des Schwaighofs und ist unmittelbar mit dem Denkmal verbunden (Teil der Denkmaleigenschaft).

2. Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der vorliegenden Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verweisen Sie auf S. 23 u. a. auch auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach Art. 8 DSchG. Dies ist in diesem Fall nicht korrekt, denn bei allen Bodeneingriffen werden korrekterweise in der Begründung des Bebauungsplanes die Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. gefordert, die reguläre archäologische Ausgrabungen zur Folge haben wird. Bei einer korrekten Durchführung dieses Erlaubnisverfahrens werden Bodendenkmäler demnach nicht mehr zufällig entdeckt - dementsprechend entfällt auch die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach Art. 8 DSchG.

Wir bitten diesen Hinweis auf Art. 8 aus der Begründung zu streichen.

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.

Zu 1. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das von der Fachbehörde angesprochene Erlaubnisverfahren ist nicht Teil der Bauleitplanung und kann hier auch nicht abschließend geregelt werden. Es ist vielmehr Bestandteil des der Bauleitplanung nachfolgenden Baurechtsverfahrens und liegt deshalb alleinig im Zuständigkeitsbereich der unteren Denkmalschutzbehörde/Bauaufsichtsbehörde.

Vor Ort ergeben sich durch die bereits bestehenden Gebäude und deren Höhenausprägung visuelle Vorbelastungen und Riegelwirkungen.

Um die Gesamtsituation trotzdem entsprechend zu würdigen wurde bereits frühzeitig der zuständige Gebietsreferent des Landesamtes für Denkmalpflege eingeschaltet.

Im Rahmen von mehreren Ortsterminen mit dem Referenten wurden fortlaufend die verfeinerten Konzeptvarianten vorgestellt, nachvollzogen und abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Sichtbeziehungen vom zuständigen Gebietsreferenten geprüft.

Zur angesprochenen Thematik der Freiflächen ist grundsätzlich anzumerken, dass die geplanten Gebäude einen relativ kleinen „Fußabdruck“ im Gelände aufweisen, um den parkartigen, transparenten Charakter der sie und den Schwaigerhof umgebenden Freiflächen zu erhalten bzw. zu erreichen. Speziell um das Schwaigergebäude wurden bewusst ausreichende Freiflächen nachgewiesen.

Die Straßenprägung der geplanten Erschließung ist zudem deutlich minimiert und auf die mindestens funktional erforderlichen Belange hin optimiert.

Weiterhin sind unnatürliche Aufhügelungen oder Modellierungen und Einfriedungen des Geländes nicht zulässig, beides Elemente und Strukturen, welche die Prägung der Freiflächen gegenüber der Ausgangssituation massiv verändern würden.

Auch die Gestaltung der Freiflächen wurde grundsätzlich mit dem zuständigen Gebietsreferenten abgestimmt.

Die Bedenken sind damit weitgehend bedacht und ausgeräumt, eine Veränderung der Planung ist somit diesbezüglich nicht veranlasst.

Zu 2. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis auf Art. 8 DSchG auf Seite 23-24 wird gestrichen.

2.11 Stadtwerke Landshut Netze / Technischer Service mit Schreiben vom 07.10.2014

Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Gas & Wasser / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Im Bereich von Gebäude Nr. 5 liegen Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke. Diese müssen verlegt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung der Gebäude ist vom Investor die Verlegung mit den Stadtwerken Landshut Netze rechtzeitig und einvernehmlich zu klären. Die Vorhabensträger haben die o.g. Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung erhalten.

Die Kostentragung für Leitungsverlegungen ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Im Einzelnen ist festzulegen dass, sofern durch die Baumaßnahmen unterirdische

Leitungen verlegt, abgetrennt oder stillgelegt werden müssen, der Vorhabensträger die hierfür entstehenden Kosten zu tragen hat. Darüber hinaus wird festgelegt, dass der Vorhabensträger die jeweiligen Leitungsträger vor jeglicher Veränderung bestehender Leitungen zum frühest möglichen Zeitpunkt in Kenntnis zu setzen hat. Den Anregungen ist damit Rechnung getragen.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 07.10.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. VEP bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Dem Baugrundgutachten des Herrn Jung (s. Ziffer 3.2 auf der Seite 4) ist zu entnehmen, dass im VEP-Gebiet Aufschlussbohrungen, 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 Wasserhaushalts-gesetzes (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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Baugrundgutachten und die bereits getätigten Aufschlussbohrungen wurden durch den Investor veranlasst. Dieser erhält die o.g. Stellungnahme zur Kenntnis und künftigen ausreichenden Berücksichtigung. Ergänzend wird ein entsprechender Passus in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2.13 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 09.10.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es ist sicherzustellen, dass die Widmungszustimmung vor Verkauf der Eigentumsanteile erfolgt. Der jetzige Eigentümer hat für sich und seine

Rechtsnachfolger in unwiderruflicher Weise der Widmung zum Eigentümerweg (ohne Widmungsbeschränkung zuzustimmen.

Bei einer späteren katastertechnischen Parzellierung ist auf die Erschließung der Hinterliegergrundstücke zu achten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurde bereits eine grundsätzliche Abstimmung der Widmung zum Eigentümerweg als „beschränkt öffentlicher Eigentümerweg“ gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG zur Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr mit den Vorhabensträgern kommuniziert.

Die verbindliche Sicherung muss noch erwirkt werden. Dies wird durch Unterzeichnung des bereits übersandten Vordruckes zur Widmungszustimmung durch die Vorhabensträger erfolgen.

Die Führung der o. g. Eigentümerwege und der Straßenbegrenzungslinie wurde im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs dahingehend noch ergänzt und modifiziert, so dass die Erschließung der Hinterliegergrundstücke (Gebäude 3, 4 und 5) auch für Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr nach durchgeführter Widmung gesichert ist.

Im Rahmen der Festlegung des zu widmenden Flächenumfangs fand nochmals eine Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr statt. Inhalt war die Mitbenutzung von Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehraufstellflächen von Umzugswägen, Taxen, Krankenwägen und Handwerkern. Dies wird von der Feuerwehr dahingehend toleriert, als dass der Fahrer sich in unmittelbarer Nähe bzw. Rufweite befinden muss. Ein Abstellen des Fahrzeugs und Verlassen des Gebäudes z. B. in der Mittagspause ist für die Feuerwehr nicht akzeptabel.

2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 09.10.2014

Wir bedauern die Fällung großkroniger Bäume und den Verlust von Grünflächen. Um wieder einen adäquaten Grünbestand herzustellen, ist die Stärke der Vegetationsschicht auf der Tiefgarage so auszubilden, dass punktuell auch Bäume der Wuchsklasse I gepflanzt werden können und ausreichend Wurzelraum vorfinden, um sich typgerecht entwickeln zu können. Die Statik der Tiefgarage ist entsprechend zu berechnen.

Nistkästen für den Mauersegler könnten ohne großen Aufwand an jedem Haus angebracht werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Anregung, Bäume der ersten Wuchsklasse auf unterbauten Bereichen zu pflanzen, kann nicht nachgekommen werden, da in diesen Bereichen die Aufbauhöhen für ein solches Wachstum nicht dargestellt werden können. Dies wäre nur möglich mit einer überhöhten Aufhügelung des Substrates oder mit einer weiteren Absenkung des Tiefgaragenbaus in den Untergrund möglich.

Eine erhöhte Aufhügelung wird jedoch aus gestalterischen Aspekten und der Nähe zum denkmalgeschützten Schwaigergebäude abgelehnt, eine weitere Absenkung der

Tiefgaragenbauten ist wegen der anstehenden schwierigen Grundwasserverhältnisse als sehr problematisch einzustufen.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz wurde deshalb einvernehmlich festgelegt, dass Bäume der ersten Wuchsklasse nur in nicht unterbauten Bereichen im Geltungsbereich zur Anwendung kommen sollen.

Jedoch wurde zur Sicherstellung eines adäquaten Grünbestandes basierend auf der Tachymeteraufnahme des Baumbestandes in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Fachpläne erstellt, die sowohl den Baumbestand als auch die zu entfernenden Gehölze genau erfassen.

Die Freiflächenplanung wurde in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde soweit als möglich optimiert. Die Großbäume werden am Rand außerhalb der Tiefgarage gepflanzt, sodass sie sich gut entwickeln können. am Grundstücksrand werden außerdem umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, die wesentlich zur zukünftigen Eingrünung der Bebauung beitragen werden.

Die Ersatzpflanzungen können wegen der umfangreichen Bebauung den vorhandenen Bestand nicht vollständig ersetzen (Ersatzpflanzung im Verhältnis 0,75:1), dafür werden größere Pflanzgrößen als sonst üblich verwendet. Mit einigen Großbäumen mit der Pflanzgröße Stammumfang 30-35 cm wird die Freiflächengestaltung geprägt. Zusätzlich werden die Flachdächer begrünt.

Der Anregung der zusätzlichen Nistkästen für Mauersegler ist im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen durch Einarbeitung einer entsprechenden Festsetzung nachgekommen worden.

2.15 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 09.10.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. **Feuerwehreinsatz allgemein:**

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

2. **Löschwasserversorgung:**

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

3. **Flächen für die Feuerwehr**

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

4. **Zufahrt für die Feuerwehr**

Der Abstand von einer Feuerwehzufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Ziffer 1 wird zur Kenntnis genommen, in diesem Zusammenhang ist nichts weiteres veranlasst.

Ziffer 2. Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorgaben über das öffentliche Wassernetz und Hydranten der Stadtwerke Landshut. Die Richtlinie DVGW W 405 wird dem entsprechend beachtet. Weitergehend wurde die Stellungnahme den Vorhabenträgern zur Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen zur Verfügung gestellt.

Die Ziffern 3 und 4 wurden bei der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Freiflächengestaltungsplanes bereits hinreichend berücksichtigt und auch bereits mit der Fachstelle vorabgestimmt. Die sich daraus ergebenden Flächenbefestigungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Festlegung des zu widmenden Flächenumfangs fand nochmals eine Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr statt. Inhalt war die Mitbenutzung von Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehraufstellflächen von Umzugswägen, Taxen, Krankenwägen und Handwerkern. Dies wird von der Feuerwehr dahingehend toleriert, als dass der Fahrer sich in unmittelbarer Nähe bzw. Rufweite befinden muss. Ein Abstellen des Fahrzeugs und Verlassen des Gebäudes z. B. in der Mittagspause ist für die Feuerwehr nicht akzeptabel.

2.16 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Schreiben vom 14.10.2014

14 oberirdische Stellplätze, noch dazu ausschließlich am Rand der Bebauung am Siebenbrückenweg angesiedelt, sind für die entstehende Nutzung zu wenig. Die 16 öffentlichen Stellplätze am Siebenbrückenweg werden durch die umgebende dichte Wohnbebauung und das Arbeitsamt regelmäßig restlos in Beschlag genommen, für das Vorhaben stehen sie nicht zur Verfügung.

Nach unserer Auffassung ist eine ordnungsgemäße Erschließung des Projekts derzeit nicht gesichert. Innerhalb des beplanten Areals sind ausschließlich Eigentümerwege in Form von Fuß- und Radwegen geplant. Eine Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Möbeltransporte / Kundendienste usw.) ist nur erschwert bzw. gar nicht möglich, ebenso wenig ein geordnetes, für andere behinderungsfreies Abstellen. Eine evtl. von den Planern in Erwägung gezogene Erschließung über die schmale Straße entlang der Anwesen 40 - 46 b ist definitiv nicht akzeptabel. Hier bestehen bereits seit Jahren Schwierigkeiten in der verkehrsmäßigen Erschließung sowie für die Zufahrt der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen. Für die Gebäude 3, 4 und 5 muss unserer Auffassung nach unbedingt eine straßenmäßige Erschließung gesichert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Stellplätze:

Für das Projekt werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Bauwerksplänen gemäß den einschlägigen Richtlinien 147 Stellplätze, überwiegend in der Tiefgarage – 14 Stück oberirdisch, nachgewiesen. Dies entspricht zum einen der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Landshut, weiterhin werden in der GaStellV (Anlage) zehn Prozent der nachgewiesenen Stellplätze in Form von Besucherstellplätzen gefordert. Dieser Bedarf wird durch die 14 oberirdisch nachgewiesenen Stellplätze gedeckt. Für das Baudenkmal werden im südlichen

Vorgelege zwei private Stellplätze nachgewiesen. Weiterhin entstehen entlang des Siebenbrückenweges noch sechs zusätzliche öffentliche Stellplätze. Die übrigen oberirdischen öffentlichen Stellplätze im Bestand an der Siebenbrückenstraße werden für das Projekt nicht benötigt. Bedenken und Anregungen diesbezüglich können deshalb nicht nachvollzogen werden.

Erschließung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die oberirdische Erschließung der fünf geplanten Gebäude über einen Eigentümerweg erfolgt, von dem pro Gebäude jeweils ein Privatweg abzweigt. Sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der Freiflächengestaltungsplanung sind entlang der Eigentümerwege die erforderlichen zusätzlichen Wegebreiten und Schleppkurven für Feuerwehr, deren Aufstellflächen und sonstige Andienungszwecke nachgewiesen.

Zum eingehenderen Nachweis der Erschließung wird die grüne Straßenbegrenzungslinie nicht nur entlang der Ränder der Eigentümerwege, sondern auch bis zum Rand der nebenlaufenden Flächen für die Feuerwehr geführt. Zudem wird die Festsetzung „Eigentümerweg“ im Bereich östlich des Gebäudes 1 weiter nach Süden geführt.

Es wurde bereits eine grundsätzliche Abstimmung der Widmung zum Eigentümerweg als „beschränkt öffentlicher Eigentümerweg“ gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG zur Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr mit den Vorhabensträgern kommuniziert.

Die verbindliche Sicherung muss noch erwirkt werden. Dies kann durch Unterzeichnung der bereits übersandten Vordruckes zur Widmungszustimmung oder alternativ durch Sicherung im Rahmen des zwischen der Stadt Landshut und den Vorhabensträgern abzuschließenden Durchführungsvertrags erfolgen.

Die Führung der o. g. Eigentümerwege und der Straßenbegrenzungslinie wurde im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs dahingehend noch ergänzt und modifiziert, so dass die Erschließung der Hinterliegergrundstücke (Gebäude 3, 4 und 5) auch für Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr nach durchgeführter Widmung gesichert ist.

Im Rahmen der Festlegung des zu widmenden Flächenumfangs fand nochmals eine Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr statt. Inhalt war die Mitbenutzung von Feuerwehrezufahrten bzw. Feuerwehraufstellflächen von Umzugswägen, Taxen, Krankenwägen und Handwerkern. Dies wird von der Feuerwehr dahingehend toleriert, als dass der Fahrer sich in unmittelbarer Nähe bzw. Rufweite befinden muss. Ein Abstellen des Fahrzeugs und Verlassen des Gebäudes z. B. in der Mittagspause ist für die Feuerwehr nicht akzeptabel. Der Sachverhalt wurde im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen in die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet. Die innere Erschließung des überplanten Bereiches ist damit hinreichend gesichert.

Die von der Fachstelle vermutete Erschließung über die bestehende schmale Straße entlang der Anwesen 40-46b ist nicht vorgesehen. Diese Fläche wird nicht zur Erschließung der neuen Gebäude herangezogen.

Die Forderung der Fachstelle nach einer weiteren straßenmäßigen Erschließung wird abgelehnt. Aus den o. g. Ausführungen kann entnommen werden dass von der Fachstelle geforderte straßenmäßige Erschließung nicht notwendig ist. Vielmehr würde jedoch der bisher von allen Beteiligten angestrebte und vom Gestaltungsbeirat empfohlene parkähnliche Charakter der Gesamtanlage stark in Frage gestellt.

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

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

1.

mit Schreiben vom 29.09.2014

Als Eigentümer des Anwesens Seligenthaler Str. 29a erhebe ich Einspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben und den gesamten Erschließungsplan 01-6.

Insbesondere das Gebäude 3 hält die vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Anwesen Seligenthaler Str. 29b in keiner Weise ein. Acht Geschosse mit einer Gesamthöhe von ca. 24,5 m sind völlig unangebracht.

Für die Höhe der Bauvorhaben, insbesondere des Gebäudes Nr. 3, sollte nicht die Bebauung zur Nikolastraße aus den 1970er Jahren, sondern der Altbestand an der Seligenthaler Straße maßgebend sein.

Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass ca. 50 % der Wohnungen nach Nordosten bzw. Nordwesten ausgerichtet sind und somit den heutigen Wohnbedürfnissen nach ganzjähriger maximaler Sonneneinstrahlung nicht entsprechen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Gemäß BayBO Art. 6 (5), Satz 3 gelten im Rahmen der Bauleitplanung die sich aus der Planzeichnung ergebenden Abstandsflächen: „Werden von einer städtebaulichen Satzung (...) Außenwände zu gelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.“.

In den Sätzen 1 und 2 werden für allgemeine Wohngebiete Abstandsflächen von 1 H (mindestens 3 m) festgelegt, die im vorliegenden Bebauungsplan gemäß Satz 3 nicht zur Anwendung kommen.

Diese Aspekte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingehend überprüft.

So wurde im Einzelnen eine Analyse der sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-59 aus dem Jahr 1973 ergebenden Abstandsflächen mit dem aktuell vorliegenden Vorentwurf von 2014 erstellt, und zwar unter Zugrundelegung der Vorgaben nach BayBO Artikel 6 sowie mit Anwendung der 16 m-Regelung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO.

Diese Analyse der vergleichenden Gegenüberstellung zeigt deutlich, dass die Abweichung der Abstandsflächen dabei deutlich geringer als die des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes ist. Auch hinsichtlich der weiteren Aspekte Sichtabdeckung, Belichtung und Belüftung ist die vorliegende Planung im Vergleich zum bisherigen Baurecht des rechtsgültigen Bebauungsplans als verträglicher einzustufen. Die graphische Gegenüberstellung kann in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan unter Punkt 4.2.4 „Bauweise und Abstandsflächen“ eingesehen werden.

Zum vorgebrachten Einspruch ist nach Überprüfung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 aus 1973 und dem aktuellen Bebauungsplanentwurf weitergehend folgendes anzumerken:

- Das Anwesen des Einwenders -Seligenthaler Str. 29a - ist nicht direkter Nachbar zum Bebauungsplangebiet. Der kürzeste Abstand zwischen dem Anwesen Seligenthaler Str. 29a und dem Gebäude 3 beträgt dabei mindestens 43 m. Im Vergleich dazu beträgt der kürzeste Abstand zwischen dem Gebäude 29a und dem Baukörper des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 ca. 38 m. Auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 von 1973 ist in diesem Bereich ein achtgeschossiges Gebäude festgesetzt.

- Die verschattende Gebäudelinie des Gebäudes des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 hat dabei eine Breite von ca. 27 m, die gleiche verschattende Gebäudelinie der aktuellen Planung weist eine Breite von ca. 19 m auf.

Daraus wird ersichtlich, dass bezüglich des Abstands und der verschattenden Gebäudelinie die aktuelle Planung erheblich geringere Auswirkungen auf das Anwesen Seligenthaler Str. 29a hat, als der bisher rechtsgültige Bebauungsplan aus 1973, und somit als verträglicher einzustufen ist.

- Zu den vom Einwender angesprochenen Abstandsflächen zum Gebäude Seligenthaler Str. 29b (Fl.-Nr. 1511/5) ist festzustellen, dass die vergleichende Gegenüberstellung der Abstandsflächen (siehe 4.2.4 in der Begründung für die Fl.-Nr. 1511/5 folgendes Ergebnis von Abstandsflächenüberschreitungen ergibt:

rechtsgültiger Bebauungsplan: Fläche ca. 58 m², Länge Überschreitung bis ca. 12m
aktuelle Planung: Fläche ca. 0,95 m², Länge Überschreitung bis ca. 6m.

Die aktuelle Planung wirkt sich demnach wesentlich weniger auf diesen nachbarlichen Bestand aus als die bisherige rechtsgültige Planung.

Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes 01-59 aus dem Jahr 2003 die Bestandsbebauung entlang der Seligenthaler Straße.

Für den Bereich des noch verbleibenden rechtskräftigen Bauungsplanes 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ aus 1973 sind allerdings die dort getroffenen Festsetzungen noch immer rechtlich bindend. Lediglich im Bereich des zwischenzeitlich zum Einzeldenkmal erklärten Schwaigerhofes „Karlsschwaige“ sowie des zwischenzeitlich kartierten Biotops kann das dort früher festgesetzte Baurecht nicht realisiert werden.

Die Ausrichtung der geplanten Wohnungen kann im Zuge der Bauleitplanung nur sehr begrenzt beeinflusst werden und obliegt vielmehr den Planungen des Vorhabenträgers.

2.


mit Schreiben vom 02.10.2014

Als Eigentümerin des Hauses Seligenthalerstraße 29 lege ich gegen genanntes Bauvorhaben und Erschließungsplan Widerspruch ein.

Ein achtstöckiges Gebäude in der geplanten Höhe von mindestens 25m (Höhe + Aufschüttung + Dachbegrünung) so nahe an das zweistöckige Haus Seligenthalerstraße 29 bauen zu wollen ist wirklich unvorstellbar. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen würden dabei nie eingehalten.

Zusätzlich wäre das Gebäude 3 südlich des Anwesens Seligenthalerstraße 29 gelegen. Dies bedeutet eine komplette Beschattung des Hauses von Mitte Vormittag bis frühen Nachmittag. Das Haus liegt ab dem frühen Nachmittag den Rest des Tages bereits im Schlagschatten von Nikolastr. 46c. Es wäre also dann praktisch den ganzen Tag über ohne Sonnenlicht! Das widerspricht der Bayerischen Bauordnung, welche eine Beeinträchtigung ausreichender Belichtung verbietet (Art. 6 / Abstandsflächen, Abstände). Auch mein Haus würde eine deutliche Beschattung erfahren, mit der ich nicht einverstanden bin. Die Auswirkung für 29b wäre aber weitaus dramatischer.

Die Überplanung des Erschließungsplanes soll sich an den realen Bebauungsgegebenheiten orientieren und nicht an fiktiven. Im Bebauungsplan der 70er Jahre das achtstöckige Gebäude einzutragen war unter der Planungsvorgabe passiert, dass Seligenthalerstraße 29b nicht mehr existiert. Das Haus steht aber seit über 100 Jahren an dieser Stelle und es wäre falsch und nicht rechtens diese Tatsache einfach zu ignorieren!

Das einfache Weglassen des Hauses aus den Modellen des Bauvorhabens, wie geschehen, ist keine Lösung. Das Haus existiert und ist entsprechend zu berücksichtigen!

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zum vorgetragenen Widerspruch ist nach Überprüfung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 aus 1973 und dem aktuellen Bebauungsplanentwurf hierzu folgendes anzumerken:

Zwar ist das Anwesen Seligenthaler Str. 29 nicht direkter Nachbar zum Bebauungsplangebiet, jedoch ist grundsätzlich anzumerken, dass gemäß BayBO Art. 6 (5), Satz 3 im Rahmen der Bauleitplanung die sich aus der Planzeichnung ergebenden Abstandsflächen gelten: „Werden von einer städtebaulichen Satzung (...) Außenwände zu gelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.“

In den Sätzen 1 und 2 werden für allgemeine Wohngebiete Abstandsflächen von 1 H (mindestens 3 m) festgelegt, die im vorliegenden Bebauungsplan gemäß Satz 3 nicht zur Anwendung kommen.

Diese Aspekte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingehend überprüft.

So wurde im Einzelnen eine Analyse der sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-59 aus dem Jahr 1973 ergebenden Abstandsfläche mit dem aktuell vorliegenden Vorentwurf von 2014 erstellt, und zwar unter Zugrundelegung der Vorgaben nach BayBO Artikel 6 sowie mit Anwendung der 16 m-Regelung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO.

Diese Analyse der vergleichenden Gegenüberstellung zeigt deutlich, dass die Abweichung der Abstandsflächen dabei deutlich geringer als die des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes ist. Ach hinsichtlich der weiteren Aspekte Sichtabdeckung, Belichtung und Belüftung ist die vorliegende Planung im Vergleich zum bisherigen Baurecht des rechtsgültigen Bebauungsplans als verträglicher einzustufen. Die graphische Gegenüberstellung kann in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan unter Punkt 4.2.4 „Bauweise und Abstandsflächen“ eingesehen werden.

Der Aspekt der Belichtung und Belüftung wurde ebenso vergleichend überprüft. Prinzipiell ist dazu anzumerken, dass es keine verbindlichen Vorgaben für zu bemessende Lichteinfallswinkel in der Bauleitplanung und für die städtebauliche Abwägung gibt. Der BayVGH hat hierzu die Auffassung vertreten, dass die Anforderungen gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO schon gewährt seien, wenn die Festsetzungen nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO so getroffen werden, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstungshöhe liegenden Waagerechten eingehalten wird. Weiterhin wird in der Entscheidung des BayVGH vom 29.12.2005 ausgeführt, dass in aller Regel die Mindestanforderungen für Belichtung und Belüftung eingehalten werden, wenn eine Vergleichsbetrachtung anhand der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ergäbe, dass der Standort und die Wandhöhe von sich gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden so im Sinn von Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO festgesetzt seien, dass sich diese Abstandsflächen nicht oder nur in dem nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO zulässigen Umfang überdecken würden. Nach Einführung der Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO überlässt der Gesetzgeber den Gemeinden die Entscheidung über den einzuhaltenden Lichteinfallswinkel. In Orientierung an vorige Fassungen der BayBO, einschlägiger Kommentare zur BayBO und der o.g. Entscheidung des BayVGH wird hier ebenfalls deshalb ein Winkel von 45° angesetzt. Das Ergebnis ist in der vergleichenden Schnittdarstellung aufgezeigt. Es zeigt sich, dass bei der aktuellen Planung die Anforderung von 45° (= Abstand ca. 1 H) eingehalten werden kann. Das Gebäude des bisherigen Bebauungsplans läge jedoch an der Vergleichsstelle ca. 7m näher zum Anwesen 29 b. Die Neuplanung ist auch in dieser Hinsicht verträglicher gegenüber der bisher rechtsgültigen Bauleitplanung. Zudem sind die Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung gegeben.

Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ aus dem Jahr 2003 die Bestandsbebauung entlang der Seligenthaler Straße.

Für den Bereich des noch verbleibenden rechtskräftigen Bauungsplanes 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ aus 1973 sind allerdings die dort getroffenen Festsetzungen noch immer rechtlich bindend. Lediglich im Bereich des zwischenzeitlich zum Einzeldenkmal erklärten Schwaigerhofes „Karlsschwaige“ sowie des zwischenzeitlich kartierten Biotops kann das dort früher festgesetzte Baurecht nicht realisiert werden.

Der bis dato rechtskräftige Bebauungsplan 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ sieht für das achtgeschossige Gebäude eine Grundfläche von ca. 442 m² vor, die aktuelle Planung eine geringere Fläche von 385 m².

Der kürzeste Abstand des achtgeschossigen Gebäudes im Bebauungsplan Nr. 1-59 aus dem Jahr 1973 zum Gebäude Seligenthaler Str. 29b beträgt ca. 14 m, der Neuentwurf des Bebauungsplans weist einen Abstand von ca. 20 m auf.

Die verschattende nach Süden orientierte Fassadenlänge des achtgeschossigen Gebäudes im Bebauungsplan Nr. 59/1973 beträgt 27,5 m, die winkelgleiche Linie in der Neuplanung beträgt ca. 19 m.

Bezüglich der Aspekte Sichtabdeckung und Sicht-/ Besonnungskorridor stellt die Neuplanung eine wesentliche Verbesserung zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan dar. Insgesamt wird das Anwesen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan bzgl. der genannten Aspekte besser gestellt. (siehe auch vergleichende Gegenüberstellung bei II.4).

Das Anwesen Seligenthaler Str. 29b wurde sowohl planerisch/ zeichnerisch als auch im Modell untersucht. Richtig ist, dass es auf den Modellfotos nicht erkennbar ist. Möglicherweise hat es sich in der Grundplatte gelöst, dieser Umstand ist wohl übersehen worden. Dies wurde im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen korrigiert.

Insgesamt sind die Auswirkungen der aktuellen Planung bezüglich der Abstandsflächenüberschreitung, Belichtung und Verschattung gegenüber der Nachbarbebauung geringfügiger, als das bisherige und noch immer rechtlich bindende Baurecht aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan.
Die aktuelle Planung ist somit als verträglicher gegenüber dem Bestand einzustufen.

3.

mit E-Mail vom 24.10.2014

In kürzestem Abstand zu meinem zweigeschossigen Haus soll ein achtstöckiges Gebäude in Himmelsrichtung Süden errichtet werden. Mein Haus hat wegen einem ähnlich hohem Gebäude (Richtung SW) bereits weite Teile des Nachmittags keine Sonnenbestrahlung, dieser Bau würde es auch noch vormittags und über die Mittagszeit vollständig in Schatten stellen. Als Ergebnis wäre mein Haus dann praktisch den ganzen Tag über ohne Sonnenlicht und würde zu einem "dunklen Loch". Die Position des achtstöckigen Gebäudes ermöglicht ein Bebauungsplan aus den 70er Jahren. In diesem war aber als Prämisse der Abriss meines Hauses vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde teilaufgehoben, dass mein Haus aber real existiert und nicht wie der Plan vorsah, abgerissen wurde, fand bei der Bestimmung der Abstandsflächen keine Berücksichtigung. Als Planungsgrundlage wurde also nicht die real vorhandene, sondern eine fiktive Bebauung verwendet.

Meine Familie und ich müssen diese Katastrophe abwenden. In einem Haus, das in den lichtschwächeren Monaten keine Sonnenstrahlung abbekommt wäre es nicht mehr wert zu wohnen.

Ich will den Bau auch nicht verhindern, sondern nur die Zeit der Beschattung reduzieren. Deshalb schlage ich eine Alternative vor, welche für alle Beteiligten eine zufriedenstellende Lösung darstellen sollte.

mit Schreiben vom 08.10.2014

Ich bin Eigentümer des Zweifamilienhauses Seligenthaler Str. 29b und Anwohner mit Grundstücksgrenze zum Bauvorhaben. Ich lege gegen das Vorhaben und den Erschließungsplan Nr. 01-6 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthalerstraße“ in dieser Form fristgerecht Widerspruch ein.

Gleichzeitig schlage ich eine alternative Lösung vor, welche für alle beteiligten Parteien eine zufriedenstellende Lösung bedeuten sollte.

1. Gründe meines Widerspruches

- a) Massive Beschattung meines zweistöckigen Wohnhauses durch Bau eines achtstöckigen Wohnblockes in unmittelbarer Nähe und in Richtung Südosten
- b) Fehlende Berücksichtigung meines Wohnhauses bei Überarbeitung des Erschließungsplanes und Verwendung unstimmgiger Planungsgrundlage

2. Betroffenes Objekt: Seligenthalerstr. 29b

Bei meinem Eigentum handelt es sich um das zweistöckige Wohnhaus in der Seligenthalerstr. 29b. Aktuell wird es noch von meinen Eltern bewohnt, in Zukunft soll es Zuhause für meine Frau, meine beiden Kinder und mich selbst sein.

Das Gebäude ist zwischen dem denkmalgeschützten Ensemble an der Seligenthalerstraße und dem Grundstück des Bauvorhabens positioniert.

2.1 verschiedene Ansichten von Seligenthalerstr. 29b

Für den schraffierten Bereich besitze ich ein Nutzungsrecht. Die rot gepunkteten Nebengebäude und Anbauten fehlen in Ihren Plänen, sind aber im BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums eingezeichnet. (siehe Bild)

3. Begründung des Widerspruchs

3.1 Unzumutbare Beschattung meines Wohnhauses

Das geplante achtstöckige Gebäude 3 des Vorhabens, mit einer Höhe (incl. Aufschüttung aber ohne Dachbegrünung) von 25m, liegt genau in Richtung Süden und in unmittelbarer Nähe zu meiner Grundstücksgrenze (5,5m) und meinem zweigeschossigen Wohnhaus (18m). Zum Anbau an der Ostseite meines Hauses beträgt die Entfernung sogar nur ca. 13m. Es läuft parallel im Abstand von 5,5m zu meinem Gartenzaun.

Durch die im Vergleich zu meinem Haus enorme Höhe und Nähe des geplanten Gebäudes, würde das ganze Jahr, außer im Juni, Juli, August, also während der lichtschwächeren Monate, mein Haus komplett beschattet. Und dies auch noch genau während der wichtigsten Tageszeit, zwischen spätem Vormittag (ab ca. 11:00) und frühem Nachmittag (bis ca. 14:30). Aktuell besteht in dieser Zeit volle Sonneneinstrahlung.

Aufgrund der bereits existierenden, ebenfalls achtstöckigen „Bausünde“ aus den 70er Jahren, Nikolastraße 46c, wird mein Haus schon bereits ab dem frühen Nachmittag komplett in Schatten gehüllt, und das, obwohl dieses Gebäude deutlich weiter entfernt (25m statt 18m), als das neu geplante Gebäude 3.

Durch das neue Gebäude 3 in achtstöckiger Ausführung würde sich diese Beschattung nun noch auf den wichtigsten Zeitraum des Tages, der Mittagszeit, ausweiten. Mein Haus wäre also nahezu den ganzen Tag über ohne direkte Sonneneinstrahlung.

Dieser massiven Einschränkung der Belichtung kann ich nicht zustimmen und berufe mich dabei auf die Bayerische Bauordnung (Art. 6 / Abstandsflächen, Abstände), die besagt, dass die ausreichende Belichtung nicht beeinträchtigt werden darf:

(5) ¹ Die Tiefe der Abstandsflächen.....; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden....

1.1.1 Berechnung der Belichtungsbeeinträchtigung

Folgende Angaben und Berechnungen wurden mit bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Berechnung der Sonnenwinkel, -zeiten und -höhe wurde mit einer speziell dafür vorgesehenen Computer-Software „Sun Surveyor Version 1.13.1.“ erstellt. Die

Genauigkeit sollte relativ hoch und verlässlich sein. Trotzdem verlange ich zusätzlich eine offizielle Sonnenstudie!

Das Gebäude befindet sich genau in Richtung Süden, mit einer Abdeckung zur Fensterfront meines Hauses von ca. 163° SSO bis ca. 206° SSW bei einer Entfernung von 18m (siehe Abbildung).

1.1.2 Sonnenvorschau und Beschattungszeiten

Exemplarisch erfolgte die Berechnung für den 1. jeden Monats im kommenden Jahr. Der Mindest-Einfallswinkel der Sonne, um das Gebäude 3 zu überragen, beträgt 54,25° (Prämissen: Gebäudehöhe mit Aufschüttung = 25m, Entfernung = 18m). (siehe Bild)

Datum	Uhrzeit bei Sonnenstand = 163°	Uhrzeit bei Sonnenstand = 206°	Sonnehöhe bei 163°	Sonnehöhe Bei 206°	Dauer vollständiger Beschattung (Std:Min)
01.01.2015	11:15	14:30	17,2°	12,3°	03:15
01.02.2015	11:30	14:25	23,2°	18,7°	02:55
01.03.2015	11:40	14:05	33,2°	29°	02:25
01.04.2015	12:40	14:40	44,9°	43,2°	02:00
01.05.2015	12:40	14:20	55,6°	53,8°	01:40
01.06.2015	12:40	14:10	63,1°	61,6°	Keine Beeinträchtigung
01.07.2015	12:55	14:10	64,4°	61,9°	Keine Beeinträchtigung
01.08.2015	12:50	14:25	58,8°	56,1°	Keine Beeinträchtigung
01.09.2015	12:35	14:30	48,8°	46,5°	01:55
01.10.2015	12:15	14:40	37,3°	33,6°	02:25
01.11.2015	11:00	13:45	25,9°	22,5°	02:45
01.12.2015	11:00	14:00	18,4°	14,7°	03:00

Wie aus der Tabelle ersichtlich wäre die Dauer der erzeugten Komplettbeschattung täglich bis zu 3,25 Stunden. Gerade für die sonnenschwachen Monate, mit entsprechend wenigen Stunden Tageslicht, ist dies unzumutbar und nicht akzeptabel.

1.2 Fehlende Berücksichtigung meines Wohnhauses bei Überarbeitung des Erschließungsplanes und Verwendung unstimmgiger Planungsgrundlage

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus Anfang der 70er Jahre sah statt dem Ensemble an der Seligenthalerstraße eine Mischbebauung von abwechselnd drei- und siebenstöckigen Gebäuden vor. Mein Haus war in diesem Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen, man ging also von einem Abriss aus. In ausreichendem Abstand dazu sollte ein achtstöckiges Gebäude an der fast identischen Position des geplanten Gebäude 3 gebaut werden. In dieser Form war der Bebauungsplan in sich stimmig, Abstandsflächen wurden eingehalten (siehe Abbildung).

Später wurde der Bebauungsplan teilweise aufgehoben. Das Ensemble an der Seligenthalerstraße fiel unter Denkmalschutz, die geplante Mischbebauung wurde durch Teilaufhebung wieder aus dem Bebauungsplan genommen. Der restliche Bebauungsplan wurde nicht angepasst.

Schob bei der Teilaufhebung wurde mein Haus nicht entsprechend berücksichtigt. Das achtstöckige Gebäude wäre viel zu nahe an meinem Haus gelegen, die Abstandsflächen waren viel zu gering dimensioniert.

Im Rahmen der aktuellen Überplanung fordere die aktuell existierende reale Bebauung an der Seligenthalerstraße als Planungsgrundlage zu verwenden und mein Haus entsprechend zu berücksichtigen. Die Überplanung darf sich nicht an einem Plan orientieren, dessen Prämissen fiktiv sind und so nie existiert haben.

Dass mein Haus bisher nicht zur Kenntnis genommen wurde, zeigt mir auch der Umstand, dass in beiden existierenden Modellen des Bauvorhabens mein Haus nicht existiert, obwohl alle weiter entfernt liegenden Objekte an der Seligenthalerstraße sehr wohl dort zu finden sind. So sind die Modelle realitätsfern und geschönt.

Modell aus Zeitungsartikel LZ im Juli 2014 / Veröffentlichung im Amt für Stadtplanung (siehe Bild)

4. Alternativer Vorschlag

Laut Zeitungsartikel und meinem Verständnis besteht die Zielsetzung des Bausenats, der Bauherren und des Architekten darin:

- a) **Optimale und harmonische Integration der Lösung in die bereits vorhandenen Strukturen**
- b) **Gefälle der Gebäudehöhen zum Bereich des alten Schwaigerhauses**

Beide Ziele erreicht man mit Umsetzung des Gebäude 2 (evtl auch Gebäude 1) als achtstöckiges und Gebäude 3 als fünfstöckiges Haus, also ein einfacher Austausch der geplanten Gebäude bzw. Gebäudehöhen. (siehe Bild)

Begründung:

1. Die beiden dem Gebäude 2 am nächsten gelegenen Häuser sind Nikolastraße 40 und 36. Es handelt sich dabei um ein 8 und ein 7 stöckiges Gebäude. Gebäude 2 mit acht Stockwerken würde sich harmonisch in die bestehende Struktur ähnlich hoher Gebäude integrieren.
2. Die Häuser in der Seligenthalerstraße sind in der Regel drei- und vierstöckig. Bei Umsetzung des Gebäudes 3 mit 5 Stockwerken, wäre das Gefälle von den Hochhäusern in der Nikolastraße gleichmäßig, in einer Linie zur Seligenthalerstraße hin, absteigend. Das geplante „Zickzack“ wird vermieden.
Höhenlinie der Gebäude nach aktueller Planung (siehe Bild)
Wie aktuell geplant, gleicht die Höheverteilung in der Linie Nikolstraße zu Seligenthalerstraße eher einem „Kamelhöcker“. Beginnend mit 8 Stockwerken in der Nikolastraße, dann 5 Stockwerke Gebäude 2, wieder 8 Stockwerke Gebäude 3, dann Gefälle zu 2 und 3 Stockwerken in der Seligenthalerstraße.
3. Die alternative Lösung würde auch den gewünschten Effekt eines Gefälles in Richtung des alten Schwaigerhauses bedeuten. In alle Himmelsrichtungen wären die an nächsten gelegenen Häuser jeweils fünfstöckig. Das alte Schwaigerhaus würde vom achtstöckigen Gebäude 2 durch das deutlich niedrigere Gebäude 1 entkoppelt.
In der aktuellen Planung wäre das Nachbarhaus in NW-Richtung, also Gebäude 3, achtstöckig. Ein optischer Höhenabfall bzw. Entkopplung vom achtstöckigen Gebäude existiert nicht.
4. Obwohl das Gebäude 3 auch in fünfstöckiger Ausführung eine ungünstige Beschattung für mein Haus und Garten bedeuten würde, wäre ich mit dieser Lösung einverstanden, da sich die Zeiten des Schattenwurfes drastisch reduzieren

würden. Sie würde sich um einige Monate verkürzen. Zu diesem Kompromiss wäre ich gerne bereit.

Ich bin natürlich jeder Zeit bereit, bei einem Treffen die aktuelle Situation vor Ort zu zeigen und zu besprechen.

Mein Haus ist bereits seit den 70er Jahren bereits enorm durch den Bau des achtstöckigen Hauses in unmittelbarer Nähe mit Richtung Südwesten benachteiligt, da es seitdem ab dem frühen Nachmittag für den Rest des Tages komplett beschattet wird.

Eine Ausweitung dieser Beschattung nun auch noch auf die Vormittags- und Mittagszeit würde bedeuten unser „Idyll“ dauerhaft in ein „dunkles Loch“ zu verwandeln. Auch der damit verbundene Wertverlust meines Eigentums wäre beträchtlich.

Unter diesen Umständen wäre das Haus für meine Eltern und später für mich und meine Familie nicht mehr sinnvoll bewohnbar.

Um dies zu verhindern, bin ich gewillt alle rechtlichen und gesellschaftspolitischen Möglichkeiten auszuschöpfen, egal welchen Zeit- und Ressourcenaufwand dies bedeuten kann.

Ich hoffe daher inständig auf eine verträgliche Lösung und bitte um Ihre Stellungnahme!

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zur E-Mail vom 24.10.2014:

Für den Bereich unmittelbar angrenzend an das Grundstück des Einwenders besteht ein seit 1973 rechtskräftiger Bebauungsplan, der an gleicher Stelle ebenfalls Baurecht für ein 8-geschossiges Gebäude, das in seiner Flächenausdehnung den nun im Zuge der Änderung vorgesehenen Baukörper noch überschreitet, begründet. Die im Jahr 2003 vorgenommene Teilaufhebung des Bebauungsplans entlang der Seligenthaler Straße führt zu keiner unmittelbaren Einschränkung des nachbarlichen Baurechts. Nicht zuletzt aus diesem Grund wurde der höhergeschossige Baukörper an dieser Stelle in Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden 8-geschossigen Baukörper platziert, um im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Betroffenheiten auszulösen, auch wenn dies für das Grundstück des Einwenders keine Verbesserung bringt. Eine Modifizierung dahingehend, dass ein höherer Baukörper an anderer Stelle ausgewiesen wird, führt zwangsläufig zu neuen Betroffenheiten in Bereichen in denen aktuell diese Höhenentwicklung planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Zum Schreiben vom 08.10.2014:

Zum vorliegenden Widerspruch ist grundsätzlich anzumerken, dass der auf den Grundstücken vorhandene bauliche Bestand bei Überplanung durch Bauleitplanung immer Bestandsschutz genießt. Es liegt somit allein im Entscheidungsbereich des jeweiligen Grundstückseigentümers inwieweit und zu welchem Zeitpunkt er die Möglichkeiten der Bauleitplanung ausschöpfen möchte oder den Gebäudebestand erhält.

Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und

Seligenthaler Straße" aus dem Jahr 2003 die Bestandsbebauung entlang der Seligenthaler Straße.

Für den Bereich des noch verbleibenden rechtskräftigen Bauungsplanes 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ aus 1973 sind allerdings die dort getroffenen Festsetzungen noch immer rechtlich bindend. Lediglich im Bereich des zwischenzeitlich zum Einzeldenkmal erklärten Schwaigerhofes „Karlsschwaige“ sowie des zwischenzeitlich kartierten Biotops kann das dort früher festgesetzte Baurecht nicht realisiert werden.

Im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde der vom Einwender vorgeschlagene Tausch der Geschossigkeiten der Gebäude 2 und 3 eingehend untersucht.

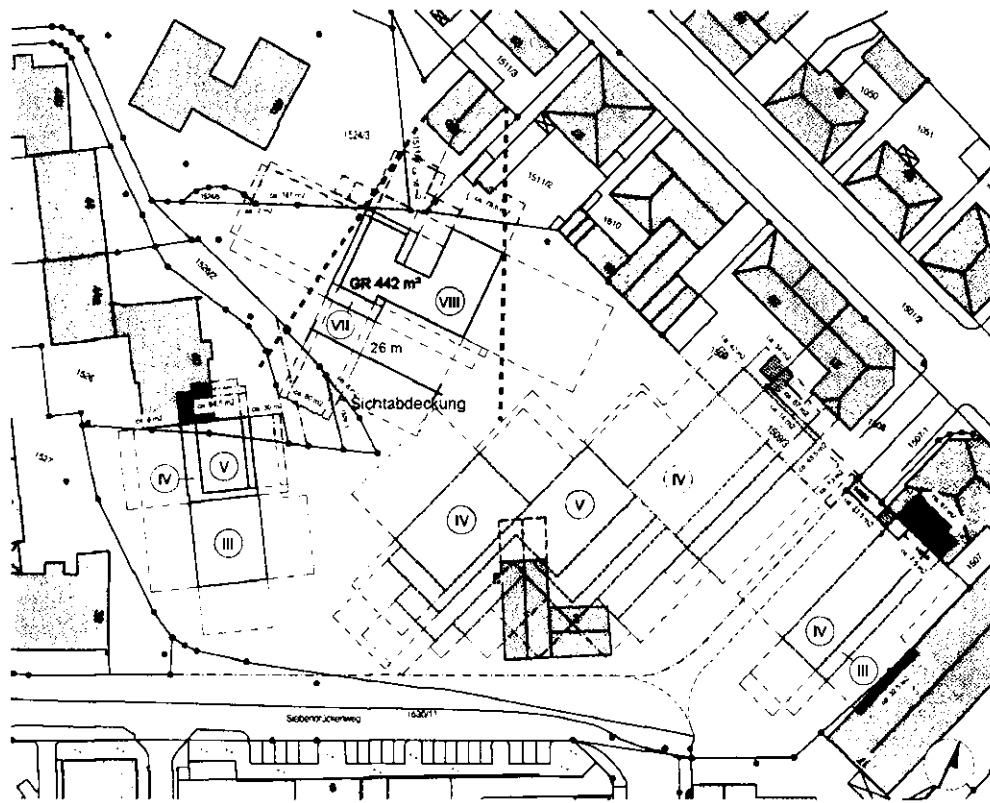
Für den Bereich unmittelbar angrenzend an das Grundstück des Einwenders besteht ein seit 1973 rechtskräftiger Bebauungsplan, der an gleicher Stelle ebenfalls Baurecht für ein 8-geschossiges Gebäude, das in seiner Flächenausdehnung den nun im Zuge der Änderung vorgesehenen Baukörper noch überschreitet, begründet. Die im Jahr 2003 vorgenommene Teilaufhebung des Bebauungsplans entlang der Seligenthaler Straße führt zu keiner unmittelbaren Einschränkung des nachbarlichen Baurechts.

Weiterhin ist klarzustellen, dass durch die einheitliche Höhenentwicklung von 5 Geschossen das stadträumliche Zusammenwachsen des neuen Ensembles zu einem Quartier gefördert wird. Auf eine Höhenstaffelung der Kuben in Richtung auf das denkmalgeschützte Gebäude wird verzichtet und mit der 8-geschossigen Bebauung ein Gegengewicht zur Hofstelle geschaffen.

Vor diesem Hintergrund ist der angeregte Tausch sowohl aus planungsrechtlichen wie aus städtebaulichen Gründen und diversen funktionalen Gründen (Organisation der unterirdischen Stellplatzsituation etc.) nicht möglich. Ebenso scheidet eine Lageveränderung des Gebäudes 3 ebenso aus.

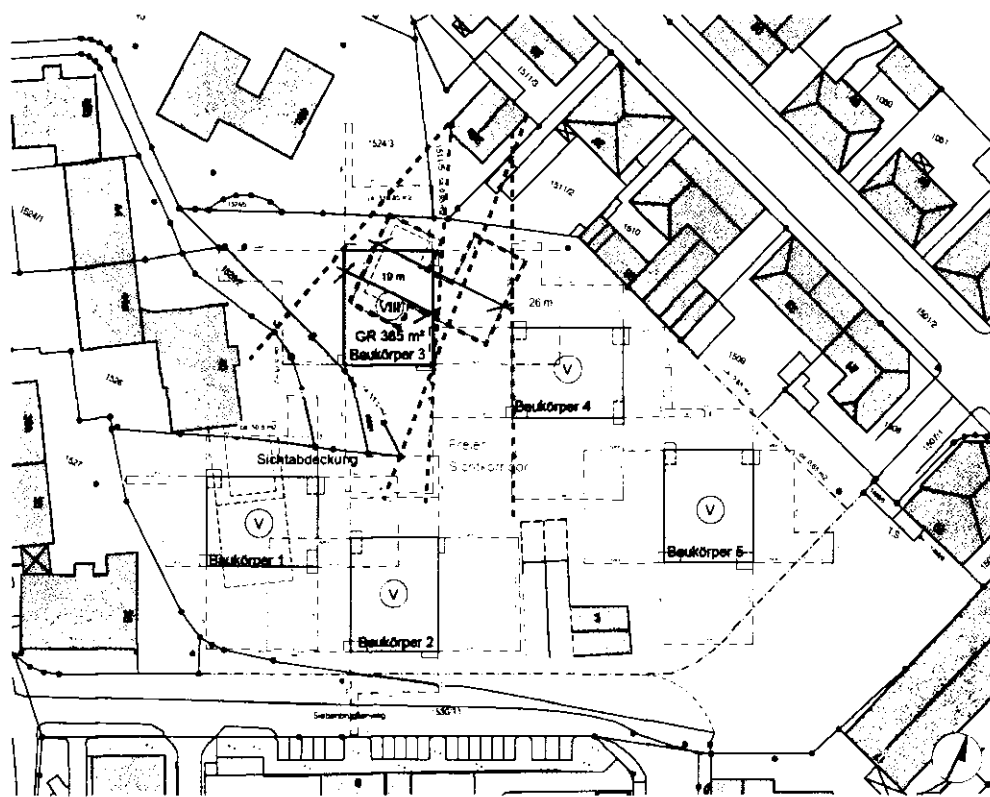
Nach Gegenüberstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 aus 1973 und dem aktuellen Bebauungsplanentwurf ist weiterhin anzumerken, dass

- Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 von 1973 ist in diesem Bereich ein achtgeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 442 m² festgesetzt, die aktuelle Planung sieht eine geringere Fläche von 385 m².
- Der kürzeste Abstand des achtgeschossigen Gebäudes im Bebauungsplan Nr. 59/1973 zum Gebäude Seligenthaler Str. 29b beträgt ca. 14 m, der Neuentwurf des Bebauungsplans weist einen Abstand von ca. 20 m auf.
- Die verschattende nach Süden orientierte Fassadenlänge des achtgeschossigen Gebäudes im Bebauungsplan Nr. 59/1973 beträgt 27,5 m, die winkelige Linie in der Neuplanung beträgt ca. 19 m.
- Bezüglich der Aspekte Sichtabdeckung, Sichtkorridor und Belüftung stellt die Neuplanung eine wesentliche Verbesserung zum bisher rechtgültigen Bebauungsplan dar. Insgesamt wird das Anwesen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan bzgl. der genannten Aspekte besser gestellt (siehe auch vergleichende Gegenüberstellung).



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 59 von 1973 - M 1:1000

Abbildung 3: Vergleich Abstände, Sichtabdeckung, Sichtkorridor, unmaßstäblich



Vorentwurf vom 13.08.2014 unter Berücksichtigung Aufmaß Gelände - M 1:1000

Der Aspekt der Belichtung und Belüftung wurde ebenso vergleichend überprüft. Prinzipiell ist dazu anzumerken, dass es keine verbindlichen Vorgaben für zu bemessende Lichteinfallswinkel in der Bauleitplanung und für die städtebauliche Abwägung gibt. Der BayVGH hat hierzu die Auffassung vertreten, dass die

Anforderungen gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO schon gewährt seien, wenn die Festsetzungen nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO so getroffen werden, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstungshöhe liegenden Waagerechten eingehalten wird. Weiterhin wird in der Entscheidung des BayVGH vom 29.12.2005 ausgeführt, dass in aller Regel die Mindestanforderungen für Belichtung und Belüftung eingehalten werden, wenn eine Vergleichsbetrachtung anhand der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ergäbe, dass der Standort und die Wandhöhe von sich gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden so im Sinn von Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO festgesetzt seien, dass sich diese Abstandsflächen nicht oder nur in dem nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO zulässigen Umfang überdecken würden. Nach Einführung der Experimentierklausel des Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO überlässt der Gesetzgeber den Gemeinden die Entscheidung über den einzuhaltenden Lichteinfallswinkel. In Orientierung an vorige Fassungen der BayBO, einschlägiger Kommentare zur BayBO und der o.g. Entscheidung des BayVGH wird hier ebenfalls deshalb ein Winkel von 45° angesetzt. Das Ergebnis ist in der vergleichenden Schnittdarstellung dargestellt. Es zeigt sich, dass bei der aktuellen Planung die Anforderung von 45° (= Abstand ca. 1 H) eingehalten werden kann.

Das Gebäude des bisherigen Bebauungsplans läge jedoch an der Vergleichsstelle ca. 7m näher zum Anwesen 29 b. Es zeigt sich, dass die Neuplanung auch in dieser Hinsicht sich als verträglicher gegenüber der bisher rechtsgültigen Bauleitplanung herausstellt und zudem die Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung gegeben wären.

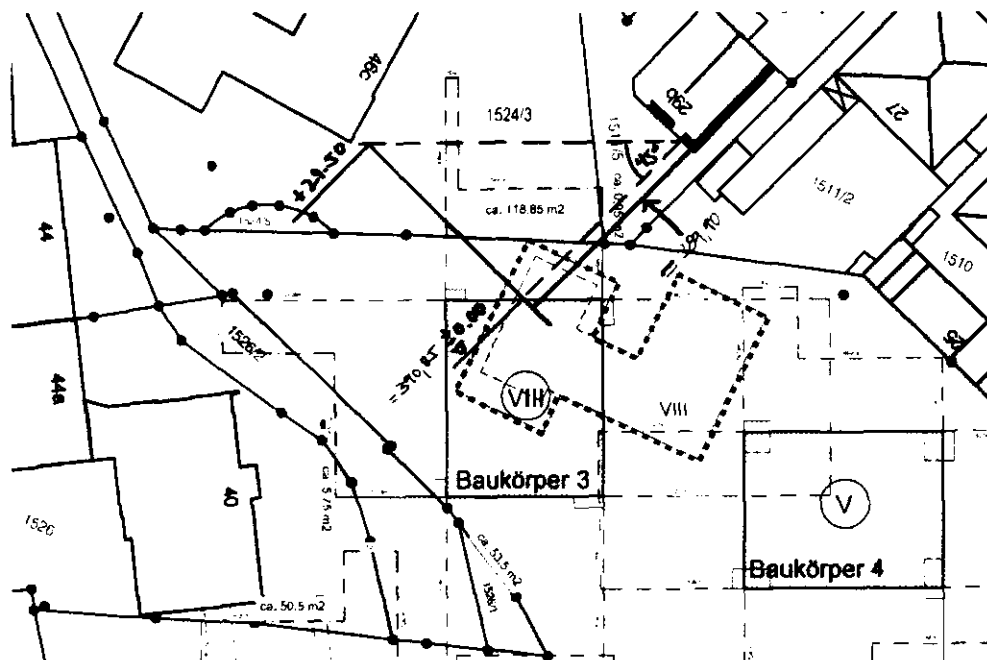


Abbildung 4: Vergleich Lichteinfallswinkel zum Anwesen 29b, unmaßstäblich

Es ist festzuhalten, dass sich aus dem Vergleich der vorliegenden Konzeption mit der rechtskräftigen Bauleitplanung 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ aus 1973 für den Baubestand des Hauses 29 b in der Summe Verbesserungen im Hinblick auf die Besonnung / Verschattung ergeben. Auch eine vom Vorhabensträger erstellte Verschattungsstudie zeigt, dass der 8-geschossige Baukörper aus der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung im Vergleich zum 8-geschossigen Baukörper aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbesserung darstellt. Diese wird allerdings in den Morgenstunden der Wintermonate durch den östlichen 5-geschossigen Baukörper (Gebäude 4) aus der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung relativiert. In den frühen Morgenstunden der

Wintermonate ergibt sich eine zusätzliche Verschattung, in den Mittagsstunden wird die Verschattung dagegen reduziert, sodass sich in der Summe für das Grundstück des Einwenders 3 durch den neuen Bebauungsplan hinsichtlich der Besonnung nur im Sommerhalbjahr eine spürbare Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt.

Die Untersuchung der 6-geschossigen Variante bringt aufgrund der sich dadurch ergebenden Auswirkungen durch das Gebäude 4 keine Verbesserung für das Grundstück des Einwenders in den Wintermonaten. Während des Restjahres wirkt sich die Reduktion des 8-geschossigen Baukörpers dagegen positiv auf das Grundstück des Einwenders 3 aus.

Nach DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene."

Die Verschattungsstudie zeigt, dass diese Werte erreicht werden könne. Entscheiden hierfür ist weniger die Gebäudehöhe sondern der Gebäudeabstand zwischen Gebäude drei und vier, der in den Mittagsstunden eine Besonnung gewährleistet.

Das Anwesen Seligenthaler Str. 29b wurde sowohl planerisch/ zeichnerisch als auch im Modell untersucht. Richtig ist, dass es auf den Modellfotos nicht erkennbar ist. Möglicherweise hat es sich in der Grundplatte gelöst, dieser Umstand ist wohl übersehen worden. Dies wurde im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen korrigiert.

Insgesamt sind die Auswirkungen der aktuellen Planung bezüglich der Abstandsflächenüberschreitung, Belichtung und Verschattung gegenüber der Nachbarbebauung geringfügiger als das bisherige Baurecht aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

Die aktuelle Planung ist somit als insgesamt verträglicher gegenüber dem Bestand einzustufen, so dass keine Veränderung der Planung veranlasst ist.

4.

mit Schreiben vom 20.09.2014

1. Bestandsgutachten (HS Nr. 40/44a) wegen möglicher Auswirkungen der Bauarbeiten, wie z.B. beim Aushub und bei Rammarbeiten für die Tiefgarage sowie bei der gesamten Baumaßnahme des Neubaugebietes an unseren Häusern erstellen lassen.
2. Die Grenze des Grundstücks unserer Eigentümergemeinschaft verläuft entlang der künftigen Tiefgarage der Neubaumaßnahme.
3. Der bereits bestehende Fußgänger-, Feuerwehrzufahrts- und Rettungsweg von der Nikolastraße zum und durch das Neubaugebiet ist öffentlicher Weg. Dieser Weg wird durch das Neubaugebiet zum Verbindungsweg zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße weitergeführt.
4. Antrag an Bauamt Landshut auf Anbringung von abschließbaren Pfosten an Ein- und Ausfahrt dieses Weges, sowie an Zwischenstellen, um Durchgangsverkehr auszuschließen.
5. Bei dieser Gelegenheit Antrag an Bauamt Landshut zur Kennzeichnung unserer Tiefgaragenausfahrt zwischen Haus-Nr. 36 und 38 Nikolastr. durch Spiegel und Schilder, sowie Absichern des Fußweges vor Haus-Nr. 36 durch Pfosten, um das Ein- und Ausfahren aus der TG sicherer und gefahrloser zu machen. Dieser Gehweg ist trotz Beschilderung „eingeschränktes Halteverbot“ durch Pkw und

Lieferwagen ständig zugeparkt, sodass Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Rollatorbenutzer und Frauen mit Kinderwagen auf die Straße ausweichen müssen. Ein paar Häuser weiter ist das Alten- und Pflegeheim Curanum.

6. Antrag an Bauamt Landshut auf möglichst baldige Anbringung von abschließbaren Pfosten an der Nikolastraße 42 - Fuß-/Radweg, Rettungsweg und Feuerwehranfahrt für Hs.-Nr. 40/44a. Dieser Weg ist ebenfalls - teilweise sogar durch Dauerparker - zugeparkt. Die jetzt vorhandenen Pfosten sind defekt und nicht abschließbar und werden von jedermann zur Einfahrt entfernt.
7. Abklären: Wem gehört Grünfläche vor Hs.-Nr. 40 - Nikolastr.?
8. Reinigungskosten für städt.-öffentl. Weg wurde bis dato von uns übernommen. Gibt es dafür einen Vertrag mit der Stadt?

mit Schreiben vom 08.10.2014

Zum o.a. Betreff nehmen wir wie folgt Stellung und teilen hiermit unsere Vorschläge und Einwände mit:

1. Bebauungsplan vom 07.05.1973 rechtsverbindlich, insgesamt geändert.
2. Haus III (8 Stockwerke) ist nun abstandsmäßig näher am Gebäude Nikolastr. 40 und zwar:
 - alter Bebauungsplan Abstand = 27 m
 - neuer Bauplan Abstand = 22 mDer ehemalige Abstand wird nicht eingehalten. Damit werden Belästigungen durch Heizungs-/Abluftanlagen des Neubaugebietes, insbesondere bei Ost- und Südwind auf unser Gebäude verstärkt. Dagegen erheben wir Einspruch.
3. Wir stellen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 01-6 hinsichtlich der geplanten Gebäude und zwar wie folgt:
 - Tausch von Gebäude III - 8 Stockwerke mit Gebäude II - 5 Stockwerke.

Begründung:

An der Südseite des Gebäudes Nikolastr. 40 befinden sich **keine** Fenster. Somit würden also keine Sicht- und Lichtbeeinträchtigungen durch ein Gebäude mit 8 Stockwerken entstehen. Dies gilt ebenso für das Haus Nikolastr. 36 (gegenüber Arbeitsamt), weil zur Grenze des Neubaugebietes hin keine Balkone/Terrassen vorhanden sind und das Haus ebenfalls 8 Stockwerke hoch ist.

Dagegen sind bei der jetzigen Planung an unserer Dachterrassenwohnung Nikolastraße 40 - 6. Obergeschoss und darunter liegende Wohnungen und Balkone.

Beeinträchtigungen durch das neue 8-stöckige Hochhaus

- Licht, Sonne, Schattenbildung,
- Einsicht auf Wohnung und Terrasse zu erwarten.

4. Tiefgarage des Neubaugebiets grenzt an Grundstücksgrenze Nikolastr. 40/44a. Wir stellen daher den Antrag, das der Bauherr verpflichtet wird, ein Baubestands-Sicherungs-Gutachten wegen möglicher Auswirkungen durch die gesamten Baumaßnahmen auf dem Neubaugebiet, wie z.B. beim Ramm- und Tiefbauarbeiten für die Gebäude Nikolastr. 40/44a erstellen zu lassen. Das Gutachten sollte auch die Grundwasserproblematik bei der Neubau-Maßnahme, insbesondere der geplanten Tiefgarage, im Hinblick auf die bestehende TG und Gebäude Nikolastr. 40/44a berücksichtigen.

Im Übrigen ist uns aufgefallen, dass die neue Tiefgarage direkt an der „Karlschwaige“ geplant ist. Somit sind Schäden und Tiefbau-Arbeiten an dem alten Gebäude vorprogrammiert.

mit nochmaligem Schreiben vom 08.10.2014

1. Der o.a. bereits bestehende Weg von Nikolastr. 46 zur Nikolastr. 40 ist ein öffentlicher Weg. Es ist geplant, diesen Weg durch das Neubaugebiet „Karlschwaige“ zum Verbindungs-Weg zwischen Siebenbrückenstraße und Seligenthalerstraße weiterzuführen.
Antrag an Bauamt Landshut auf Anbringung von abschließbaren Pfosten an Ein- und Ausfahrt dieses Weges, sowie an Zwischenstellen, um Durchgangsverkehr auszuschließen
2. Der bereits bestehende Fußgänger-, Feuerwehrzufahrts- und Rettungsweg von der Nikolastraße zum und durch das Neubaugebiet ist öffentlicher Weg. Dieser Weg wird durch das Neubaugebiet zum Verbindungsweg zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße weitergeführt.
3. Antrag an Bauamt Landshut auf Anbringung von abschließbaren Pfosten an Ein- und Ausfahrt dieses Weges, sowie an Zwischenstellen, um Durchgangsverkehr auszuschließen.
4. Bei dieser Gelegenheit Antrag an Bauamt Landshut zur Kennzeichnung unserer Tiefgaragenausfahrt zwischen Haus-Nr. 36 und 38 Nikolastr. durch Spiegel und Schilder, sowie Absichern des Fußweges von Haus-Nr. 36 durch Pfosten, um das Ein- und Ausfahren aus der TG sicherer und gefahrloser zu machen. Dieser Gehweg ist trotz Beschilderung „eingeschränktes Haltverbot“ durch Pkw und Lieferwagen ständig zugeparkt, sodass Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Rollatorbenutzer und Frauen mit Kinderwagen auf die Straße ausweichen müssen. Ein paar Häuser weiter ist das Alter- und Pflegeheim Curanum.
5. Antrag an Bauamt Landshut auf möglichst baldige Anbringung von abschließbaren Pfosten an der Nikolastraße 42 - Fuß-/Radweg, Rettungsweg und Feuerwehranfahrt für Hs-Nr. 40/44a. Dieser Weg ist ebenfalls - teilweise sogar durch Dauerparker - zugeparkt. Die jetzt vorhandenen Pfosten sind defekt und nicht abschließbar und werden von jedermann zur Einfahrt entfernt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 20.09.2014:

Die von den Einwendern vorgebrachten Punkte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können im Rahmen dieser auch nicht abschließend geregelt werden. Vielmehr wurden sie an die jeweils fachlich Zuständigen weitergeleitet.

Zu 1:

Beweissicherungsgutachten dienen dazu, bei vorhandenen Gebäudesubstanzen, Gebäudeschäden sowie im Umgriff von Gebäuden schadensursächliche Feststellungen zu treffen und diese, soweit es geht über Lichtbilder und messtechnische Verfahren zu dokumentieren, dass sie auch zu einem späteren Zeitpunkt in der Lage sind, als Ausgangsbasis für weitere - meist juristische - Bearbeitungen zu dienen.

Die Erstellung des geforderten Baubestands-Sicherungsgutachten bzw. Beweissicherungsgutachtens kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden, sondern ist im Rahmen der weiteren Objekt- und Genehmigungsplanung für die Gebäude rechtzeitig zu veranlassen. Nach Rücksprache mit der für die Immobilie

zuständigen Hausverwaltung ist die Erstellung eines derartigen Gutachtens von Seiten der Eigentümergemeinschaft angedacht.

Dies gilt auch für das denkmalgeschützte Gebäude „Karlschwaige“, um evtl. Schäden durch den Neubau der Tiefgarage auszuschließen. Der Bestandsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes inklusive Beweissicherung liegt in der Zuständigkeit der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Äußerung wurde zur Kenntnis an den Vorhabensträger weitergegeben.

Zu 2:

Der Verlauf der von den Einwendern angesprochenen Grenze ist nicht identisch mit dem Verlauf der Tiefgarage des geplanten Objektes. Vielmehr bleibt die Tiefgarage sowohl im Osten als auch im Süden auf mindestens 3 m Abstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze.

Zu 3.

Das städtische Straßenverkehrsamt führt aus, dass es sich bei dem zitierten Weg es sich um einen im Eigentum der Stadt Landshut befindlichen Geh- und Radweg handelt, der als solcher gekennzeichnet und zudem auch mittels amtlicher Beschilderung als notwendige Zufahrt für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge ausgewiesen ist. Der Weg verfügt bis zum letzten Anwesen der Wohnanlage (Hs.-Nr. 40) über eine Länge von ca. 130 m und eine Ausbaubreite von ca. 3,0 m (+ teilweise 0,6 m Rasengittersteine). Eine Veränderung dieser Bestandssituation ist durch den Bebauungsplan nicht geplant.

Eine Fortführung der fußläufigen Durchquerung des Quartiers durch die aktuelle Planung ist ein wichtiges städtebauliches Ziel und deshalb ausdrücklich gewünscht.

Zu 4.

Dieser Punkt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das städtische Straßenverkehrsamt führt hierzu aus, dass an der Einmündung des genannten Weges in die Nikolastraße bereits abschließbare Poller (Dreikant) installiert sind, die ständig von Handwerker- und Hausmeisterfahrzeugen sowie Paketdiensten und sonstigen Dienstleistungsfahrzeugen entfernt werden, wobei der Weg lt. eigenen Beobachtungen von Lieferfahrzeugen z. T. sogar rückwärts befahren wird und somit nicht unerhebliche Gefährdungen für den Fuß- und Radverkehr hervorgerufen werden. Die Installierung von weiteren Pollern wird deshalb als wenig sinnvoll eingestuft.

Im Rahmen eines Ortstermins verständigte man sich darauf, dass das städtische Straßenverkehrsamt in Rücksprache mit den Bauamtlichen Betrieben prüft, inwieweit mit Schlüsseln abschließbare Bepollerung in Kombination mit einem Schlüsseltresor hier zielführend sein kann. Die Hausverwaltung wird vom Ergebnis der Prüfung in Kenntnis gesetzt.

Zu 5.

Dieser Punkt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das städtische Straßenverkehrsamt führt hierzu aus, daß das geschilderte Verparken der TG-Zufahrt sowie des angrenzenden Gehweges durch Lieferfahrzeuge und dgl. ist trotz der in diesem Bereich wirksamen eingeschränkten Haltverbotszone durchaus nachvollziehbar sei.

Eine Verbesserung der Situation könnte zum einen durch die Aufbringung einer Zick-Zack-Markierung und damit der Verdeutlichung des geltenden Parkverbotes und die Umwandlung in eine absolute Haltverbotszone erwirkt werden. Letztere Möglichkeit würde jedoch eine legale Belieferung der im Gebäude Nikolastraße 36 befindlichen Geschäfts- und Wohneinheiten nicht mehr zulassen. Die vorgeschlagene Installierung von Pollern entlang des Gehweges wäre grundsätzlich möglich, würde aber auf Grund der zur Fahrbahn geforderten Abstandsflächen den in diesem Bereich nur ca. 1,6 m breiten Gehweg um ca. weitere 40 cm einschränken. Ebenso würden dann die auf der Fahrbahn abgestellten Fahrzeuge für erhebliche Behinderungen des fließenden

Verkehrs auf der Nikolastraße sorgen. Von der Anbringung von Verkehrsspiegeln an Grundstücks- bzw. Tiefgaragenausfahrten wird seitens des Straßenverkehrsamtes grundsätzlich abgeraten, da diese bekannterweise oftmals zu Fehleinschätzungen führen und deren Wirksamkeit insbesondere in den Wintermonaten oder bei feuchter Witterung stark eingeschränkt ist. Die vorstehend aufgeführten und den Vorhaben- und Erschließungsplan 01-06 „Siebenbrückenweg“ nicht unmittelbar betreffenden Anregungen sollten wie üblich auf Antrag der Eigentümergemeinschaft bzw. Hausverwaltung vor Ort mit der Polizei und den betreffenden Fachstellen geprüft und evtl. sinnvolle Maßnahmen nach Klärung der Kostenübernahme umgesetzt werden.

Zu 6.

Dieser Punkt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das städtische Straßenverkehrsamt führt hierzu aus, dass es sich bei dem Zugangsweg zu den Anwesen Nikolastraße 36 – 38 a um Privatgrund der Eigentümergemeinschaft handelt. Nachdem dieser Weg auch als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) zu den Wohnanlagen Nikolastraße 40/44a freizuhalten ist, wurde dieser z. T. mit Rasengittersteinen befestigte Weg auch den Vorschriften entsprechend als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet. Da über diesen Weg mitunter vor dem Anwesen Hs.-Nr. 38 a angelegte Stellplätze angefahren werden, wurden die ursprünglich an der Zufahrt angebrachten Sperreinrichtungen entfernt bzw. beschädigt. Da es sich um keinen öffentlichen Weg handelt sind evtl. für erforderlich erachtete Maßnahmen (z.B. Poller) durch den Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft zu veranlassen.

Zu 7.

Die vor den Anwesen Nikolastraße 40 gelegene Grünfläche befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft der Wohnanlagen Nikolastraße 40 – 46.

Zu 8.

Dem Straßenverkehrsamt der Stadt Landshut liegen hierzu keine Informationen vor.

Zum Schreiben vom 08.10.2014:

Zu 1. von der Feststellung wird Kenntnis genommen

Zu 2:

Der bisherige kürzeste Abstand des rechtsgültigen Bebauungsplans beträgt ca. 25 m, der Abstand der aktuellen Planung ca. 22 m. Die sich daraus ergebende anteilige Abstandsflächenüberschreitung durch das Gebäude 3 auf die Ostseite der Fl.-Nr. 1526 beträgt lediglich ca. 5,75 m² und betrifft nur die randlichen Grünflächen. Der reduzierte Abstand betrifft lediglich die Ostseite des Gebäudes Haus Nr. 40.

Der neue Abstand von ca. 22m stellt somit keine signifikante Veränderung dar und wird deshalb als ausreichend und verträglich eingestuft.

Der Einwand höherer Belästigung durch Heizung/Abluftanlagen ist technisch und fachlich unbegründet und nicht nachvollziehbar.

Zu 3.

Für den Bereich unmittelbar angrenzend an das Grundstück der Einwender besteht ein seit 1973 rechtskräftiger Bebauungsplan, der an gleicher Stelle ebenfalls Baurecht für ein 8-geschossiges Gebäude, das in seiner Flächenausdehnung den nun im Zuge der Änderung vorgesehenen Baukörper noch überschreitet, begründet. Die im Jahr 2003 vorgenommene Teilaufhebung des Bebauungsplans entlang der Seligenthaler Straße führt zu keiner unmittelbaren Einschränkung des nachbarlichen Baurechts.

Weiterhin ist klarzustellen, dass durch die einheitliche Höhenentwicklung von 5 Geschossen das stadträumliche Zusammenwachsen des neuen Ensembles zu einem

Quartier gefördert wird. Auf eine Höhenstaffelung der Kuben in Richtung auf das denkmalgeschützte Gebäude wird verzichtet und mit der 8-geschossigen Bebauung ein Gegengewicht zur Hofstelle geschaffen.

Vor diesem Hintergrund ist der angeregte Tausch sowohl aus planungsrechtlichen wie aus städtebaulichen Gründen und diversen funktionalen Gründen (Organisation der unterirdischen Stellplatzsituation etc.) nicht möglich.

Zu 4.

Beweissicherungsgutachten dienen dazu, bei vorhandenen Gebäudesubstanzen, Gebäudeschäden sowie im Umgriff von Gebäuden schadensursächliche Feststellungen zu treffen und diese, soweit es geht über Lichtbilder und messtechnische Verfahren zu dokumentieren, dass sie auch zu einem späteren Zeitpunkt in der Lage sind, als Ausgangsbasis für weitere - meist juristische - Bearbeitungen zu dienen.

Die Erstellung des geforderten Baubestands-Sicherungsgutachten bzw. Beweissicherungsgutachtens kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden, sondern ist im Rahmen der weiteren Objekt- und Genehmigungsplanung für die Gebäude rechtzeitig zu veranlassen. Nach Rücksprache mit der für die Immobilie zuständigen Hausverwaltung ist die Erstellung eines derartigen Gutachtens von Seiten der Eigentümergemeinschaft angedacht.

Dies gilt auch für das denkmalgeschützte Gebäude „Karlschwaige“, um evtl. Schäden durch den Neubau der Tiefgarage auszuschließen. Der Bestandsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes inklusive Beweissicherung liegt in der Zuständigkeit der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Äußerung wurde zur Kenntnis an den Vorhabensträger weitergegeben.

Zum nochmaligen Schreiben vom 08.10.2014:

Zu 1, 2 und 3:

Die von den Einwendern angesprochene Verlängerung des öffentlichen Fuß- und Radweges wurde im Zuge der Überarbeitung der Vorhaben- und Erschließungsplanung als „beschränkt öffentlicher Eigentümerweg“ festgesetzt.

Es wurde bereits eine grundsätzliche Abstimmung der Widmung zum Eigentümerweg als „beschränkt öffentlicher Eigentümerweg“ gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrWG zur Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge und Lieferverkehr mit den Vorhabensträgern kommuniziert.

Die verbindliche Sicherung muss noch erwirkt werden. Dies wird durch Unterzeichnung des bereits übersandten Vordruckes zur Widmungszustimmung durch die Vorhabensträger erfolgen.

Nachdem die Wegeverlängerung durch ihre o. g. Festlegung in privatem Eigentum und privater Unterhaltungspflicht verbleibt liegt es jedoch im Ermessen des Vorhabensträgers hier Absperrpfosten anzubringen.

Zu 4 und 5:

Diese Punkte wurden bereits in der Stellungnahme der Einwender vom 20.09.2014 (hier Punkt 5 und 6) vorgebracht und wurde auch dort behandelt.

5.

mit Schreiben vom 09.10.2014

Nach Einsicht in den o.g. Plan lege ich als Eigentümerin der Wohnung Nr. 56 in Landshut, Nikolastraße 46a, Gemarkung Landshut, weißes Viertel hiermit fristgerecht Widerspruch gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung in der ausgelegten Form ein.

Begründung:

Der Bebauungsplan von 1972 umfasst zusätzlich zum neu überplanten Gebiet das Areal Nikolastraße Haus-Nr. 46, 46a, 46b und 46c, 44, 44a und 40.

Damals war eine Erschließung der bestehenden Gebäude durch eine Stichstraße vom Siebenbrückenweg aus geplant.

Beim Kauf der Wohnung bin ich davon ausgegangen, dass sich durch diese Erschließungsstraße bei einer Bebauung des jetzt überplanten Areals die sehr schlechte Erschließungssituation verbessert.

Die bereits bestehenden Gebäude sind momentan nur über den im Eigentum der Stadt Landshut befindlichen Fuß- und Radweg erschlossen, wobei in der neuen Planung vorgesehen ist, diesen zu verlängern und als Abkürzung zu und vom Bahnhof durchzuziehen.

In der neuen Fassung ist eine weitere Erschließung der bestehenden Gebäude nicht mehr vorgesehen, obwohl sie schon aus nachstehenden Gründen dringend nötig wäre.

- 1) Mittlerweile ist der Altersdurchschnitt der Bewohner überdurchschnittlich hoch. Eine legale Anfahrtsmöglichkeit für Pflegedienst, Taxis usw. ist dringend nötig.
- 2) Die Bewältigung der anfallenden Umzüge ist unter Einhaltung der geltenden Rechtslage nicht möglich. Das Parken in der Nikolastraße und Anliefern von schweren Gegenständen zu den hintenliegenden Gebäuden ist in der Praxis nicht durchführbar.
- 3) Bei den Gebäuden aus den Siebziger-Jahren besteht mittlerweile größerer Sanierungsbedarf. Zufahrts- und Parkmöglichkeiten für Handwerker sind nicht gegeben.

Die Möglichkeit, die bestehenden Gebäude über die Tiefgarage oder über Eigentümerwege zu erreichen, wie dies bei den neu geplanten Gebäuden vorgesehen ist, ist nachträglich nicht mehr möglich.

Mir ist durchaus bewusst, dass in Landshut dringend Wohnraum benötigt wird und von meiner Seite aus spricht auch nichts gegen die Höhe der Bebauung.

Bei dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf wird die geplante Bebauung jedoch nur noch isoliert gesehen, was der Gesamtsituation nicht gerecht wird.

Die vorgesehene Verlängerung des Fuß- und Radwegs wird die bereits jetzt teilweise unakzeptable Erschließungssituation noch verschärfen.

Durch das Wegfallen der bisher vorgesehenen Erschließungsmöglichkeit über den Siebenbrückenweg fällt auch die Möglichkeit zur Verbesserung der Situation weg.

Schwierigkeiten und Streitigkeiten sind vorprogrammiert.

Aus den vorliegenden Gründen widerspreche ich der ausgelegten Bebauungsplanänderung und bitte um Berücksichtigung meiner Einwände.

Ich hoffe, dass sich eine Lösung finden lässt, die allen Seiten gerecht wird und verbleibe.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der bisherige rechtsgültige Bebauungsplan mit der damaligen Baukörpersituierung und Erschließung ging von einem Abbruch der Karlschwaige aus. Da dieses Gebäude aber mittlerweile denkmalgeschützt ist und zwischenzeitlich auch ein Teil der Fläche als kartiertes Biotop unter Schutz gestellt wurde, lässt sich die bisherige Planung nicht mehr wie damals geplant umsetzen.

Zudem soll gemäß den Zielen der Stadt und gemäß den Vorgaben des Gestaltungsbeirats die Neubebauung bezüglich der Grundflächen deutlich geringer ausfallen und das Erschließungssystem ebenso bezüglich der Dimensionierungen reduzierter und stimmiger zum angestrebten Parkcharakter für das Gesamtquartier konzipiert werden.

Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung eines Wohnquartiers mit hoher parkähnlicher Freiraumqualität „Wohnen im Park“ ist entstanden in einem wechselseitigen Planungsprozess zwischen Planern, mit eindeutigen Empfehlungen der Denkmalpflege und des Gestaltungsbeirates nach weitgehendem Erhalt bzw. Wiederherstellung der parkähnlichen Struktur, die gerade in einem dicht bebauten Viertel wie dem Nikolaviertel in vielerlei Hinsicht von übergeordneter Bedeutung sind. Vor diesem Hintergrund hat man sich bewusst gegen eine Zergliederung der Fläche durch einen weiteren Straßenverkehrsweg entschieden.

Unter Würdigung der besprochenen Aspekte ist anzumerken, dass die o.g. Anwesen Nikolastraße 46, 46a – 46c außerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. Durch die aktuelle Planung ergibt sich keine Verschlechterung zur bestehenden Bau- und Erschließungssituation.

Eine Ortseinsicht ergab, dass an der Einmündung des genannten Weges in die Nikolastraße bereits abschließbare Poller (Dreikant) installiert sind, die ständig von Handwerker- und Hausmeisterfahrzeugen sowie Paketdiensten und sonstigen Dienstleistungsfahrzeugen entfernt werden, wobei der Weg lt. eigenen Beobachtungen von Lieferfahrzeugen z. T. sogar rückwärts befahren wird und somit nicht unerhebliche Gefährdungen für den Fuß- und Radverkehr hervorgerufen werden. Die Installation von weiteren Pollern wird deshalb als wenig sinnvoll eingestuft.

Im Rahmen eines Ortstermins verständigte man sich darauf, dass das städtische Straßenverkehrsamt in Rücksprache mit den Bauamtlichen Betrieben prüft, inwieweit mit Schlüsseln abschließbare Bepollerung in Kombination mit einem Schlüsseltresor hier zielführend sein kann. Die zuständige Hausverwaltung wird vom Ergebnis der Prüfung in Kenntnis gesetzt.

Die weiterhin angesprochenen Punkte der Zufahrtserfordernisse im Rahmen von Umzügen und durch Handwerker lassen mittels einer einzuholenden Ausnahmegenehmigung auf legalem Wege durchführen.

Die Bedenken einer Verschärfung der Erschließungssituation durch die Planung kann nicht nachvollzogen werden, nachdem die Erschließung des Planungsgebietes unabhängig von der Erschließung der bestehenden Gebäude Nikolastraße 40 bis 46 c organisiert ist. Vielmehr ist es Aufgabe der zuständigen Hausverwaltungen bezüglich

der angesprochenen Sachverhalte mit den zuständigen Fachbehörden Lösungsansätze abzustimmen und zu realisieren.

6

mit Schreiben vom 09.10.2014

Als Verwaltung der Eigentumswohnanlage Nikolastraße 46, 46a, 46b, 46c in Landshut legen wir hiermit im Interesse der ETW-Gemeinschaft fristgerecht Widerspruch gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung in der ausgelegten Form ein.

Begründung:

Der Bebauungsplan von 1972 umfasst zusätzlich zum neu überplanten Gebiet das Areal Nikolastraße Haus-Nr. 46, 46a, 46b, 46c und 44, 44a, und 40. Damals war eine Erschließung der bestehenden Gebäude durch eine Stichstraße mit Wendehammer vom Siebenbrückenweg aus geplant.

Die bereits bestehenden Gebäude sind momentan nur über den im Eigentum der Stadt Landshut befindlichen Fuß- und Radweg erschlossen. In der neuen Planung ist vorgesehen, diesen Weg zu verlängern und als Abkürzung zu und vom Bahnhof durchzuziehen.

In der neuen Fassung ist eine weitere Erschließung der bestehenden Gebäude nicht mehr vorgesehen, obwohl sie schon aus nachstehenden Gründen dringend nötig wäre:

- Mittlerweile ist der Altersdurchschnitt der Bewohner überdurchschnittlich hoch. Eine legale Anfahrtsmöglichkeit für Pflegedienste, Taxis usw. ist dringend nötig. Die Bewältigung der anfallenden Umzüge ist unter Einhaltung der geltenden Rechtslage nicht möglich. Das Parken in der Nikolastraße und Anliefern von schweren Gegenständen zu den zurückliegenden Gebäuden ist in der Praxis nicht möglich.
- Bei den Gebäuden aus den 70er-Jahren besteht größerer Sanierungsbedarf. Zufahrts- und Parkmöglichkeiten für Handwerker sind nicht gegeben.

Die Möglichkeiten, die bestehenden Gebäude über die Tiefgarage oder über Eigentümerwege zu erreichen, wie dies bei den neugeplanten Gebäuden vorgesehen ist, ist nachträglich nicht mehr möglich.

Bei dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf wird die geplante Bebauung nur noch isoliert gesehen. Die vorgesehene Verlängerung des Fuß- und Radweges und das Wegfallen der damals vorgesehenen Erschließungsmöglichkeit über den Siebenbrückenweg werden die bereits jetzt teilweise unakzeptable Erschließungssituation noch verschärfen. Schwierigkeiten und Streitigkeiten sind vorprogrammiert.

Aus den vorliegenden Gründen widersprechen wir der ausgelegten Bebauungsplanänderung und bitten um Berücksichtigung der Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der bisherige rechtsgültige Bebauungsplan mit der damaligen Baukörpersituierung und Erschließung ging von einem Abbruch der Karlschwaige aus. Da dieses Gebäude aber mittlerweile denkmalgeschützt ist und zwischenzeitlich auch ein Teil der Fläche als

kartiertes Biotop unter Schutz gestellt wurde, lässt sich die bisherige Planung nicht mehr wie damals geplant umsetzen.

Zudem soll gemäß den Zielen der Stadt und gemäß den Vorgaben des Gestaltungsbeirats die Neubebauung bezüglich der Grundflächen deutlich geringer ausfallen und das Erschließungssystem ebenso bezüglich der Dimensionierungen reduzierter und stimmiger zum angestrebten Parkcharakter für das Gesamtquartier konzipiert werden.

Die städtebauliche Zielsetzung der Schaffung eines Wohnquartiers mit hoher parkähnlicher Freiraumqualität „Wohnen im Park“ ist entstanden in einem wechselseitigen Planungsprozess zwischen Planern, mit eindeutigen Empfehlungen der Denkmalpflege und des Gestaltungsbeirates nach weitgehendem Erhalt bzw. Wiederherstellung der parkähnlichen Struktur, die gerade in einem dicht bebauten Viertel wie dem Nikolaviertel in vielerlei Hinsicht von übergeordneter Bedeutung sind. Vor diesem Hintergrund hat man sich bewusst gegen eine Zergliederung der Fläche durch einen weiteren Straßenverkehrsweg entschieden.

Unter Würdigung der besprochenen Aspekte ist anzumerken, dass die o.g. Anwesen Nikolastraße 46, 46a – 46c außerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. Durch die aktuelle Planung ergibt sich keine Verschlechterung zur bestehenden Bau- und Erschließungssituation.

Eine Ortseinsicht ergab, dass an der Einmündung des genannten Weges in die Nikolastraße bereits abschließbare Poller (Dreikant) installiert sind, die ständig von Handwerker- und Hausmeisterfahrzeugen sowie Paketdiensten und sonstigen Dienstleistungsfahrzeugen entfernt werden, wobei der Weg lt. eigenen Beobachtungen von Lieferfahrzeugen z. T. sogar rückwärts befahren wird und somit nicht unerhebliche Gefährdungen für den Fuß- und Radverkehr hervorgerufen werden. Die Installation von weiteren Pollern wird deshalb als wenig sinnvoll eingestuft.

Im Rahmen eines Ortstermins verständigte man sich darauf, dass das städtische Straßenverkehrsamt in Rücksprache mit den Bauamtlichen Betrieben prüft, inwieweit mit Schlüsseln abschließbare Bepollerung in Kombination mit einem Schlüsseltresor hier zielführend sein kann. Die zuständige Hausverwaltung wird vom Ergebnis der Prüfung in Kenntnis gesetzt.

Die weiterhin angesprochenen Punkte der Zufahrtserfordernisse im Rahmen von Umzügen und durch Handwerker lassen mittels einer einzuholenden Ausnahmegenehmigung auf legalem Wege durchführen.

Die Bedenken einer Verschärfung der Erschließungssituation durch die Planung kann nicht nachvollzogen werden, nachdem die Erschließung des Planungsgebietes unabhängig von der Erschließung der bestehenden Gebäude Nikolastraße 40 bis 46 c organisiert ist. Vielmehr ist es Aufgabe der zuständigen Hausverwaltungen bezüglich der angesprochenen Sachverhalte mit den zuständigen Fachbehörden Lösungsansätze abzustimmen und zu realisieren.

7


mit Schreiben vom 23.10.2014

Wir sind Verwalter des o.g. Objektes.

Laut anliegendem Erschließungsplan wird nach Fertigstellung der Bauarbeiten im Baugebiet „Karlschweige“ der bereits bestehende öffentliche Weg durch das Grundstück der Eigentümer Nikolastraße fortgeführt. Hierzu liegen uns Anträge eines Miteigentümers lt. Anlage vor (Punkt 2 bis 8).

Wir bitten um Rücksprache und Vereinbarung eines zeitnahen Vorort-Termins wegen der gestellten Fragen, welche Möglichkeiten hier geplant sind und den Eigentümern mitgeteilt werden können.

1. Bestandsgutachten (HS Nr. 40/44a) wegen möglicher Auswirkungen der Bauarbeiten, wie z.B. beim Aushub und bei Rammarbeiten für die Tiefgarage sowie bei der gesamten Baumaßnahme des Neubaugebietes an unseren Häusern erstellen lassen.
2. Die Grenze des Grundstücks unserer Eigentümergemeinschaft verläuft entlang der künftigen Tiefgarage der Neubaumaßnahme.
3. Der bereits bestehende Fußgänger-, Feuerwehrzufahrts- und Rettungsweg von der Nikolastraße zum und durch das Neubaugebiet ist öffentlicher Weg. Dieser Weg wird durch das Neubaugebiet zum Verbindungsweg zwischen Siebenbrückenweg und Seligenthalerstraße weitergeführt.
4. Antrag an Bauamt Landshut auf Anbringung von abschließbaren Pfosten an Ein- und Ausfahrt dieses Weges, sowie an Zwischenstellen, um Durchgangsverkehr auszuschließen.
5. Bei dieser Gelegenheit Antrag an Bauamt Landshut zur Kennzeichnung unserer Tiefgaragenausfahrt zwischen Haus-Nr. 36 und 38 Nikolastr. durch Spiegel und Schilder, sowie Absichern des Fußweges vor Haus-Nr. 36 durch Pfosten, um das Ein- und Ausfahren aus der TG sicherer und gefahrloser zu machen. Dieser Gehweg ist trotz Beschilderung „eingeschränktes Halteverbot“ durch Pkw und Lieferwagen ständig zugeparkt, sodass Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Rollatorbenützer und Frauen mit Kinderwagen auf die Straße ausweichen müssen. Ein paar Häuser weiter ist das Alten- und Pflegeheim Curanum.
6. Antrag an Bauamt Landshut auf möglichst baldige Anbringung von abschließbaren Pfosten an der Nikolastraße 42 - Fuß-/Radweg, Rettungsweg und Feuerwehranfahrt für Hs-Nr. 40/44a. Dieser Weg ist ebenfalls - teilweise sogar durch Dauerparker - zugeparkt. Die jetzt vorhandenen Pfosten sind defekt und nicht abschließbar und werden von jedermann zur Einfahrt entfernt.
7. Abklären: Wem gehört Grünfläche vor Hs.-Nr. 40 - Nikolastr.?
8. Reinigungskosten für städt.-öffentl. Weg wurde bis dato von uns übernommen. Gibt es dafür einen Vertrag mit der Stadt?

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die von den Einwendern vorgebrachten Punkte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können im Rahmen dieser auch nicht abschließend geregelt werden. Vielmehr wurden sie an die jeweils fachlich Zuständigen weitergeleitet.

Zu 1:

Beweissicherungsgutachten dienen dazu, bei vorhandenen Gebäudesubstanzen, Gebäudeschäden sowie im Umgriff von Gebäuden schadensursächliche Feststellungen zu treffen und diese, soweit es geht über Lichtbilder und messtechnische Verfahren zu dokumentieren, dass sie auch zu einem späteren Zeitpunkt in der Lage sind, als Ausgangsbasis für weitere - meist juristische - Bearbeitungen zu dienen.

Die Erstellung des geforderten Baubestands-Sicherungsgutachten bzw. Beweissicherungsgutachtens kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden, sondern ist im Rahmen der weiteren Objekt- und Genehmigungsplanung für die Gebäude rechtzeitig zu veranlassen. Nach Rücksprache mit der für die Immobilie zuständigen Hausverwaltung ist die Erstellung eines derartigen Gutachtens von Seiten der Eigentümergemeinschaft angedacht.

Dies gilt auch für das denkmalgeschützte Gebäude „Karlschwaige“, um evtl. Schäden durch den Neubau der Tiefgarage auszuschließen. Der Bestandsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes inklusive Beweissicherung liegt in der Zuständigkeit der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Äußerung wurde zur Kenntnis an den Vorhabensträger weitergegeben.

Zu 2:

Der Verlauf der von den Einwendern angesprochenen Grenze ist nicht identisch mit dem Verlauf der Tiefgarage des geplanten Objektes. Vielmehr bleibt die Tiefgarage sowohl im Osten als auch im Süden auf mindestens 3 m Abstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze.

Zu 3.

Das städtische Straßenverkehrsamt führt aus, dass es sich bei dem zitierten Weg um einen im Eigentum der Stadt Landshut befindlichen Geh- und Radweg handelt, der als solcher gekennzeichnet und zudem auch mittels amtlicher Beschilderung als notwendige Zufahrt für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge ausgewiesen ist. Der Weg verfügt bis zum letzten Anwesen der Wohnanlage (Hs.-Nr. 40) über eine Länge von ca. 130 m und eine Ausbaubreite von ca. 3,0 m (+ teilweise 0,6 m Rasengittersteine). Eine Veränderung dieser Bestandssituation ist durch den Bebauungsplan nicht geplant.

Eine Fortführung der fußläufigen Durchquerung des Quartiers durch die aktuelle Planung ist ein wichtiges städtebauliches Ziel und deshalb ausdrücklich gewünscht.

Zu 4.

Dieser Punkt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das städtische Straßenverkehrsamt führt hierzu aus, dass an der Einmündung des genannten Weges in die Nikolastraße bereits abschließbare Poller (Dreikant) installiert sind, die ständig von Handwerker- und Hausmeisterfahrzeugen sowie Paketdiensten und sonstigen Dienstleistungsfahrzeugen entfernt werden, wobei der Weg lt. eigenen Beobachtungen von Lieferfahrzeugen z. T. sogar rückwärts befahren wird und somit nicht unerhebliche Gefährdungen für den Fuß- und Radverkehr hervorgerufen werden. Die Installation von weiteren Pollern wird deshalb als wenig sinnvoll eingestuft.

Im Rahmen eines Ortstermins verständigte darauf, dass das städtische Straßenverkehrsamt in Rücksprache mit den Bauamtlichen Betrieben prüft, inwieweit mit Schlüsseln abschließbare Bepollerung in Kombination mit einem Schlüsseltresor hier zielführend sein kann. Die Hausverwaltung wird vom Ergebnis der Prüfung in Kenntnis gesetzt.

Zu 5.

Dieser Punkt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das städtische Straßenverkehrsamt führt hierzu aus, daß das geschilderte Verparken der TG-Zufahrt sowie des angrenzenden Gehweges durch Lieferfahrzeuge und dgl. ist trotz der in diesem Bereich wirksamen eingeschränkten Haltverbotszone durchaus nachvollziehbar sei.

Eine Verbesserung der Situation könnte zum einen durch die Aufbringung einer Zick-Zack-Markierung und damit der Verdeutlichung des geltenden Parkverbotes und die Umwandlung in eine absolute Haltverbotszone erwirkt werden. Letztere Möglichkeit würde jedoch eine legale Belieferung der im Gebäude Nikolastraße 36 befindlichen Geschäfts- und Wohneinheiten nicht mehr zulassen. Die vorgeschlagene Installation von Pollern entlang des Gehweges wäre grundsätzlich möglich, würde aber auf Grund der zur Fahrbahn geforderten Abstandsflächen den in diesem Bereich nur ca. 1,6 m breiten Gehweg um ca. weitere 40 cm einschränken. Ebenso würden dann die auf der Fahrbahn abgestellten Fahrzeuge für erhebliche Behinderungen des fließenden Verkehrs auf der Nikolastraße sorgen. Von der Anbringung von Verkehrsspiegeln an

Grundstücks- bzw. Tiefgaragenausfahrten wird seitens des Straßenverkehrsamtes grundsätzlich abgeraten, da diese bekannterweise oftmals zu Fehleinschätzungen führen und deren Wirksamkeit insbesondere in den Wintermonaten oder bei feuchter Witterung stark eingeschränkt ist. Die vorstehend aufgeführten und den Vorhaben- und Erschließungsplan 01-06 „Siebenbrückenweg“ nicht unmittelbar betreffenden Anregungen sollten wie üblich auf Antrag der Eigentümergemeinschaft bzw. Hausverwaltung vor Ort mit der Polizei und den betreffenden Fachstellen geprüft und evtl. sinnvolle Maßnahmen nach Klärung der Kostenübernahme umgesetzt werden.

Zu 6.

Dieser Punkt kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Das städtische Straßenverkehrsamt führt hierzu aus, dass es sich bei dem Zugangsweg zu den Anwesen Nikolastraße 36 – 38 a um Privatgrund der Eigentümergemeinschaft handelt. Nachdem dieser Weg auch als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge (Drehleiter) zu den Wohnanlagen Nikolastraße 40/44a freizuhalten ist, wurde dieser z. T. mit Rasengittersteinen befestigte Weg auch den Vorschriften entsprechend als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet. Da über diesen Weg mitunter vor dem Anwesen Hs.-Nr. 38 a angelegte Stellplätze angefahren werden, wurden die ursprünglich an der Zufahrt angebrachten Sperreinrichtungen entfernt bzw. beschädigt. Da es sich um keinen öffentlichen Weg handelt sind evtl. für erforderlich erachtete Maßnahmen (z.B. Poller) durch den Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft zu veranlassen.

Zu 7.

Die vor den Anwesen Nikolastraße 40 gelegene Grünfläche befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft der Wohnanlagen Nikolastraße 40 – 46.

Zu 8.

Dem Straßenverkehrsamt der Stadt Landshut liegen hierzu keine Informationen vor.

8. Die Vorhabensträger beantragen
mit Schreiben vom 24.10.2014

Aufgrund der erforderlichen zusätzlichen öffentlichen Wegeführung von der Siebenbrückenstraße in das Quartiersinnere und der damit geschaffenen durchgängigen Wegeführung von der Nikolastraße zum Siebenbrückenweg, ist der geplante öffentliche Weg nördlich des denkmalgeschützten Schweigerwesens nicht mehr erforderlich.

Durch den Verzicht ist auch eine bessere Freistellung des Einzeldenkmals gegeben. Ebenso wird der Parkcharakter des Quartiers gestärkt.

Es wird deshalb gebeten, diesen Weg aus dem Bebauungsplanentwurf zu entfernen.

Beschluss: 5 : 4

Die schräg von Nordwest nach Südost verlaufende Wegeverbindung nordöstlich des denkmalgeschützten Gebäudes Karlschwaige wird zwischen der Zuwegung zu Gebäude 5 und dem geplanten Fuß- und Radweg zwischen Seligenthaler Straße und Feuerbachstraße / Siebenbrückenweg zurückgenommen.

9.

mit E-Mail vom 14.11.2014 (an Herrn Oberbürgermeister Rampf):

Ich hatte in der letzten Zeit noch zusätzliche Alternativen erarbeitet und versucht den Investor dafür zu gewinnen.

Neben Austausch der Gebäude 2 und 3 waren dies:

- Umsetzung aller drei Gebäude in 6-stöckiger Höhe, also 6+6+6 statt 8+5+5. Dabei bleibt für den Investor die Anzahl der Wohneinheiten gleich. Die Beschattung wäre aber merklich reduziert.
- Umsetzung des Gebäudes 1 als 8-stöckige Variante. Keine Anwohner in direkter Umgebung. Das Gebäude grenzt nur an den Siebenbrückenweg.
- Umsetzung von Gebäude 3 mit erhöhtem Abstand zum Zaun (mehr als die aktuellen 5,5m - 6,0m). Platz wäre ausreichend vorhanden.

Alle 4 genannten Alternativen würden für den Investor bezüglich Wohneinheiten keinen Nachteil bedeuten. Ich hatte sogar angeboten die Kosten für die Umplanung im Rahmen meiner Möglichkeiten zu übernehmen. Zeitdruck besteht in dieser frühen Phase auch nicht, der wirkliche Baubeginn soll erst im Frühjahr beginnen.

In einem freundlichen Vorort-Gespräch mit einem Mitarbeiter des Investors, wurde ich informiert, dass an der aktuellen Planung festgehalten wird. Man erwarte ein „Durchwinken“ am kommenden Freitag.

Es wird wiederholt das „Totschlag-Argument“ angebracht, dass für mich dieses achtstöckige Gebäude ja bereits eine Verbesserung gegenüber des geplanten Gebäudes Anfang der 70er-Jahre bedeute. Nur dass in diesem Bebauungsplan mein Haus nicht mehr existierte wird dabei nicht berücksichtigt.

Ich habe immer noch nicht die Hoffnung aufgegeben, dass meiner Familie, über weite Teile des Jahres, ein Wohnen in ständiger Beschattung erspart bleibt.

Beschluss:

1. Die vorliegende Variante wird beibehalten.

Abstimmung: 3 : 6 (abgelehnt)

2. Hinsichtlich der Betroffenheiten des Einwenders wurden detaillierte Verschattungsstudien auf Basis der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ vom Vorhabensträger durchgeführt. Zugrunde gelegt wurde hierbei der Sonnenstand am 17.01. (Wert der DIN), 21.03. (Tag- und Nachtgleiche) sowie am 21.12. (Wintersonnwende).

Weiterhin wurde die Untersuchung neben dem Istzustand für die Varianten rechtskräftiger Bebauungsplan, vorliegender Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 (Geschossigkeiten 8 und 5), sowie zu einer durchgängig 6-geschossigen Variante durchgeführt.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass der 8-geschossige Baukörper aus der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung im Vergleich zum 8-geschossigen Baukörper aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verbesserung darstellt. Dies wird allerdings in den Morgenstunden der Wintermonate durch den östlichen 5-geschossigen Baukörper (Gebäude 4) aus der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung relativiert. In den frühen Morgenstunden der Wintermonate ergibt sich eine zusätzliche Verschattung, in den Mittagsstunden wird die Verschattung dagegen reduziert, so dass sich in der Summe für das Grundstück des Einwenders durch den neuen Bebauungsplan hinsichtlich der Besonnung nur im Sommerhalbjahr eine spürbare Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt.

Die Untersuchung der 6-geschossigen Variante bringt aufgrund der sich dadurch ergebenden Auswirkungen durch das Gebäude 4 keine Verbesserung für das Grundstück des Einwenders in den Wintermonaten. Während des Restjahres wirkt sich die Reduktion des 8-geschossigen Baukörpers dagegen positiv auf das Grundstück des Einwenders aus.

Zur vom Einwender vorgeschlagenen Variante Gebäude 1 als 8-stöckiger Baukörper ist klarzustellen, dass durch die einheitliche Höhenentwicklung von 5 Geschossen das stadträumliche Zusammenwachsen des neuen Ensembles zu einem Quartier gefördert wird. Auf eine Höhenstaffelung der Kuben in Richtung auf das denkmalgeschützte Gebäude wird verzichtet und mit der 8-geschossigen Bebauung ein Gegengewicht zur Hofstelle geschaffen.

Der angeregte Tausch ist sowohl aus planungsrechtlichen wie aus städtebaulichen und diversen funktionalen Gründen (Organisation der unterirdischen Stellplatzsituation etc.) nicht möglich. Aus diesen Gründen scheidet die weiterhin vom Einwender vorgeschlagene Lageveränderung des Gebäudes 3 ebenso aus. Durch eine geringfügige Drehung des Gebäudes 3 wird aber sicher gestellt, dass keine Abstandsflächen auf das Grundstück des Einwenders zu liegen kommen.

Jede Veränderung der Planungskonzeption gegenüber dem bisherigen Planungsstand – sowohl eine Modifizierung dahingehend, dass ein höherer Baukörper an anderer Stelle ausgewiesen wird als auch die Umsetzung aller drei Gebäude in 6-geschossiger Höhe - führt zwangsläufig zu neuen Betroffenheiten in den Bereichen in denen aktuell diese Höhenentwicklung planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Als Kompromissvorschlag wird bei Gebäude 3 gegenüber dem Grundstück des Einwenders im obersten Geschoss das Bauvolumen teilweise zurückgenommen und das verloren gegangene Bauvolumen als Teilgeschoss auf das Gebäude 1 verlagert.

Abstimmung: 7 : 2

III. Billigungsbeschluss

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01-6 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthalerstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)- wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 12.12.2014 sowie die Bauwerks- und Freiflächenpläne vom 12.12.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01-6 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 2

IV. Beschluss Durchführungsvertrag

Vom vorliegenden Entwurf zum Durchführungsvertrag der Kanzlei hpk vom 12.12.2014 wird Kenntnis genommen.

Auf Basis dieses Vertragsentwurfes ist unter Beteiligung der betroffenen Fachstellen von der Verwaltung eine vertragliche Regelung aller mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehenden Regelungsnotwendigkeiten zusammen mit den Planungsbegünstigten abzuschließen als Grundlage für die vom Vorhabensträger angestrebte Planreife genehmigung für die Gebäude 1 und 2.

Beschluss: 9 : 0

V. Beschluss Planreife nach § 33 BauGB für die Gebäude 1 und 2

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 „Nikolastraße/Schillerstraße und Seligenthalerstraße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 04.04.2014 i.d.F. vom 12.12.2014 dem Stadtrat zur Feststellung der Planreife nach § 33 BauGB für die Gebäude 1 und 2 vorgelegt.

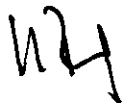
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht sowie die Bauwerkspläne und die Freiflächenpläne vom 12.12.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Es wird festgestellt, dass die Planreife nach § 33 BauGB für die Gebäude 1 und 2 vorliegt nachdem der o. g. Durchführungsvertrag als endabgestimmte und von den Vertragsparteien unterschriebene Fassung vorliegt.

Landshut, den 12.12.2014

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

