

Beschl.-Nr. 20

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.06.2015

- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11 "Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße" durch Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - III. Billigungsbeschluss

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig

mit — gegen — Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2015 bis einschl. 10.04.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ vom 17.03.1978 i.d.F. vom 28.07.1978 - rechtsverbindlich seit 14.05.1979 - durch Deckblatt Nr. 4 vom 06.02.2015:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.04.2015, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen hat 1 berührte Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 16.03.2015

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle -
mit E-Mail vom 19.03.2015

Es werden keine Einwendungen erhoben, jedoch generelle Anregungen im Hinblick auf die vorgesehene Überarbeitung der vorgelegten Konzeption in Richtung auf den favorisierten Entwurf aus der Gestaltungsbeiratssitzung vom 19.02.15.

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung weist Unterschiede zum ausgewählten Konzept des planenden Büros auf. So zeigte letzteres im Gestaltungsbeirat eine weitere TG-Zufahrt von Norden und eine Erschließung der Wohnungen von der Luitpoldstraße her; gerade diese Orientierung der Zugänge zur Straße hin wurde vom Gestaltungsbeirat als besonders positiv beurteilt.

Bei der dargestellten Höhenentwicklung von 5 Geschossen und Beibehaltung der bisherigen nördlichen Baugrenze verschlechtert sich die Belichtungs- und Besonnungssituation für die nördliche Nachbarbebauung. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Norden und Süden lediglich 4 Geschosse vor und nur an der Luitpoldstraße 6 Geschosse; dies wäre wesentlich verträglicher für die Nachbarschaft. Eine städtebauliche Begründung für eine Abstandflächen-Reduzierung wird in Frage gestellt. Gerade im Sanierungsgebiet, wo der Bebauungsplan als Konkretisierung der Sanierungsziele zu werten ist, ist auf den sensiblen Umgang mit dem Bestand (hier: der Nachbarschaft) besonderes Augenmerk zu legen.

Die vorliegende Planung sieht einen Stellplatznachweis ausschließlich in der Tiefgarage vor; auf ausreichende oberirdische Besucherstellplätze ist zu achten, da sonst eine Verschärfung der Parkierungssituation am Heuweg vorprogrammiert ist.

Das Planungsareal ist in den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Nikola als vielfältig strukturierter Garten ausgewiesen. Es wird unter Ziff. 5.1. der VU als „wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche“ bewertet (siehe Karte „Werte“ in Anlage).

Vor diesem Hintergrund ist bei der geplanten Baudichte ganz besonders auf eine ansprechende und qualifizierte Grün- und Freiflächenplanung zu achten. Für den Wohnwert der Nutzer ist ein begrüntes Flachdach nicht vergleichbar mit einer attraktiven Freiflächengestaltung, die durch ausreichend hohe Tiefgaragenüberdeckung auch die Pflanzung höherer Bäume erlaubt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das dem Bausenat in seiner Sitzung vom 06.02.15 vorgelegte Bebauungsplankonzept spiegelt den planerischen Rahmen wieder, auf dem die städtebaulichen Entwürfe für das zum Gestaltungsbeirat vom 19.02.15 erstellte Plangutachten aufbauen. Während der in der Zeit vom 17.03.15 bis 17.04.15 durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden sowohl das Bebauungsplankonzept vom 06.02.2015 als auch der in der Gestaltungsbeiratssitzung vom 19.02.15 bevorzugte städtebauliche Entwurf aus dem Plangutachten ausgelegt. Unterschiede zwischen Bebauungsplankonzept und städtebaulichem Entwurf ergaben sich daher bisher aus der zeitlichen Staffelung von Bebauungsplanverfahren und Behandlung im Gestaltungsbeirat, wurden jedoch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf behoben. Die vorliegende Planung beinhaltet nun insbesondere die Orientierung sämtlicher Eingangssituationen zu den umliegenden Erschließungsstraßen und den Wegfall der nördlichen Tiefgaragenzufahrt zu Gunsten einer veränderten Erschließungssituation. Außerdem weist der Baukörper im Gegensatz zum vorigen Planstand vorliegend nicht mehr durchgängig eine Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen auf, sondern wird ausgehend vom Anschluss an die Bestandsbebauung im Südosten bis hin zur Grenze zwischen WA1 und WA2 mit 4 Vollgeschossen ausgeführt und anschließend in Richtung Norden durch Pultdach auf 6 Vollgeschosse erhöht, um in Verbindung mit der an der gegenüberliegenden Straßenseite der Luitpoldstraße befindlichen Bestandsbebauung vom Bahnhof über die Flutmulde kommend ein Stadtentree auszuformen. Während die Lage des Baukörpers am nördlichen Geltungsbereichsrand dabei nahezu gleich bleibt, stellt die vorliegende Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle eine Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung um 2 Geschosse dar. Die durch das gewählte städtebauliche Konzept im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan entstehende Verstärkung der Abweichung von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO ist aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung entlang des Straßenzuges in Abwägung mit den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar einzustufen. Zudem wird auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur durch Nachverdichtung die städtische Innenentwicklung vorangetrieben und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und dem Flächenfraß entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Hausbreiten und Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung und durch ausführliche Festsetzungen zur Grünordnung, u.a. Dachbegrünung, fügt sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung ein. Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächst situierten Wohneinheiten nicht erheblich beeinträchtigt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet außerdem eine Überarbeitung hinsichtlich der Grünordnungsplanung, welche nun unter Berücksichtigung erschließungstechnischer Belange die Schaffung von wertvollen Grünflächen im Sinne der in den Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Nikola vorformulierten Bewertung im Plangebiet ermöglicht. Danach erfahren sowohl die Ränder des Geltungsbereiches zu den Erschließungsstraßen hin eine der Umgebung entsprechende Eingrünung mittels Baumpflanzungen als auch der Innenhofbereich, wo durch eine ausreichend bemessene Substratschicht auf der Tiefgaragendecke neben flächigen Gehölzpflanzungen aus Laub- und Ziersträuchern auch Baumstandorte zur Durchgrünung des Areals geplant sind. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung war auf Grund der Eigentümerstruktur lange Jahre nur mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, wäre jedoch nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits umgebungstypisch mit Geschosswohnungsbau bebaubar gewesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah den Stellplatznachweis ausschließlich in einer Tiefgarage sowie die Erschließung der gesamten Bebauung ausschließlich über die Wendeanlage am Heuweg vor. Die vorliegende Planung

ermöglicht nun zwar eine teilweise dichtere Bebauung, sie hält jedoch neben Tiefgaragenstellplätzen noch insgesamt 20 oberirdische Stellplätze vor, die dazu beitragen entstehenden Parkdruck auf privaten Grundstücksflächen bewältigen zu können. Darüber hinaus sieht die vorliegende Planung im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Erschließung nur teilweise über die Wendeanlage am Heuweg vor, da gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet werden soll, mittels Tiefgaragenportal direkt in die Rupprechtstraße zu gelangen. Die vorliegende Planung ist daher hinsichtlich der Erschließungssituation durchaus als Verbesserung der Verkehrssituation am Heuweg, auch in Hinblick auf die vorhandene Nachbarschaft, zu sehen. Unabhängig davon befinden sich sowohl Bauherr als auch Verwaltung im direkten Dialog mit den Nachbarn, um ein hohes Maß an Akzeptanz für die vorliegende Planung zu erreichen.

2.2 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 11.03.2015

Die Herstellung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Wendeanlage (als Verkehrsanlage besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich) und des Geh- und Radweges sollte mit dem Vorhabensträger/Unternehmer vertraglich geregelt werden. Welche vertragliche Regelung in Betracht kommt (Erschließungsvertrag, Folgelastenregelung, Ablösevereinbarung) dürfte von der Anbindung der Wendeanlage an den Heuweg und dem an dieser Verkehrsanlage bestehenden Handlungsbedarf (Zustand) abhängen. Hierzu sollte von Ihnen erst einmal eine Stellungnahme des Tiefbauamtes eingeholt werden, die Sie bitte auch an mich weiterleiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung der Festsetzungen. Im Ergebnis wird der ursprünglich geplante Wendehammer durch ein verändertes Erschließungskonzept ersetzt. Dieses Konzept sieht den Ringschluss am Heuweg teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen (Eigentümerweg) vor. Dabei wird der Eigentümerweg lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge dinglich gesichert. Vor Planreife ist die Notwendigkeit vertraglicher Regelungen in Abstimmung mit den Fachstellen zu ermitteln und gegenüber der Planungsbegünstigten vertraglich zu fixieren.

2.3 Bayernwerk AG, Bamberg mit Schreiben vom 16.03.2015

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen im Gehweg an der Luitpoldstraße die oben genannten Fernmeldekabel der Bayernwerk AG. Die ungefähre Lage der Kabel bitten wir dem beiliegenden Lageplan (M 1:1000) zu entnehmen. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Maßgeblich ist stets die tatsächliche Leitungslage in der Natur.

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

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung trägt die Schutzzone jeweils 2,50 m beiderseits der Kabeltrasse. („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Damit eine Beschädigung der Kabel vermieden wird, sind innerhalb des Schutzbereiches alle Arbeiten im Detail rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Gegebenenfalls sind die Fernmeldekabel entsprechend zu sichern (Schutzrohre, o. ä.).

Für eine Kabelortung oder Kabeleinweisung der betroffenen Fernmeldekabel, bzw. einer Absprache für Maßnahmen zur Sicherung der Kabel, bitten wir Sie, mindestens vier Wochen vor Baubeginn sich mit unserer Abteilung Service Kommunikationstechnik Oberpfalz, OBAG-Str. 4,93142 Maxhütte-Haidhof, Tel.:09471-329-513, Fax: 09471 -329 -599, Kontakt aufzunehmen.

Hochspannungs-, Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen der Bayernwerk AG sind von der Planung nicht betroffen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Hinweise durch Text. Im Ergebnis wird unter Buchstabe D der Hinweise durch Text, Ziff. 5 auf das Vorhandensein von Fernmeldeanlagen der Fa. Bayernwerk AG im Bereich der Luitpoldstraße unmittelbar außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs sowie auf die Beachtung des Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln hingewiesen. Außerdem beinhaltet die Begründung unter Ziff. 4.5.2 Ausführungen zum Umgang mit Fernmeldeanlagen der Bayernwerk AG entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.4 Staatliches Bauamt Landshut mit Schreiben vom 16.03.2015

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt im direkten Einflussbereich der stark verkehrsbelasteten Luitpold- bzw. Rupprechtstraße. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde daher durch das Ingenieurbüro Hooch-Farny sowohl eine schalltechnische Untersuchung als auch eine lufthygienische Betrachtung durchgeführt. Im Ergebnis wurden dabei Anforderungen für das Plangebiet formuliert und der vorliegende

Bebauungsplanentwurf unter Ziff. 5 hinsichtlich lärmschützender Festsetzungen bzw. die Begründung zum Immissionsschutz unter Ziff. 7 hinsichtlich Angaben bzgl. der von der Fachstelle vorgebrachten Einwendungen in Verbindung mit den durch den Gutachter formulierten Anforderungen an die Bebauung ergänzt. Den vorgebrachten Einwendungen wird somit vollumfänglich Rechnung getragen.

2.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 20.03.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- In den vorliegenden Planungsunterlagen sind keine Angaben zur Abfallentsorgung sowie winterdiensttechnischen Belangen zu finden. Für die Bereitstellung der Abfallgefäße am Tag der Entleerung/Abholung ist eine ausreichend dimensionierte Fläche, an einer mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen anfahrbaren Stelle, einzuplanen. Darüber hinaus bitten wir um Mitteilung, ob es Flächen innerhalb des Planungsumgriffs gibt, die im Nachgang in das öffentliche Eigentum übernommen werden sollen, bzw. deren Verkehrssicherungspflicht seitens der Stadt Landshut sicherzustellen ist.
- Unsere überschlägige Ermittlung ergab, dass bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten eine Fläche für mind. fünf Stück 1100l-Restabfalltonnen vorgesehen werden muss. Darüber hinaus ist ein Platzbedarf für die Wertstoff-Entsorgung (Gelbe Säcke usw.) vorzusehen.
- Containerstandplatz
Am Ende der südlichen Stichstraße befindet sich derzeit ein Containerstandplatz mit Papier-Containern. Ein Ersatzstandort ist einzuplanen. Durch die Schaffung neuer Wohnungen ist zusätzlich die Fläche für Flaschenglas-, Altkleider-, Elektrokleingeräte-Entsorgung und Biotonnen erforderlich. min. Gesamtfläche: Breite 8 m x Tiefe 5,5 m Da das geplante Wohnbauvorhaben den vorhandenen Containerstandort in westliche Richtung umschließt, ist die Vorsehung einer Einhausung (3-seitig) zwecks Lärmschutz aus unserer Sicht dringend geboten. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass diese Containerstandplätze lärmschutztechnisch problembehaftet sind. Eine evtl. Einhausung fördert wilde Ablagerungen. Aufgrund dessen, dass es sich hier um die Erschließung einer komplett neuen Wohnbebauung handelt, bitten wir um Prüfung für die Platzierung einer Unterflurcontainer- Anlage.
- Für das Befahren des geplanten Wendekreises mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen ist ein Wenden in drei Zügen erforderlich. Gemäß BGI 5104 muss ein Wendekreis 22 m Minstdurchmesser einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen. Sollte die Abholung der Abfälle im Bereich des Wendekreises vorgesehen werden und dieser zum Wenden unserer Sammelfahrzeuge sein, so wird das aus folgenden Gründen sehr kritisch betrachtet: Die Befahrung ist nur möglich, wenn der Wendekreis nicht verparkt ist. Aus den täglichen Erfahrungen zeigt sich, dass bei gleichartigen Wohnanlagen/Verkehrssituationen mit Verparkungen zu rechnen ist. Wie die Praxis bei anderen Wohnanlagen zeigt, insbesondere mit studentischem Hintergrund zeigt sich, dass mit einem wesentlich höherem Parkaufkommen zu rechnen ist.
- Zugeparkte Zufahrtsstraßen, als auch Wendebereiche führen häufig zu Problemen. Dementsprechend wird die Angabe in dem Planungskonzept, dass für 20

Studentenwohnungen nur 4 Stellplätze eingerechnet werden müssen, sehr kritisch gesehen.

- Eine Entsorgung an den stark frequentierten Straßen „Luitpold- oder Rupprechtstraße wird als nicht sinnvoll erachtet, da hier weitere Verkehrsprobleme zu erwarten sind. Es wird empfohlen die Entsorgung im Heuweg durchzuführen. Die Planungen hierfür müssen das Befahren und Wenden nach berufsgenossenschaftlichen Vorgaben erlauben.
- In der Begründung unter Punkt 4.5.5 Abs. 2 ist die Aussage „... in dem Masurenweg ...“ zu berichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich für die Fachstelle relevanter Festsetzungen. Im Ergebnis wird der ursprünglich geplante Wendehammer durch ein verändertes Erschließungskonzept ersetzt. Dieses Konzept sieht den Ringschluss am Heuweg teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen (Eigentümerweg), zu Gunsten einer qualitativ höherwertigen Baustruktur im Zusammenhang mit einem großzügigeren Freiflächenangebot vor. Dabei wird der Eigentümerweg lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen, insbesondere für Müllfahrzeuge dinglich gesichert. Die Bereitstellung der Müllgefäße am Tag der Abholung erfolgt auf der gem. Einschrieb in der Planzeichnung dafür vorgesehenen privaten Fläche für Versorgungsanlagen, die im Ausmaß von 2x8m, ohne Wendemanöver anfahrbar, nördlich der Wendeanlage situiert wurde. Die Lagerung der Müllgefäße wird unterirdisch in der Tiefgarage vorgesehen, von wo aus die Müllgefäße über die nahe Tiefgaragenzufahrt oder direkt über einen Müllaufzug zum Müllsammelplatz befördert werden sollen. In der vorliegenden Planung wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 110 Einheiten begrenzt. Aus der parallel stattfindenden Objektplanung ergibt sich darüber hinaus eine Verringerung der Studentenappartements von 20 auf 15 sowie ein Stellplatzüberhang von 5 Stellplätzen. Durch die Möglichkeit einer großflächigen Unterbauung mittels Tiefgarage in Verbindung mit dem Angebot 20 oberirdischer Stellplätze bietet die vorliegende Planung daher gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung Gewähr für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücksflächen ohne dabei die Belange der Fachstelle zu beeinträchtigen. Die vorliegende Planung beinhaltet einen Ersatzstandort (7,5x6m) für den bei Realisierung der Bebauung wegfallenden Containerstandort am Heuweg in unmittelbarer Nähe der zur Widmung vorgesehenen Wendeanlage. Die Ausführung des Standorts mit Lärminderungstechnik, z.B. als Unterflurcontaineranlage, erscheint unter Berücksichtigung lärmschutztechnischer Belange als notwendig. Vor Planreife ist die Notwendigkeit vertraglicher Regelungen in Abstimmung mit der Fachstelle zu ermitteln und gegenüber der Planungsbegünstigten vertraglich zu fixieren. Die Begründung wurde unter Ziff. 4.5.5 entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen überarbeitet.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 24.03.2015

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

Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Hinweise durch Text. Im Ergebnis wird unter Buchstabe D der Hinweise durch Text, Ziff. 5 auf das Vorhandensein von Leitungsanlagen im Geltungsbereich sowie auf die Beachtung des Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln hingewiesen. Außerdem beinhaltet die Begründung unter Ziff. 4.5.2 Ausführungen zum Umgang mit Leitungsanlagen der Telekom, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.7 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 26.03.2015

Zum Bebauungsplan Nr. 02-11 "Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße" haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 01.04.2015

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die bis zu sechsgeschossigen Baukörper sollen unmittelbar an die östlich gelegenen bis zu fünfgeschossigen Bestandsbauten anschließen und würden zusammen mit diesen einen aus Lärmschutzgründen gewollten Riegel entlang der Rupprechtstraße bilden, der sich mit viergeschossigen Baukörpern entlang der Luitpoldstraße fortsetzen soll, damit entstünde ein Eckriegel, welcher die, von Norden auf der Luitpoldstraße kommend, bislang möglichen Blickbeziehungen zur spätgotischen Pfarrkirche „St. Nikola“ (D-2-81-000-428) sicher komplett verstellen würde. Ein Umstand, mit dem sich der Planende bedauerlicherweise bislang nicht auseinandergesetzt hat. Im Planwerk ist, abweichend vom Begründungstext, Bauraum für eine durchgängig fünfgeschossige Randbebauung ausgewiesen. Allerdings würde auch diese die Sichtbeziehungen verstellen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden darüber hinaus auch keine bislang möglichen Blickbeziehungen zur spätgotischen Pfarrkirche „St. Nikola“ (D-2-81-000-428) von Norden auf der Luitpoldstraße kommend verstellt. Die Pfarrkirche „St. Nikola“ ist bereits von allen Seiten mit Geschosswohnungsbauten sowie mit Gehölzstrukturen umgeben. An der Kreuzung Luitpoldstraße-Rupprechtstraße bzw. südlich an der Herzog-Wilhelm-Straße befinden sich drei- bis viergeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise. Die geplante Bebauung passt sich von der Geschosshöhe der Umgebung an und ragt somit nicht

heraus bzw. versperrt die Sicht auf die spätgotische Kirche nicht. Auf dem zu überplanenden Grundstück befinden sich außerdem derzeit teilweise bis zu 15-20 m hohe Gehölze, die gegenwärtig ebenfalls keine Sicht auf die Pfarrkirche „St. Nikola“ von Norden, auf der Luitpoldstraße ankommend, zulassen. Durch die vorliegende Planung findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung von Baudenkmalern statt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Im Ergebnis wird nun unter Buchstabe D der Hinweise durch Text, Ziff. 6 auf die Einhaltung der Bestimmungen nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen und dazu in der Begründung unter Ziff. 10 entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen ausgeführt.

2.9 Stadtwerke Landshut / Netze mit Schreiben 02.04.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Abwasser
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke für die bestehenden Häuser, Es muss sich unbedingt eine Spartenauskunft eingeholt werden. Bei der Baumbepflanzung müssen die Versorgungsleitungen vor Wurzeln geschützt werden.

Netzbetrieb Wasser

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitung (siehe Anlage). Im Bebauungsfall müssen die Anschlussleitungen Heuweg 6a und Rupprechtstraße 8a abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Wasserzähler im Kundenzentrum der Stadtwerke Landshut zu stellen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Landshut.

Netzbetrieb Gas

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsleitung der Sparte Gas. Die Gasversorgung (falls gewünscht) erfolgt über den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Landshut

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Hinweise durch Text. Im Ergebnis wird unter Buchstabe D der Hinweise durch Text, Ziff. 5 auf das Vorhandensein von Leitungsanlagen der Stadtwerke im Geltungsbereich sowie auf die Beachtung des Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln hingewiesen. Außerdem beinhaltet die Begründung unter Ziff. 4.5.2 Ausführungen zum Umgang mit Leitungsanlagen der Stadtwerke, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 06.04.2015

Wir stimmen der Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 4 zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 07.04.2015

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen für den Wendehammer auf Flurstück 1555/5, Gemarkung Landshut, sind zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten. Wird die TG-Zufahrt auf Flurstück 1555/2 vor dem Grunderwerb (Wendehammer) realisiert, so ist die Zufahrt über das Flurstück 1555/5 entsprechend zu sichern.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegend geplante Bebauung soll in zwei Abschnitten realisiert werden, die sich an den derzeit verfügbaren Grundstücksflächen orientieren. Danach ist vorerst eine Bebauung der nördlichen Hälfte des Planungsgebietes vorgesehen. Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung. Im Ergebnis wird der ursprünglich geplante Wendehammer durch ein verändertes Erschließungskonzept ersetzt. Dieses Konzept sieht den Ringschluss am Heuweg teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen (Eigentümerweg), zu Gunsten einer qualitativ höherwertigen Baustruktur im Zusammenhang mit einem großzügigeren Freiflächenangebot vor. Dabei wird der Eigentümerweg lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge dinglich gesichert. Die vorliegende Planung beinhaltet außerdem einen Ersatzstandort für den bei Realisierung der Bebauung wegfallenden öffentlichen Containerstandort am Heuweg in unmittelbarer Nähe der zur Widmung vorgesehenen Wendeanlage. Die Ausführung des Standorts mit Lärminderungsstechnik, z.B. als Unterflurcontaineranlage, erscheint unter Berücksichtigung lärmschutztechnischer Belange als notwendig. Vor Planreife ist die Notwendigkeit vertraglicher Regelungen in Abstimmung mit der Fachstelle zu ermitteln und gegenüber der Planungsbegünstigten vertraglich zu fixieren.

2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 08.04.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:
Für dieses Gebiet wird die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschatzes 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 Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ist die Anleiterbarkeit an das Gebäude erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung. Im Ergebnis wird der ursprünglich geplante Wendehammer durch ein verändertes Erschließungskonzept ersetzt. Dieses Konzept sieht den Ringschluss am Heuweg teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen (Eigentümerweg), zu Gunsten einer qualitativ höherwertigen Baustruktur im Zusammenhang mit einem großzügigeren Freiflächenangebot vor. Dabei wird der Eigentümerweg lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge dinglich gesichert. Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis kann der zweite Rettungsweg durch entsprechende Grundrissorientierung in der Objektplanung (durchgesteckte Einheiten) von öffentlichen Flächen aus sichergestellt werden, sodass die Anleiterbarkeit der vorliegend geplanten Bebauung straßenseitig gewährleistet ist. Die dort als zu pflanzend festgesetzten Bäume werden hinsichtlich Höhe und Wuchsform entsprechend ausgewählt. Um die Zufahrt straßenseitig sicher zu stellen ist vorgesehen, die zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Luitpoldstraße und Heuweg bestehende Rampe auf dem am nördlichen Geltungsbereichsrand verlaufenden Fuß- und Radweg zu verbreitern bzw. für die Benutzung durch die Feuerwehr auszubauen. Das vorliegende Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundschatz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hierfür gewährleistet. Die Planung wurde so konzipiert, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden. Den vorgebrachten Einwendungen wird somit vollumfänglich Rechnung getragen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 10.04.2015

1. Allgemeines

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

2. Wasserrecht

Dem „Geotechnischen Bericht“ der GeoLab GmbH, Mällersdorf-Pfaffenberg vom 29.01.2015 ist zu entnehmen, dass im Vorfeld im Bereich des B-Plan-Deckblatts im

Dezember 2014 Baugrunderkundungsarbeiten, bei denen Grundwasser aufgeschlossen wurde, vorgenommen wurden.

Diese Tatsache war der Unteren Wasserrechtsbehörde im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut nicht bekannt. Wir machen deshalb darauf aufmerksam, dass gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit Art. 30 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) u. a. Arbeiten, die in den Boden eindringen und eine Freilegung von Grundwasser oder eine Einwirkung auf die Höhe, Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers nach vorhandenen amtlichen Unterlagen erwarten lassen, einen Monat vor Beginn der Arbeiten der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (hier: Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut) anzuzeigen sind.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Luftschadstoffe:

Berechnungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt haben ergeben, dass in Bereichen der Luitpoldstraße die Grenzwerte der 39. BImSchV im Hinblick auf die lufthygienischen Parameter PM₁₀ und NO₂ überschritten werden können. Ursächlich ist dabei unter anderem auch das hohe Verkehrsaufkommen der Straße.

Durch die Anordnung und Ausmaße der geplanten Baukörper entsteht eine schluchtenartige Bebauungsstruktur. Die Durchlüftungssituation der Luitpold- und Rupprechtstraße wird dadurch verändert bzw. verschlechtert. Ursache ist, dass die Windrichtungsverteilung in Landshut deutlich vom Verlauf des Isartals geprägt wird. Vorherrschend sind Winde aus dem Südwesten und dem Nordosten. Durch die geplante Bebauung werden die Luftströmungen aus diesen Richtungen weiter eingeschränkt. Dies kann eine Anreicherung der Luftschadstoffe im Bereich der Luitpold- und Rupprechtstraße zur Folge haben.

Zur Abklärung der Immissionssituation ist aus Sicht des Immissionsschutzes eine gutachterliche Luftschadstoffberechnung für den relevanten Abschnitt der Luitpold- und Rupprechtstraße erforderlich. Das lufthygienische Gutachten soll folgende Situationen umfassen und eventuell erforderliche Lösungsvorschläge aufzeigen:

- die gegenwärtige Belastungssituation,
- die zukünftige Belastungssituation ohne die Planung (auch als Prognose Nullfall bezeichnet),
- die zukünftige Belastungssituation mit der Planung (auch als Prognoseplanfall bezeichnet).

Lärm:

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens angedacht. Mit der Beauftragung sollte bis zur Fertigstellung des lufthygienischen Gutachtens abgewartet werden, da dessen Ergebnisse Auswirkungen auf die schalltechnische Untersuchung haben können. Das Schallgutachten ist von einer nach § 26. BImSchG anerkannten Messstelle für Geräusche zu erarbeiten.

In dessen Rahmen sind die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Erforderliche Abhilfemaßnahmen sind zu erarbeiten. Ebenso sind die akustischen Auswirkungen der Tiefgarage auf die Nachbarschaft zu ermitteln und zu beurteilen. Sofern notwendig sind Abhilfemaßnahmen zu entwickeln.

Unmittelbar nördlich des Vorhabens befindet sich eine Trafostation. Die in solchen Stationen befindlichen Aggregate werden teilweise mittels elektrisch betriebener Ventilatoren gekühlt. Im Rahmen des Schallgutachtens ist zu prüfen, ob relevante Lärmemissionen von der Trafostation ausgehen. Wenn ja, sind die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Sofern erforderlich sind Abhilfemaßnahmen zu erarbeiten.

Licht:

Wir weisen darauf hin, dass - laut Luftbild - auf der im Norden befindlichen Trafostation eine PV-Anlage installiert ist. Die Module sind erfahrungsgemäß in Richtung Süden orientiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch Reflexion des Sonnenlichts zu Lichtimmissionen hinsichtlich des geplanten Vorhabens kommt. Es kann ebenso nicht ausgeschlossen werden, dass diesbezüglich schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Ein bedeutender Anteil von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen und Luftschadstoffen entsteht durch den motorisierten Individualverkehr. Daher sind Verkehrsemissionen zu reduzieren und klimafreundliche Mobilitätsformen zu begünstigen. Um den Radverkehr zu fördern, wurde dem Bausenat eine überarbeitete Stellplatzsatzung zum Beschluss vorgelegt. In Anlehnung an diese geplante Stellplatzsatzung, die noch vom Plenum beschlossen werden muss, sollten Stellplätze für Fahrräder in gleicher Menge wie Kraftfahrzeugstellplätze vorgehalten werden. Sowohl für die Bewohner der Wohnanlage als auch für Parteiverkehr möglicher Gewerbebetriebe sollten Abstellplätze eingangsnah in ausreichender Zahl und Größe bereitgestellt werden. Jeder Fahrradabstellplatz muss ebenerdig oder über Rampen leicht zugänglich sein und sollte mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden, sowie über einen Wetterschutz verfügen. Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Manövrierflächen vorsehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Hinweise durch Text. Im Ergebnis wird nun unter Buchstabe D der Hinweise durch Text, Ziff. 2 auf die Notwendigkeit eventueller Bauwasserhaltungen und das damit verbundene Antragsverfahren hingewiesen. Unter Ziff. 6 der Begründung werden dazu entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen zusätzliche Ausführungen getroffen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis beinhaltet die vorliegende Planung eine Überarbeitung hinsichtlich der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt an der Rupprechtstraße sowie hinsichtlich Schallschutzfestsetzungen gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung unter Ziff. 5 der Festsetzungen durch Text.

Hinsichtlich der Luftschadstoffproblematik wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt sowie eine lufthygienische Betrachtung durch das Ingenieurbüro Hooek & Farny der verkehrsbedingten Luftschadstoffsituation bzw. deren Änderung durch die Errichtung des geschlossenen Baukörpers parallel zur Luitpoldstraße hinsichtlich einer Störung der Durchlüftung durchgeführt. Im Ergebnis kann der Möglichkeit einer Erhöhung der Schadstoffe und damit einer Überschreitung der zulässigen Stickoxid- oder Feinstaubkonzentration an der Westfassade des Baukörpers durch eine durchgehende automatische Be- und Entlüftungsanlage aller Wohneinheiten entgegengetreten werden, deren Frischluftansaugung auf der straßenabgewandten Seite an einer wenig belasteten Stelle erfolgen muss. In Verbindung mit den in der vorliegenden Planung in Folge der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz (automatische Belüftungsanlagen), entstehen jedoch dadurch keine weitergehenden Anforderungen für die geplante Bebauung.

Durch Höhenentwicklung und Abstand des geplanten Baukörpers im Vergleich zur bestehenden Trafostation können Reflexionen, verursacht durch die auf der benachbarten Trafostation installierte PV-Anlage nahezu ausgeschlossen werden.

Sollte es dennoch zu Reflexionen verursacht durch die benachbarte PV-Anlage im vorliegenden Umfeld kommen, so werden diese subjektiv unterschiedlich wahrgenommen, sind als zeitlich begrenzt und somit hinnehmbar einzustufen. Schutzmaßnahmen sind darüber hinaus in der Regel vorhanden (z.B. Jalousien oder Rolläden) bzw. können gegebenenfalls privatrechtlich nachgerüstet werden. Festsetzungen zum Reflexionsschutz sind somit in der vorliegenden Planung nicht geboten.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Festsetzung von Fahrradstellplätzen. Im Ergebnis werden im Bereich des Eigentümerweges private Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Fahrradstellplätze vorgesehen, die Gewähr für den Nachweis von Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl bzw. entsprechend den von der Fachstelle genannten Anforderungen unter Bezugnahme auf die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 11.05.2015 bieten.

2.14 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 22.04.2015

Verkehrswesen

Der Geh- und Radweg am nordwestlichen Ende des Heuwegs muss über eine Rampe an die Luitpoldstraße anbinden, sodass dieser Geh- und Radweg auch für Rollstuhlfahrer, Rollatoren-Benutzer und Radfahrer zu benutzen ist (ggf. zusätzlich zur bestehenden Treppenanlage).

Eine Tiefgaragenzu- und ausfahrt Richtung Norden auf den Geh- und Radweg wird nicht befürwortet.

Für die südliche Tiefgaragenzufahrt an der Rupprechtstraße kann nur ein Rechts-Einbiegen und Rechts-Ausfahren zugelassen werden. Notwendige Anpassungen an der Rupprechtstraße sind vom Vorhabensträger zu tragen.

Fahrradstellplätze müssen entsprechend der Stellplatzsatzung in ausreichender Anzahl, Ausführung und Anordnung nachgewiesen und im Plan dargestellt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis schließt der Fuß- und Radweg bereits im Bestand über eine Rampe an die Luitpoldstraße an, sodass eine Benutzung für Rollstuhlfahrer, Rollatoren-Benutzer und Radfahrer möglich ist. Darüber hinaus ist geplant, die zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Luitpoldstraße und Heuweg bestehende Rampe auf dem am nördlichen Geltungsbereichsrand verlaufenden Fuß- und Radweg zu verbreitern bzw. für die Benutzung durch die Feuerwehr auszubauen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Erschließungssituation. Demnach ist vorliegend kein Tiefgaragenportal mehr an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Das Erschließungskonzept sieht neben der verbleibenden, ursprünglich geplanten Tiefgaragenzufahrt am Heuweg, eine weitere Tiefgaragenzufahrt über die Rupprechtstraße vor. Außerdem erfolgt zu Gunsten einer qualitativ höherwertigen Baustruktur im Zusammenhang mit einem großzügigeren Freiflächenangebot statt des ursprünglich geplanten Wendehammers, ein Ringschluss am Heuweg - teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen (Eigentümerweg). Dabei wird der Eigentümerweg lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge dinglich gesichert. Über den Fuß- und Radweg wird demnach neben Müll- und Rettungsfahrzeugen nur mehr teilweise der Verkehr der durch die angeordneten oberirdischen Stellplätze entsteht, erfolgen.

Ordnungsrechtliche Maßnahmen im Sinne von Abbiegeeinschränkungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht festsetzbar. Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der für die Straßenverkehrsordnung zuständigen Fachstelle herbeigeführt. Danach weist die vorliegende Planung durch Planzeichen darauf hin, dass die Zufahrt zur zukünftig geplanten Tiefgarage an der Rupprechtstraße dem Rechtsabbiegegebot unterliegt.

Die vorliegende Planung beinhaltet außerdem eine Überarbeitung hinsichtlich der Festsetzung von Fahrradstellplätzen. Im Ergebnis werden im Bereich des Eigentümerweges private Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Fahrradstellplätze vorgesehen, die Gewähr für den Nachweis von Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl bzw. entsprechend den von der Fachstelle genannten Anforderungen unter Bezugnahme auf die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 11.05.2015 bieten.

2.15 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt - mit Schreiben vom 23.04.2015

Nach unserer Auffassung ist die Einrichtung einer Tiefgaragenein- und -ausfahrt vom geplanten Bauprojekt zur Rupprechtstraße unter der Maßgabe, dass diese nur im Wege des Rechtsein- und Rechtsausfahrens benutzt wird, denkbar. Die Anrampung sollte so erfolgen, dass die Fahrzeuge noch auf dem Vorhabensgrundstück ebenen Boden erreicht haben. Außerdem sind ausreichend bemessene Sichtdreiecke vorzuhalten. Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt Richtung Flutmulde / Fuß- und Radweg wird nicht befürwortet.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Erschließungssituation. Demnach ist vorliegend kein Tiefgaragenportal mehr an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Das Erschließungskonzept sieht neben verbleibenden, ursprünglich geplanten Tiefgaragenzufahrt am Heuweg, eine weitere Tiefgaragenzufahrt über die Rupprechtstraße vor, deren Ausführung unter Berücksichtigung der von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen hinsichtlich Sichtdreiecken und Anrampung im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden Planung möglich erscheint. Die vorliegende Planung weist durch Planzeichen darauf hin, dass die Zufahrt zur zukünftig geplanten Tiefgarage an der Rupprechtstraße dem Rechtsabbiegegebot unterliegt. Zu Gunsten einer qualitativ höherwertigen Baustruktur im Zusammenhang mit einem großzügigeren Freiflächenangebot beinhaltet die vorliegende Planung außerdem anstatt des ursprünglich geplanten Wendehammers, einen Ringschluss am Heuweg - teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen (Eigentümerweg). Dabei wird der Eigentümerweg lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen für Müll- und Rettungsfahrzeuge dinglich gesichert. Über den Fuß- und Radweg wird demnach neben Müll- und Rettungsfahrzeugen nur mehr teilweise der Verkehr der durch die angeordneten oberirdischen Stellplätze entsteht, erfolgen.

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

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

1. [REDACTED] Rechtsanwalt,
mit Schreiben vom 09.04.2015

Wir zeigen an, dass wir [REDACTED] seit Jahren anwaltlich beraten und vertreten, in seinem Namen und Auftrag teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Unser Mandant ist Eigentümer von mehreren Wohnanlagen mit über 100 Wohnungen am Heuweg in Landshut.

Die Errichtung dieser Wohnanlagen erfolgte nach dem Bebauungsplan Nr. 02-11, der bereits vor ca. 40 Jahren erstellt wurde und seit 1979 bestandskräftig ist.

Im Zuge einer Neubebauung durch die [REDACTED] hat der Stadtrat die Änderung dieses alten Bebauungsplanes beschlossen. Der Gestaltungsbeirat hat sich bereits für einen Entwurf des Bebauungsplankonzeptes entschieden.

Nach diesem Entwurf ist eine zweite Ein- und Ausfahrt zu den erst zu bebauenden Grundstücken der [REDACTED] und des [REDACTED] über das Grundstück FINr, 1555/5 geplant. Diese 2. Zufahrt ist dringendst geboten, weil das durch die Neubaumaßnahme ausgelöste erhöhte Fahrzeugaufkommen über den Heuweg allein nicht abgewickelt werden kann. Die Zufahrt über den Heuweg und den Wendekreis stellt keine ausreichende Anbindung an das öffentliche Straßennetz für die neu zu errichtenden Wohnungen dar. Durch die Erhöhung der Stellplatzpflicht von 1,5 PKW-Stellplätzen pro Wohnung, die ständig steigende Nutzung von PKWs und die Erhöhung der Baudichte im Baugebiet ist die Erschließung nach dem Bebauungsplan von 1979 auf keinen Fall mehr ausreichend.

Der durch die Neubaumaßnahmen zu erwartende Mehrverkehr muss auf alle Fälle durch eine zweite Ausfahrt geregelt werden. Die Qualität der Erschließung ist jetzt nach 40 Jahren wesentlich höher als damals. Außerdem ist die rechtliche Sicherung der Zufahrt im geänderten Bebauungsplan zu gewährleisten.

Würde der gesamte neu entstehende Verkehr ausschließlich über den Heuweg abgewickelt, würden die bisherigen Bewohner, insbesondere die direkten Anrainer, durch Abgase und den Verkehrslärm ganz erheblich geschädigt werden. Die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Menschen und ihre Gesundheit würden beträchtlich sein, so dass die Änderung des Bebauungsplanes keinesfalls im vereinfachten Verfahren erfolgen könnte und die Änderung schon von Anfang an keinen Bestand hätte. Nachdem auf den Neubaugrundstücken großzügige Tiefgaragen vorgesehen sind und die Baudichte erhöht wird, ist mit einem ganz erheblichen Anwachsen des Verkehrs zu rechnen. Diesem zusätzlichen Verkehr muss mit der Sicherung einer entsprechenden Erschließung an das öffentliche Straßennetz begegnet werden.

Wir werden deshalb unserem Mandanten raten, allergrößten Wert auf die Einhaltung einer umweltfreundlichen Erschließung zu legen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Das dem Bausenat in seiner Sitzung vom 06.02.15 vorgelegte Bebauungsplankonzept zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ vom 17.03.1978 i.d.F. vom 28.07.1978 - rechtsverbindlich seit 14.05.1979 - spiegelt den planerischen Rahmen wieder, auf dem die städtebaulichen Entwürfe für das zum Gestaltungsbeirat vom 19.02.15 erstellte Plangutachten aufbauen. Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wurden während der in der Zeit vom 17.03.15 bis 17.04.15 durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowohl das Bebauungsplankonzept vom 06.02.2015 als auch der in der Gestaltungsbeiratssitzung vom 19.02.15 bevorzugte städtebauliche Entwurf aus dem Plangutachten ausgelegt. Unterschiede zwischen Bebauungsplankonzept und städtebaulichem Entwurf ergaben sich daher bisher aus der zeitlichen Staffelung von Bebauungsplanverfahren und Behandlung im Gestaltungsbeirat, wurden jedoch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf behoben. Die vorliegende Planung beinhaltet darüber hinaus eine Überarbeitung der Erschließungssituation.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung war auf Grund der Eigentümerstruktur lange Jahre nur mit zwei Einfamilienhäusern bebaut, wäre jedoch nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits umgebungstypisch mit Geschosswohnungsbau bebaubar gewesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah den Stellplatznachweis ausschließlich in einer Tiefgarage sowie die Erschließung der gesamten Bebauung ausschließlich über die Wendeanlage am Heuweg vor. Die vorliegende Planung ermöglicht nun zwar eine teilweise dichtere Bebauung, sie hält jedoch neben der Möglichkeit einer großflächigen Tiefgaragenunterbauung noch insgesamt 20 oberirdische Stellplätze vor, die dazu beitragen entstehenden Parkdruck auf privaten Grundstücksflächen gemäß den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung bewältigen zu können. Darüber hinaus sieht die vorliegende Planung im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Erschließung nur teilweise über die Wendeanlage am Heuweg vor, da gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet werden soll, mittels Tiefgaragenportal direkt in die Rupprechtstraße zu gelangen. Demnach ist vorliegend kein Tiefgaragenportal mehr an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Zu Gunsten einer qualitativ höherwertigen Baustruktur im Zusammenhang mit einem großzügigeren Freiflächenangebot wird nun anstatt des ursprünglich geplanten Wendehammers, ein Ringschluss am Heuweg - teils auf privaten Verkehrsflächen, teils auf öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen (Eigentümerweg) vorgesehen. Dabei wird der Eigentümerweg lediglich als Wendeanlage für Pkw dimensioniert und die notwendige Befahrbarkeit von privaten Verkehrsflächen lediglich für Müll- und Rettungsfahrzeuge dinglich gesichert. Über den nördlich verlaufenden Fuß- und Radweg wird demnach neben Müll- und Rettungsfahrzeugen nur mehr teilweise der Verkehr der durch die angeordneten oberirdischen Stellplätze entsteht, erfolgen, während sich die Verkehre aus der Tiefgarage auf die beiden geplanten Tiefgaragenzufahrten verteilen werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit von Anwohnern sind daher auf Grund der Änderungsplanung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht zu erwarten. Auch die im Zusammenhang mit der Realisierung in zwei Bauabschnitten geplante vorläufige Aufteilung der Tiefgarage, begegnet dahingehend keinen Bedenken. Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der Erschließungssituation vielmehr als Verbesserung der Verkehrssituation am Heuweg, auch in Hinblick auf die vorhandene Nachbarschaft, zu sehen. Vor Planreife ist die Notwendigkeit vertraglicher Regelungen, insbesondere hinsichtlich der Erschließung in Abstimmung mit den Fachstelle zu ermitteln und gegenüber der Planungsbegünstigten vertraglich zu fixieren.

III. Billigungsbeschluss

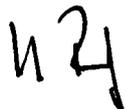
Das Deckblatt Nr. 4 vom 06.02.2015 zum Bebauungsplan Nr. Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ vom 17.03.1978 i.d.F. vom 28.07.1978 - rechtsverbindlich seit 14.05.1979 wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 18.06.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 02-11 „Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 18.06.2015
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

