

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 03.07.2015

- 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. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
  - II. **Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
  - III. **Beschluss Durchführungsvertrag**
  - IV. **Satzungsbeschluss**

Referent: **I. V. Bauoberrat Roland Reisinger**

Von den **10** Mitgliedern waren **10** anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2015 bis einschl. 07.04.2015 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 „Nikolastraße/Schillerstraße und Seligenthalerstraße“ vom 04.04.2014 i.d.F. vom 12.12.2014:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 07.04.2015, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 10.03.2015
  - 1.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 12.03.2015
  - 1.3 Stadt Landshut - Stadtarchiv - mit Schreiben vom 12.03.2015
  - 1.4 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 16.03.2015
  - 1.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 18.03.2015

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
  - 2.1 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft - mit Schreiben vom 04.03.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Sofern betreffend Fl.Nr. 1526/1 und Teilfläche aus Fl.Nr. 1526/2 (westl. des öffentlichen Weges) ein Grundstückstausch mit der Eigentümergemeinschaft von Fl.Nr. 1526 in Betracht kommen soll, sei bemerkt, dass ein solcher aus unserer Sicht nicht notariell realisierbar sein wird. Sowohl bei Fl.Nr. 1526/1 als auch bei Fl.Nr. 1526 handelt es sich um eine Vielzahl von Miteigentümern. Falls erforderlich, hat diesbezüglich der Planungsbegünstigte den Tausch notariell abzuwickeln, nachdem er vorab die Teilfläche aus Fl.Nr. 1526/2 von der Stadt erworben hat.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vor dem grundsätzlichen Hintergrund einer der Bauleitplanung angepassten Bodenordnung im Rahmen der Bauleitplanung ist es an dieser Stelle städtebauliches Ziel das ca. 54 m<sup>2</sup> große Grundstück Flur-Nr. 1526/1 welches sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Nikolastraße 40 befindet mit der flächengleichen Teilfläche des Flurstückes 1526/2 westlich der Wegeverbindung im Eigentum der Stadt Landshut zu tauschen.

Die verbleibende ca. 170 m<sup>2</sup> große Fläche östlich der Wegeverbindung ist dem Grundstück des Vorhabensträgers zuzuordnen und an diesen weiter zu veräußern. Neben der Schaffung nutzungsräumlich klar zugeordneter Grundstücksverhältnisse ist hier ein fünfstelliger Verkaufserlös zugunsten der Stadt Landshut zu erzielen, gleichzeitig entfallen die Unterhaltskosten für diese Fläche zulasten der Stadt.

Vor diesem Hintergrund bleibt der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Wegeverlauf auf der Flurnummer Fl.Nr. 1526/2 unverändert. Die beidseitig davon verlaufenden Teilflächen der Flurnummer sind im Bebauungsplan als private Grünflächen dargestellt. Somit sind im Rahmen der Bauleitplanung die Grundlagen für die Durchführung des Flächentausches geschaffen.

Sobald von Seiten der Eigentümer der Flurnummer 1526/2 die grundsätzliche Bereitschaft zum Flächentausch abgefragt ist kann dieser Tausch sowie die notarielle Abwicklung von den Beteiligten - Stadt Landshut, Liegenschaftsamt, Eigentümergeinschaft Nikolastraße 40 - weiter betrieben werden und sodann die neu entstehende zusammenhängende Grünfläche an den Vorhabensträger weiterveräußert werden.

## 2.2 Bundesnetzagentur, Berlin mit Schreiben vom 05.03.2015

Ihr o. g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:

- Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.
- Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.
- Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.

- Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken entnehmen.

Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen sind in dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis zz. nicht in Betrieb.

Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 531 23 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden.

- Die anliegende Übersicht gibt Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind.
- Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.
- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.

Ich hoffe, dass ich Ihrem Anliegen entsprochen habe und meine Mitteilung für Sie von Nutzen ist. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

### Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	9591
Koordinaten-Bereich (WGS 84):	NW: 12E0830 48N3241 SO: 12E0841 48N3236
Auskunftsersuchen von:	Stadt Landshut
Für Baubereich:	Landshut, Landshut Stadt
Bauplanung:	Bebauungsplan

### Anzahl der Strecken, Betreiber und Anschriften:

4	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992	München
3	Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549	Düsseldorf

### Betreiber von Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen in dem Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt des Standortbereichs

Bundesland	Landkreis/ Kreisfreie Stadt	Betreiber / Anschrift
	Landshut, Stadt	keine Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlage in dem Gebiet

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der o. g. Stellungnahme gegebenen Hinweise und Anregungen der Fachstelle wurden die Betreiber der Mobilfunknetze Telefonica/O<sup>2</sup> und Vodafone mit Schreiben vom 16.03.2015 zur fristgerechten Stellungnahme aufgefordert.

Lediglich von der Telefónica Germany GmbH & Co. KG ging eine Stellungnahme ein. Die Stellungnahme und die sich daraus für die Planung relevanten Auswirkungen sind unter Ziffer 2.9 dargestellt und werden dort behandelt.

### 2.3 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 16.03.2015

#### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit Festsetzung und Erwerb der Flächen für Wegebeziehung und Grünfläche zwischen Seligenthaler Straße und Siebenbrückenweg ist den grundsätzlichen Sanierungszielen aus der VU Genüge getan.

In Anbetracht dessen, dass in den Vorbereitenden Untersuchungen unter Ziffer 5 ausdrücklich auch auf die städtebauliche Wertigkeit von Einzeldenkmälern und Ensembles hingewiesen wird, meldet die Sanierungsstelle Bedenken an zur nun geplanten Höhenentwicklung von Gebäude 1 neben der Karlschwaige.

Aufgrund nachbarlicher Einwendungen beschloss der Bausenat am 12.12.14 mit 7:2 Stimmen, dass als Kompromissvorschlag das bei Gebäude 3 zurückgenommene und somit verlorene Bauvolumen als Teilgeschoss auf das Gebäude 1 verlagert wird.

Die gegenständlichen Darlegungsunterlagen zeigen eine Interpretation des „verlagerten“ Bauvolumens, die weit über die Beschlusslage vom 12.12.14 hinausgeht. Das zugestandene 6. „Teilgeschoss“ gleicht in Bauvolumen und Optik einem Regelgeschoss.

Damit wird die vom Gestaltungsbeirat befürwortete konzeptionelle Grundidee des VE-Planes - nämlich einer (bis auf eine 8-geschossige Dominante im Norden) einheitlichen (!!!) Höhenentwicklung von 5 Geschossen zur Förderung des stadt-räumlichen Zusammenwachsens des neuen Ensembles zu einem Quartier – verlassen.

Zudem wird das kleine denkmalgeschützte Anwesen Feuerbachstraße 3 von den umgebenden Baumassen nun geradezu erdrückt. Die vorgesehene Erhöhung des Bauvolumens in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmal ist städtebaulich nicht zu begründen und lässt einen respektvollen Umgang mit diesem vermissen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Bausenatssitzung vom 12.12.2014 wurde begründet durch die geforderte Reduzierung des obersten Geschosses von Gebäude 3 ein Volumenausgleich in Form eines zusätzlichen Teilgeschoss (6.Geschoss) bei Gebäude 1 beschlossen.

Hintergrund des Bausenatsbeschlusses war, die nachbarlichen Beeinträchtigungen zu reduzieren. So wurde die Beeinträchtigung der benachbarten bestehenden Wohnbebauung in Abwägung gegen eine mögliche Beeinträchtigung des Einzelbaudenkmales „Karlschwaige“ gestellt.

Die Planungsänderung und Dimensionierung des 6.OG für das Gebäude 1 erfolgte dabei nach funktionalen und gestalterischen Kriterien und geht über den reinen rechnerischen Volumenausgleich hinaus.

Die Fassadengestaltung des 6. OG orientiert sich dabei eng an der Formensprache der übrigen neu geplanten Gebäude um die Einheitlichkeit des Quartiers zu unterstützen und die Wirkung des Teilgeschosses zugunsten einer klaren Gebäudekubatur zurück zu nehmen.

Die Fläche des Teilgeschosses für das Gebäude 1 wurde einvernehmlich zwischen dem Maßnahmenträger und dem Baureferat festgelegt.

Die beiden Gebäude 1 und 3 bilden nun zusammen mit ihrer Höhengestaltung als zentrale mittige Gebäude im Planungsgebiet den gestalterischen Schwerpunkt. Zusammen mit den drei übrigen, niedrigeren und gleichhohen Gebäuden ergibt sich weiterhin die gewünschte Gesamtensemble-Wirkung im neuen Quartier.

Die optische Wirkung und Abstandsflächenthematik des Gebäudes 1 hat sich gegenüber der benachbarten Karlschwaige durch die o.g. Geschosserhöhung zwar etwas verändert, wird jedoch als städtebaulich und gestalterisch verträglich eingestuft.

2.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 16.03.2015

1. Straßenbau

In der Prüfung der Stellungnahmen wurde bei Punkt 4 beschrieben, dass die drei Einfahrtssituationen an der Nordseite des Siebenbrückenweges zwischenzeitlich als Privatwege bzw. beschränkt öffentliche Eigentümerwege festgesetzt wurden. Da diese Flächen im Plan aber mit „Ö“ festgesetzt wurden, ist das ein Widerspruch und diese Flächen würden somit zukünftig in der Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt Landshut liegen.

2. Verkehrswesen

Keine weiteren Anmerkungen!

3. Wasserwirtschaft

Keine weiteren Anmerkungen!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu 1. Straßenbau

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewählte Festsetzung an den Einmündungsbereichen der privaten Verkehrsflächen an den Siebenbrückenweg entspricht vielen vergleichbaren Situationen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Zu den Punkten 2. und 3. ist nichts Weiteres veranlasst.

2.5 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg  
mit E-Mail vom 19.03.2015

Mit E-Mail vom 27.02.2015 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

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 Stellungnahmen 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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 25.03.2015

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:

Wir nehmen Bezug zu unserem Schreiben vom 26. Mai 2014 mit Betreff Deckblatt Nr. 1 vom 04.04.2014 i.d.F. vom 04.04.2014 zum Bebauungsplan Nr. 01-59 „Nikolastraße/Schillerstraße und Seligenthaler Straße“ vom 28.01.1972 i.d.F. vom 06.10.1972 - rechtsverbindlich seit 07.05.1973 Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Unsere Stellungnahme gilt weiterhin. Wir bitten dies bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 26.05.2014 wurde bereits zur ersten Auslegung dahingehend behandelt, dass die Vorhabensträger im Rahmen der Objektplanung etwaige Um- oder Neuverlegungen der lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich bestehenden Kabeltrassen mit dem Betreiber klären.

Entsprechende Passagen wurden bereits im Rahmen der letzten Überarbeitung der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan in den Hinweisen auf dem Plan sowie in der dazugehörigen Begründung fixiert. Weiteres ist nicht veranlasst.

2.7 Stadtwerke Landshut  
mit E-Mail vom 30.03.2015

Netze Gas & Wasser, Fernwärme, Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom

Da uns jetzt für drei der geplanten fünf Häuser die Stromanschlussanträge vorliegen, müssen wir von einer gesamten Leistung von bis zu 430 KVA ausgehen.

Diese Leistung können wir leider aus den bestehenden Trafostationen nicht erbringen, deshalb benötigen wir im Bereich des Siebenbrückenwegs eine Kompakte Trafostation.

Bei der ersten Auslegung haben wir leider noch keine Stromanträge gehabt und wir sind von fünf Einzel Häuser ausgegangen, die wir von den zwei bestehenden Trafostationen aus angeschlossen hätten. Da die Tiefgarage aber die fünf Häuser zu einem Bauwerk verbindet müssen wir diese aus einer Station erschließen.

Desweiteren kann sich der Anschlusswert noch erhöhen da, schon die ersten unverbindlichen Anfragen für Stromtankstellen bei uns eingegangen sind.

SWLA weist daraufhin, dass die Kompaktstation( Außenmaße von 3,2m x1,9m) von mindestens 3 Seiten und von oben frei zugänglich sein muss. Wobei die vierte Seite

(Rückseite) immer noch einen Arbeitsbereich (Umgriff) von mindestens 1m benötigt. Der Umgriff, d.h. der Arbeitsbereich um die Trafostation beträgt auf der Vorderseite und den beiden seitlichen Flächen mindestens 1,20m mit ebenen Bedienflächen. Eine Pflasterung der Bedienflächen wird empfohlen.

#### Abwasser

Im südlichen Teil des überplanten Gebietes sind entlang des Siebenbrückenweges Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Die beiden zu pflanzenden Bäume links und rechts der geplanten Tiefgaragenzufahrt unterschreiten den erforderlichen Mindestabstand von 1,50 m zum vorhandenen Mischwasserkanal im Siebenbrückenweg. Der Standort dieser Bäume ist deshalb entsprechend zu korrigieren, oder gar zu verwerfen. Alternativ wäre auch die Wahl von flachwurzelnenden Bäumen in Verbindung mit entsprechenden Wurzelschutzmaßnahmen am Kanal denkbar (derzeitige Überdeckung des Kanals ca. 2,50 m).

Weiterhin ist in der Begründung unter Pkt. 4.3 „Erschließung“ Folgendes zu ergänzen: „Eventuelle Notüberläufe der vorgesehenen Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig - es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene.“

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu „Netzbetrieb Strom“:

Die von den Stadtwerken Landshut vorgeschlagenen Standorte für die zusätzlich benötigte Kompakt-Trafostation am Siebenbrückenweg wurden im Rahmen der Vorbereitung dieser Beschlussfassung eingehend überprüft. Die Situierung ist jedoch aus verschiedenen gestalterischen und funktionalen Gründen (Flächenverbrauch im Containerstandort, Sichtfelder Ausfahrten, Rodung Bestandsbaum, Konflikt mit geplanten Bäumen etc.) an den von der Fachstelle vorgeschlagenen Standorten nicht möglich.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Abt. Elektro wurde der erforderliche Standort deshalb südlich des Hauses Nikolastraße 36, - außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - festgelegt und nachrichtlich in die Plandarstellung als Hinweis durch Planzeichen übernommen.

Zu „Abwasser“:

Aus städtebaulichen Gründen ist die Ausbildung einer Baumreihe entlang des Siebenbrückenwegs gewünscht. Die Lage der Kanaltrasse und der Abstand der beiden o.g. Bäume zur Trasse wurden noch einmal eingehender überprüft. Zur Lösung der Problematik wurden die beiden betroffenen Bäume geringfügig nach Norden verschoben, so dass bei beiden Bäumen nun ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kanaltrasse nachgewiesen werden kann.

Die Begründung wurde in Ziffer 4.3.2 entsprechend der Stellungnahme der Fachstelle ergänzt.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 31.03.2015

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:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 21.05.2014 (S2) und vom 06.10.2014 (S4) und bitten erneut um pflichtgemäße angemessene Berücksichtigung, d.h. u. a. nachrichtliche Übernahme mit Hinweis auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art.4-6 DSchG, Kenntlichmachung im zugehörigen Planwerk und nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf den umfangreichen Denkmalbestand. Gegen die Planung welche sowohl das Ensemble „Seligenthaler Straße“ als auch zahlreiche Einzelbaudenkmäler tangiert bestehen unverändert massive Bedenken. Die geplante Punktbebauung mit bis zu 8 Vollgeschossen und Wandhöhen bis 24,50 m in unmittelbarer Denkmalnachbarschaft und im Rücken des bislang nur unwesentlich gestörten Ensembles ist völlig inakzeptabel. Noch einmal bitten wir darum, die Planung zunächst gemeinsam mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden am Massenmodell zu diskutieren. Das Votum des Gestaltungsbeirates wird keinesfalls als ausreichend erachtet.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden hingegen vollständig berücksichtigt.

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu „Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange“:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich für das zu überplanende Areal bereits Baurecht aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan 01-59 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße aus dem Jahr 1973 existiert.

Dieser Bebauungsplan ermöglicht dichte Terrassenbebauung mit einer Höhenentwicklung zwischen vier und acht Vollgeschossen in geschlossener Bauweise. Das Anwesen „Karlsschwaige“ – damals noch kein Baudenkmal - wurde hierbei nicht als Bestand berücksichtigt sondern im Gegenteil zum Abbruch freigegeben.

Zwischenzeitlich entsprechen die städtebaulichen Festlegungen des o. g. Bebauungsplanes nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an innerstädtischen Wohnraum, weiterhin wird gerade auch historischer Bausubstanz mehr Wertschätzung entgegengebracht.

So wurde 2001 das Sanierungsgebiet „Nikola“ ausgewiesen. In der Folge wurde der direkt südlich and der Seligenthaler Straße anliegende Teilbereich des Bebauungsplanes 01-59 „Schillerstraße“ mit historischer Bausubstanz im Jahr 2004 aufgehoben.

Jedoch besteht für den seinerzeit nicht aufgehobenen südlichen Teilbereich nach wie vor das o. g. festgesetzte Baurecht aus 1973.

Die vorliegende vorhabensbezogene Planung wurde vor diesem Hintergrund in unterschiedlichen Entwicklungsstadien im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Sprechtag des Landesamtes für Denkmalpflege Vorort dem zuständigen Gebietsreferenten des Landesamtes für Denkmalpflege zweimal vorgestellt und jeweils mit diesem ausführlich und abschließend inhaltlich abgestimmt. Die von der Fachstelle geäußerten Bedenken wurden in diesem Zusammenhang vom Gebietsreferenten Vorort geprüft.

Bei den bisherigen Planungsschritten und auch im Rahmen der Behandlung der bisher von der Fachstelle eingegangenen Stellungnahmen wurden die denkmalschutzrelevanten Aspekte zur Planung jeweils ausführlich geprüft und für die Belange der verbindlichen Bauleitplanung intensiv behandelt.

So erfolgte bereits nach der 1. Auslegung des Entwurfs die Dokumentation der besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4-6 DSchG im Bebauungsplan unter den Hinweisen. Ebenso wurde auch die nachrichtliche Lagekennzeichnung der benachbarten Baudenkmale und Ensembles aus dem *BayernViewer* des BLfD in der Begründung dokumentiert. Weiterhin wurde im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen ausführlich erläutert, warum einer eingehenden Sichtanalyse nicht nachgekommen werden konnte.

In der Abwägung der Stellungnahme zur 2. Auslegung des Entwurfs wurde auf die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats hingewiesen und dargestellt wie diese weitestgehend in der Planung umgesetzt wurden (alle Gebäude mit relativ kleinem „Fußabdruck“ im Gelände, zu Gunsten der sie und den Schwaigerhof umgebenden Freiflächen mit parkartigem, transparenten Charakter). Auch die Straßenprägung der geplanten Erschließung wurde auf die funktional erforderlichen Belange hin optimiert. Zudem wurden unnatürliche Aufhügelungen oder Modellierungen und Einfriedungen des Geländes als unzulässig festgesetzt.

Das Konzept ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Baudenkmal als wesentlich verträglicher im Vergleich zum bisherigen Baurecht des rechtsgültigen Bebauungsplans einzustufen.

Die genannten Bedenken, insbesondere das die Planung wegen der massiven Störung im Rücken des Ensembles inakzeptabel wäre, können deshalb, u.a. auch wegen der bereits bestehenden Vorbelastungen im Gebiet (z.B. bestehende Geschosswohnungsbauten in ähnlicher Höhe) nicht nachvollzogen werden. Vielmehr wurde wie bereits oben dargelegt Konsens mit der Denkmalschutzbehörde erzielt. Vor diesem Hintergrund wird keine Veranlassung für eine Änderung der Planung gesehen.

Nachdem die Belange der Bodendenkmalpflege nach der o. g. Stellungnahme vollständig berücksichtigt wurden ist hier nichts Weiteres veranlasst.

2.9 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow  
mit E-Mail vom 01.04.2015

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen vier unserer Richtfunkverbindungen hindurch.
- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 510555110 (kreuzt) grün

max. Bauhöhe 85 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbereite).

Link 510553410 (kreuzt) dunkelgrün

max. Bauhöhe 24 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 5 m (Trassenbereite).

Link 510552516 / 510554104 (kreuzt) blau

max. Bauhöhe 65 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbereite).

zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail zwei digitale Bilder, welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet.

Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien:

Richtfunk- verbindung	A-Stand- ort						Höhen		
	in WGS84						Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek			
<b>510553410</b>	48	33	41,77	12	9	17,53	391	60,45	451,45
<b>510552516</b>	48	33	41,71	12	9	17,73	391	60,91	451,91
<i>510554104</i>	<i>siehe Link 510552516</i>								
<b>510555110</b>	48	34	9,55	12	6	45,65	459	23	482,00

Richtfunk-ver- bindung	B-Stand- ort						Höhen		
	in WGS84						Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt
	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek			
<b>510553410</b>	48	32	23,49	12	8	29,19	394	25,7	419,70
<b>510552516</b>	48	31	16,88	12	7	48,06	470	33,7	503,70
<i>510554104</i>	<i>siehe Link 510552516</i>								
<b>510555110</b>	48	31	49,67	12	9	32,49	483	20,2	503,20

Man kann sich diese Telekommunikationslinien als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Telefónica Germany konkretisierten 3 Richtfunktrassenverläufe, mit den geforderten Trassenbreiten und den max. Bauhöhen, werden im Bebauungsplan als Hinweis nachrichtlich dargestellt. Der Trassenverlauf hat jedoch nur orientierenden Charakter, da er aufgrund der zur Verfügung gestellten grobkörnigen Plangrundlage nicht ausreichend flächenscharf übernommen werden kann.

Demnach verläuft die Richtfunktrasse 1 (Link 510555110) schräg über das Gebäude 1 und tangiert im Randbereich das Gebäude 3. Eine Betroffenheit für die Planung entsteht jedoch nicht, da für diese Trasse eine maximale Bauhöhe von 85 m angegeben wird. Die beiden übrigen Richtfunktrassen 2 (Link 510553410) und 3 (Link 510552516 / 510554104) mit maximaler Bauhöhe 24 m bzw. 65 m verlaufen westlich des geplanten Baukörpers 5, somit ist durch die Höhe der festgesetzten Baukörper keine Störung der Richtfunktrassen zu erwarten.

Jedoch ist die Bauhöhenbeschränkung der Richtfunktrasse 2 von 24 m für geplante baubedingte Konstruktionen und vor allem für den Betrieb der Baukräne relevant. Dieser Aspekt ist vom Vorhabensträger bei der weiteren Realisierung der Baumaßnahmen (hier insbesondere bei Realisierung von Gebäude 5) ausreichend zu berücksichtigen. Die Vorhabensträger sowie ihre Planer wurden von der Thematik in Kenntnis gesetzt. Die Vorhabensträger erhalten die Inhalte der o.g. Stellungnahme vom planenden Architekturbüro im Rahmen der Ausführungsplanung nochmals zur Information und weiteren Berücksichtigung.

Die Hinweise des Versorgungsträgers wurden in der Begründung unter Kapitel 4.3.8 ergänzt.

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

Da die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen wurde und eine einigermassen, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten, verträgliche Lösung gefunden wurde, stimmen wir der Bebauung zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München  
mit E-Mail vom 15.04.2015

---

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Informationen der Fachstelle sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und können in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden. Sie betreffen ausschließlich die spätere Erschließung und Objektplanung. Die Vorhabensträger erhalten die Inhalte der o.g. Stellungnahme vom planenden Architekturbüro im Rahmen der Ausführungsplanung nochmals zur Information und weiteren Berücksichtigung.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

### **III. Beschluss Durchführungsvertrag**

Dem Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

#### IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

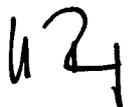
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-6 „Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthalerstraße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 04.04.2014 i.d.F. vom 12.12.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 12.12.2014 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 03.07.2015  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf  
Oberbürgermeister

