

Beschl.-Nr. 4

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 16.06.2016

- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-59b "Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 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. Städtebaulicher Vertrag
 - IV. Billigungsbeschluss

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 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 10.11.2015 bis einschl. 11.12.2015 zum Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“ vom 27.02.2015 i.d.F. vom 16.10.2015:

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 11.12.2015, insgesamt 35 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle -
mit Schreiben vom 16.11.2015
- 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 30.11.2015 und 08.12.2015

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 - Straßenverkehrsamt -
mit E-Mail vom 13.11.2015

Laut Entwurf soll in einem Teilbereich der Renatastraße (südl. der Trafostation) ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden.

Im Moment ist dort ein Gehsteig vorhanden, d.h. dort müssen erst durch Umbau die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Unserer Auffassung nach sollte der Restbereich von der T.S. bis zur Ludmillastraße ebenfalls umgebaut und dann als VB ausgewiesen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Renatastraße liegt nördlich der Ludmillastraße ganz und südlich der Ludmillastraße teilweise - im Kreuzungsbereich bis zur Trafostation - im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01-59a „Nordöstlich Seligenthaler Straße“. Die Renatastraße wird dort als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist vorgesehen, dieser Festsetzung zu folgen und sie für die Renatastraße südlich der Ludmillastraße als verkehrsberuhigten Bereich zu konkretisieren. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet daher die Erweiterung des Geltungsbereiches auf die gesamte Renatastraße südlich der Ludmillastraße. In der Umsetzung erfordert die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich, den Bestand, der derzeit im Straßenquerschnitt einen Bürgersteig bereitstellt, niveaugleich umzubauen. Unter Berücksichtigung der Durchgrünung des Straßenzugs, Zufahrts-, Park- und Wendemöglichkeiten sowie unter Einhaltung der Beschlusslage, wonach die bestehende Abpollerung bei Renatastraße 7 und 9 erhalten und eine Durchfahrung der Renatastraße auch zukünftig nicht ermöglicht werden soll, wurde der Bebauungsplanentwurf außerdem um ein Konzept zur Verkehrsberuhigung ergänzt. Vor Satzungsbeschluss bzw. Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB ist vorgesehen, in Abstimmung mit der Fachstelle den aus der Realisierung des verkehrsberuhigten Bereichs entstehenden Aufwand im Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen unter Prüfung der Förderfähigkeit auf die Planungsbegünstigten zu verteilen. Umbaumaßnahmen in der Renatastraße sollen

abschnittsweise, zeitlich entsprechend den Erfordernissen von Neubaumaßnahmen stattfinden.

2.2 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 18.11.2015

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 18.11.2015

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 24.11.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderliche Widmungszustimmung für den östlichen Eigentümerweg ist unbedingt rechtzeitig vor den ersten Verkäufen einzuholen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vor Satzungsbeschluss bzw. Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB ist vorgesehen, die für den Eigentümerweg erforderliche Widmungszustimmung einzuholen.

2.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 24.11.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine

Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen einer außerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens durchgeführten Abstimmung konnte zwischenzeitlich die Lage der Telekommunikationsanlagen des Netzbetreibers ermittelt werden. Im Ergebnis sind Leitungsanlagen des Netzbetreibers betroffen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 7 der Hinweise durch Text Ausführungen zum Umgang mit vorhandenen Leitungsanlagen im Rahmen von Baumaßnahmen und Baumpflanzungen.

2.6 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 24.11.2015

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf verweisen, dass sich sowohl direkt im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verschiedene Gewerbe- und Handwerksbetriebe befinden. Für die bestehenden Gewerbebetriebe dürfen sich zweifelsfrei keine negativen und einschränkenden Auswirkungen für deren laufenden Betrieb (Bestandsschutz) sowie bei eventuellen Erweiterungsmaßnahmen ergeben.

Aus diesem Grund wird auch von unserer Seite die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung begrüßt. Dabei ist wichtig, dass die gesamte Lärmvorbelastung von möglichen zu zulässigen Emissionsquellen, sowohl innerhalb als auch außerhalb des neuen Plangebiets, die auf neue relevante Immissionsorte einwirken können, untersucht wird. Daraus abgeleitete Maßnahmen sowie die Planungen insgesamt mit ihren neuen Festsetzungen dürfen bei bestehenden Betrieben zu keinen Beeinträchtigung bzw. nachträglichen betrieblichen Einschränkungen führen.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmend erschweren. Zusätzlich werden früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematik, eine hohe Bedeutung zukommen.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Stadtteil Nikola ist vor allem als Wohnbaufläche, Mischgebiet und einem hohen Anteil öffentlicher Infrastruktureinrichtungen gekennzeichnet. Die grundsätzliche Feststellung der Verflechtung der funktionalen und strukturellen Probleme des Untersuchungsgebiets war bereits Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung von 1996 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola. Im Neuordnungskonzept zur Baustruktur wurden mittelfristige Zielaussagen dargestellt, die Bereiche mit störenden Nutzungen definieren, die strukturelle Veränderungen erforderlich machen. Hierzu zählt u.a. die jetzt überplante gewerbliche Konversionsfläche.

Die Planung zielt darauf ab, die nördliche Hälfte des Planbereichs nach Aussiedlung des dortigen Betriebes zeitnah in einem ersten Bauabschnitt einer Wohnbebauung zuzuführen, während die südliche Hälfte des Planbereichs mit dem dort ansässigen Betrieb auf unbestimmte Zeit fortbestehen und erst zu einem späteren Zeitpunkt einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet bleiben dabei vorhandene Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung bzw. des Elektrogroßhandels weiter bestehen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde daher durch die Hooek-Farny-Ingenieure aus Landshut ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans respektive das damit verbundene Heranrücken der schutzbedürftigen Nachbarschaft unter den dem Gutachten zu Grunde gelegten Bedingungen weder eine Einschränkung der vorhandenen Betriebsabläufe, noch eine Gefährdung des Bestandsschutzes der umliegenden bzw. vorerst im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetriebe zu erwarten. Erweiterungsflächen, die sich zu Beginn der Planung im Betriebseigentum der bestehenden umliegenden bzw. vorerst im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetriebe befanden, werden auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen. Dazu werden durch die Aussiedlung des Betriebes in der nördlichen Hälfte des Planungsgebietes, dessen Betriebsgebäude sich auf die südliche Hälfte des Planungsgebietes erstreckten, Erweiterungsflächen für den südlich, vorerst im Plangebiet verbleibenden Betrieb frei. Grundsätzlich werden daher potentielle Erweiterungsmaßnahmen der bestehenden umliegenden bzw. vorerst im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetriebe unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben durch die vorliegende Planung nicht berührt.

2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 24.11.2015

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.

Durch die vorliegende Planung sind Leitungsanlagen des Netzbetreibers betroffen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 7 der Hinweise durch Text Ausführungen zum Umgang mit vorhandenen Leitungsanlagen im Rahmen von Baumaßnahmen und Baumpflanzungen.

2.8 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 03.12.2015

Zum Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“ 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.

2.9 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 07.12.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zu den geplanten Baumstandorten, welche entlang der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes auf der Fahrbahn vorgesehen sind, ist folgendes anzumerken: Während der Entleerung der Abfallbehälter ist kein Begegnungsverkehr auf der Fahrbahn möglich.

Für einen Räum- und Streueinsatz ist die Durchfahrtsbreite noch ausreichend. Da anfallendes Räumgut nicht auf den Gehweg verbracht werden kann, muss es auf die Seite der Baumscheiben geschoben werden. Bei Streueinsatz gelangt hierbei auch Salz an diese Stellen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist vorgesehen die gesamte Renatastraße südlich der Ludmillastraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen. In der Umsetzung erfordert die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich, den Bestand, der derzeit im Straßenquerschnitt einen Bürgersteig bereitstellt, niveaugleich umzubauen. Unter Berücksichtigung der Durchgrünung des Straßenzugs, Zufahrts-, Park- und Wendemöglichkeiten sowie unter Einhaltung der Beschlusslage, wonach die

bestehende Abpollerung bei Renatastraße 7 und 9 erhalten und eine Durchfahrung der Renatastraße auch zukünftig nicht ermöglicht werden soll, wurde der Bebauungsplanentwurf außerdem um ein Konzept zur Verkehrsberuhigung ergänzt. Vor Satzungsbeschluss bzw. Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB ist vorgesehen, in Abstimmung mit der Fachstelle den aus der Realisierung des verkehrsberuhigten Bereichs entstehenden Aufwand im Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen unter Prüfung der Förderfähigkeit auf die Planungsbegünstigten zu verteilen. Umbaumaßnahmen in der Renatastraße sollen abschnittsweise, zeitlich entsprechend den Erfordernissen von Neubaumaßnahmen stattfinden. Im Ergebnis erscheint damit zum einen durch die geplante Fahrbahnbreite Begegnungsverkehr während der Entleerung der Abfallbehälter möglich, zum anderen durch die Neuordnung des Straßenraums auch Räum- und Streueinsatz ohne Beeinträchtigung der Baumstandorte.

2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 07.12.2015

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 08.12.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

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

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden.

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.

5. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr (bei Bedarf)

Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.

Die Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung gem. DVGW W 405 ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 4.3.8 der Begründung Ausführungen zu den Belangen der Feuerwehr.

2.12 Stadtwerke Landshut / Netze
mit Schreiben vom 08.12.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas / Abwasser
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Wasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparte Wasser (siehe Anlage).

Die Hausanschlüsse Ludmillastraße 24-Zählerschacht, Ludmillastraße 24-Anschluss von der Renatastraße und Renatastraße 8 müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Wasser zu stellen.

Die Gas (falls gewünscht)- und die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Landshut.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung sind Leitungsanlagen des Netzbetreibers betroffen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 7 der Hinweise durch Text sowie unter Ziff. 4.3.2 ff. Ausführungen zum Umgang mit vorhandenen Leitungsanlagen im Rahmen von Baumaßnahmen und Baumpflanzungen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 09.12.2015

Keine Äußerung zu Immissionsschutz und Wasserrecht.
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Altlasten

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes angrenzend an das Nachbargrundstück (Flurstücknummer 1036/2), ist eine nutzungsbedingte Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen bis in den Grundwasserschwankungs-

bereich bekannt. Der Schaden erstreckt sich bis auf das Nachbargrundstück Flurstücknummer 1036/2. Es liegen hierzu vier Gutachten vor.

Erdarbeiten insbesondere zur Erstellung der Tiefgarage sind daher fachtechnisch zu betreuen. Hinsichtlich Geruch und Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Bodenhorizonte sind vom übrigen Aushub zu separieren und gesondert zu deklarieren. Es sind an den Rändern und auf der Sohle der Hohlformen im Untergrund Beweissicherungsproben zu entnehmen und laborchemisch auf die situationsspezifischen Parameter zu untersuchen.

Für den Bereich mit bereits nachgewiesenen Schadstoffbelastungen ist vor Ort eine fortlaufende Aushubüberwachung durch eine hinsichtlich Altlasten sach- und fachkundige Person durchzuführen.

Der Beginn von Aushubarbeiten in bekanntermaßen kontaminierten Bodenbereichen ist dem Fachbereich Umweltschutz der Stadtverwaltung Landshut fünf Werktage im Voraus anzuzeigen (Tel.: 0871-881496). Werden weitere belastete Bodenhorizonte in anderen Bereichen entdeckt ist Fachbereich Umweltschutz ebenfalls umgehend zu benachrichtigen.

Über die Aushubarbeiten ist ein Abschlussbericht vorzulegen. Zu dokumentieren sind hierbei die entsorgten Massen und deren Belastungsklassen. Die Entsorgungsstellen sind zu benennen. Die Belastungssituation des Untergrundes nach den Aushubarbeiten ist zu beschreiben und aus Sicht des BBodSchG zu bewerten.

Der mit den vorstehend beschriebenen Arbeiten beauftragte Fachgutachter ist im Vorfeld der Baumaßnahme dem Fachbereich Umweltschutz zu benennen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegen Aufschlüsse über Altlasten vor, die vor allem den nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1037/1 der Gemarkung Landshut betreffen. Im nördlichen Bereich des Grundstücks 1037/1 steht voraussichtlich zeitnah die Realisierung des ersten Bauabschnitts an. Für den südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1037/1 sowie das Grundstück Fl.Nr. 1037 wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen künstlich aufgefüllte Böden mit teilweise organoleptisch auffälligem Material festgestellt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziffer 6 der Hinweise durch Text Ausführungen zu Altlasten und die Vorgehensweise im Rahmen von Abbruch- und Erdarbeiten, die insbesondere fachgutachterlich begleitet und in Abstimmung mit dem FB technischer Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen sind. Die Begründung wurde unter Ziff. 8 entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen ergänzt. Es ist vorgesehen in Abstimmung mit der Fachstelle ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, das die Sanierung der bekannten Altlasten im nördlichen Grundstücksteil Fl.Nr. 1037/1 zum Ziel hat und das Gegenstand einer vor Satzungsbeschluss bzw. Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB mit den Planungsbegünstigten abzuschließenden vertraglichen Vereinbarung werden kann.

2.14 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 10.12.2015

1. Straßenbau

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht in der Renatastraße Baumstandorte auf der Westseite vor. An diesen Stellen verengt sich dadurch die Fahrbahn von ca. 6,0 m auf ca. 3,5 m und es ist somit kein Zweirichtungsverkehr in diesem Abschnitt der Renatastraße mehr möglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes könnte in Abhängigkeit der zukünftigen Zufahrtssituation zum Grundstück Fl. Nr. 1039 die

einzelnen Baumstandorte zu gemeinsamen Grünflächen zusammengeschlossen werden, da in diesem Bereich bis auf eine Zufahrt nur Fuß- und Radverkehr zu erwarten sein wird.

Prinzipiell sollte in Abstimmung mit dem Tiefbauamt eine mögliche Neugestaltung des Fahrbahnquerschnittes eruiert werden.

Da im Moment nicht bekannt ist, wie sich die Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1039 entwickelt, könnte dieser Teil der Renatastraße auch erst im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens für dieses Grundstück überplant werden.

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind vom Planungsberechtigten auf dessen Kosten zu erstellen bzw. wiederherzustellen, dazu ist vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

2. Verkehrswesen
- Keine Äußerung!
3. Wasserwirtschaft
- Keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist vorgesehen die gesamte Renatastraße südlich der Ludmillastraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen. In der Umsetzung erfordert die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich, den Bestand, der derzeit im Straßenquerschnitt einen Bürgersteig bereitstellt, niveaugleich umzubauen. Der Fahrbahnquerschnitt beträgt durchgängig mehr als 5,5 m und ermöglicht ohne Einschränkungen Begegnungsverkehr. Unter Berücksichtigung der Durchgrünung des Straßenzugs, Zufahrts-, Park- und Wendemöglichkeiten sowie unter Einhaltung der Beschlusslage, wonach die bestehende Abpollerung bei Renatastraße 7 und 9 erhalten und eine Durchfahrung der Renatastraße auch zukünftig nicht ermöglicht werden soll, wurde der Bebauungsplanentwurf außerdem um ein Konzept zur Verkehrsberuhigung ergänzt. Vor Satzungsbeschluss bzw. Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB ist vorgesehen, in Abstimmung mit der Fachstelle den aus der Realisierung des verkehrsberuhigten Bereichs entstehenden Aufwand im Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen unter Prüfung der Förderfähigkeit auf die Planungsbegünstigten zu verteilen. Umbaumaßnahmen in der Renatastraße sollen abschnittsweise, zeitlich entsprechend den Erfordernissen von Neubaumaßnahmen stattfinden. Im Ergebnis scheinen dadurch entstehende Probleme, insbesondere Fahrbahnverengungen, Zweirichtungsverkehr und die Situation im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1039 der Gemarkung Landshut, händelbar.

2.15 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 11.12.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
 - Entsorgung v. Abwasser
 - Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll
- auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 4.3 Ausführungen zu Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung. Die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung v. Abwasser und die Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll erfolgen auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise.

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], [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], 84034 Landshut
mit Schreiben vom 08.12.2015

Wir ([REDACTED]) sind Eigentümerinnen der Immobilie in der Schwestergasse 30 A in 84034 Landshut (Flur-Nr. 1035.)

Gemäß vorliegenden Informationen hat der Bausenat der Stadt Landshut beschlossen, für das streitgegenständliche Gebiet einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 01-59 b „südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“).

Gegen die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplans haben wir folgende Einwendungen:

Unser Grundstück grenzt teilweise an das streitgegenständliche Plangebiet an.

1. Den Festsetzungen des Bebauungsplans kann entnommen werden, dass eine Tiefgarage geplant ist.

Die festgesetzte Tiefgarage hält die erforderliche Abstandsfläche zu unserem Haus nicht ein. Es wird von unserer Seite geltend gemacht, dass die volle Abstandsfläche wie bei einem Gebäude einzuhalten ist.

Es ist zu erwarten, dass wir zusätzlichen Immissionsbelastungen ausgesetzt sind. Wir fordern (neben der Einhaltung der vollen Abstandsfläche) ferner, dass die Belüftungen der Tiefgarage so auszurichten sind, dass sich diese nicht zu unserer Grundstücksgrenze hin befinden.

Es sind Emissionen zu erwarten, die sich nachteilig auf uns auswirken. Es ist zu berücksichtigen, dass sich in Tiefgaragen Kohlenmonoxid ansammelt. Gesundheitliche Auswirkungen sind durch Entweichen der giftigen Gase zu erwarten.

Es ist daher eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Errichtung von Belüftungsanlagen zu unserer Grundstücksgrenze hin nicht zulässig ist.

Gegenfalls behalten wir uns vor, ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag zu geben.

Des Weiteren wurde nicht berücksichtigt, dass es infolge des Baus der Tiefgarage zu Veränderungen in der Grundwasserfließrichtung bzw. zu einem Grundwasserstau kommen kann.

Hierbei ist die Nähe zur Flutmulde zu beachten. Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben mit Tiefgarage ist zu befürchten, dass eine wesentliche Verschlechterung der Grundwassersituation bei Hochwasser eintreten wird.

Erhebliche Schäden an unserem Wohnhaus sind zu erwarten. Wir bitten, dass die Erfahrungen aus der Hochwasserproblematik bei den Festsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Meine Schwestern und ich sind nicht bereit zu akzeptieren, dass die Stadt in Kenntnis der Problematik mit dem Grundwasser Festsetzungen im Bebauungsplan mit entsprechend massiven Baukörpern nebst

Tiefgarage vornimmt. Die Stadt Landshut ist vielmehr verpflichtet, entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan zu treffen, dass bestehende Gebäude in ihrer Substanz nicht beeinträchtigt werden.

2.

Ferner werden bezüglich der im Bebauungsplan mit der Nr. 01-59 b festgesetzten Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse Einwendungen geltend gemacht.

Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Besonnung sowie Verschattung gegenüber unserem Grundstück sind zu erwarten.

Mit einer Wertminderung unseres Grundbesitzes ist zu rechnen.

Die festgesetzten Höhen sind vielmehr zu reduzieren. Die Gebäudekomplexe verändern das Erscheinungsbild der Umgebung, infolge der Dimensionierung der Baukörper.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan verstoßen somit gegen das Rücksichtnahmegebot und leidet an erheblichen Abwägungsmängeln.

Mit einer erheblichen Verschlechterung unserer Wohnverhältnisse ist zu rechnen.

3.

Ferner ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten Festsetzungen mit einer Verlärmung der Wohnbereiche zu rechnen ist.

Das Interesse, von zusätzlichen planbedingten Verkehrsimmissionen, insbesondere durch Lärm verschont zu bleiben, wird von der Rechtsordnung ausdrücklich als schutzwürdig bewertet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.2.94- 4 NB 24.93-NVwZ 1994, 683). Nach der Rechtsprechung der Gerichte ist das Interesse von Anwohnern an der Verkehrszunahme selbst dann ein zu berücksichtigender Abwägungsgrund, wenn die damit verbundene Lärmzunahme kein bestimmtes Ausmaß erreicht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.2.92- 4 NB 11.92).

Nach eigener Einschätzung ist bei Realisierung der Planung von einer sehr deutlichen Verkehrszunahme auszugehen.

Durch lang anhaltenden Lärmstress können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herzkreislauferkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs etc.

Die zusätzlichen Lärmbelastungen werden somit zu einer erheblichen Verminderung unserer Lebens- und Wohnqualität führen, des Weiteren zu einem Wertverlust unseres Wohnhauses.

Durch die geplanten Festsetzungen sehen wir unser Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit verletzt. Wir bitten zu bedenken, dass die Unterzeichnerinnen bereits [REDACTED] (Jahre) alt sind.

Wir fordern deshalb konkrete Festsetzungen durch Planzeichen sowie durch Text, dass die Renatastraße weiterhin als Sackgasse bestehen bleibt und die Renatastraße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

Es ist des Weiteren im Bebauungsplan durch Festsetzungen sicherzustellen, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplans vorgenommen werden.

Wir möchten Sie bitten, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weiter Stellungnahmen abzugeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Nach der Aussiedlung der Fa. Kran-Maier soll das vorliegende Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Datum vom 27. Februar 2015 fasste daher der Bausenat den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“. Auf Initiative des Grundstückkäufers erfolgte die Konzeptfindung in Abstimmung mit der Verwaltung im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens. Am 26. Juni 2015 wurde dazu ein Kolloquium einberufen. Neben der Bauherrschaft und den Grundstückseigentümern wurden das Quartiersmanagement des Stadtteils Nikola, Vertreter der städtischen und staatlichen Bauverwaltung, ein Vertreter des Gestaltungsbeirats sowie drei verschiedene Landshuter und ein Münchner Architekturbüro eingeladen, um die Rahmenbedingungen und Grundzüge einer Neubebauung des ca. 1ha großen Planungsgebietes an der Ecke Ludmillastraße - Renatastraße zu erörtern und auf dieser Basis das Verfahren zur Findung eines städtebaulichen Entwurfes zu besprechen. Im Rahmen des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ wurden daraufhin am 13. August 2015 durch vier Architekturbüros verschiedene städtebauliche Entwürfe für die Neubebauung des Areals vorgestellt, weiterentwickelt und ausgearbeitet. Die Jury, bestehend aus Vertretern der Bauherrschaft, Verwaltung, Gestaltungsbeirat und Quartiersmanagement würdigte schließlich am Ende des Workshops die verschiedenen Arbeiten und wählte einen Entwurf aus, der mit Zustimmung des Bausenates vom 02. Oktober 2015 als Grundlage für die vorliegende städtebauliche Planung dient. Im Rahmen einer vierzehntägigen Ausstellung wurden die Ergebnisse des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ dann vom 02. bis 16. Oktober 2015 im Rathaus II der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit Datum vom 16. Oktober 2015 fasste der Bausenat schließlich den Grundsatzbeschluss sowie den Beschluss über die Form der Beteiligung der Öffentlichkeit, die danach im Zeitraum vom 10.11.2015 bis einschl. 11.12.2015 stattfand.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine innerstädtische gewerbliche Konversionsfläche, nach Umzug der bisher dort beheimateten Unternehmen einer Wohnbebauung zuzuführen. Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Ludmillastraße im Norden eine 5-geschossige Gebäudezeile zur Stärkung des Blockrandes vor, daran schließt südlich 3- und 4-geschossige Bebauung an. An der Südgrenze des Geltungsbereichs leitet eine Gebäudezeile mit 3 bzw. 4 Geschossen zur benachbarten Bebauung über.

Durch den geschilderten, vorgeschalteten „Workshop Südlich Ludmillastraße“ konnte ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität gesichert werden. Das daraus hervorgegangene Baurecht gewährleistet die Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach bayerischer Bauordnung, geht nicht über die in der Umgebung bereits bestehenden Maße hinaus und ermöglicht die geplante Bebauung in ihre Umgebung einzubetten sowie einer angemessene Zuordnung Rechnung zu tragen. Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück der Einwender liegt südöstlich der geplanten Bebauung und weist eine Höhenentwicklung von 3 Geschossen auf. Mit einer unverhältnismäßigen und insbesondere die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigenden Verschattung des Einwendergrundstücks sowie einer daraus abgeleiteten Wertminderung ist nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes mit Beschränkungen anstatt einer bisher gewerblich geprägten Nutzung, deren Betriebsgebäude mitunter näher an die Grundstücksgrenze herantreten als die vorliegend geplante Bebauung, bietet darüber hinaus Gewähr für eine umgebungsverträgliche Nutzung. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen in der Nachbarschaft oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes sind daher nicht erkennbar.

Die Planung sichert die vorhandenen erhaltenswerten Grünstrukturen und ergänzt diese in erheblichem Umfang durch Neupflanzungen in den Innenhöfen und in Richtung auf die benachbarten Grundstücke. Der Wegfall von 8 bestehenden Baumstandorten kann durch insgesamt 35 neue Baumstandorte auf privaten Flächen kompensiert werden. Ein neugestalteter Straßenraum wird durch Straßenbäume rhythmisiert. Durch die großflächige Entsiegelung und die Begrünung der Freiflächen werden auch zu Gunsten der Nachbarbebauung die kleinklimatischen Verhältnisse nachhaltig verbessert und die Wohnumfeldqualität markant gesteigert. Der vorliegende Bebauungsplan trägt den in § 1a BauGB formulierten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz insbesondere im Hinblick auf die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung Rechnung. Mit Grund und Boden wird durch Wiedernutzbarmachung eines bereits vorher gewerblich genutzten, hochgradig versiegelten Grundstücks sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt. Die maßvolle Verdichtung im innerstädtischen Bereich stärkt die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

Im Hinblick auf den bereits vorhandenen Parkdruck im Quartier und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erforderlich. Die vorliegende Planung sieht die Abwicklung des ruhenden Verkehrs daher größtenteils unterirdisch vor. Der Zweck der gesetzlich in der bayerischen Bauordnung verankerten Regelung zu Abstandsflächen zielt vor allem auf die Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung zwischen oberirdischen Gebäuden ab. Eine Beeinträchtigung ausreichender Belichtung und Belüftung des Einwendergrundstücks ist indes durch die vorliegend geplanten, unterirdischen Tiefgaragen nicht zu erwarten, diese entfalten keine eigenen Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsflächen bemessen sich gem. den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach der Wandhöhe. Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Während sich daraus für die vorliegend geplanten, unterirdischen Tiefgaragen keine Abstandsflächentiefe ergibt und die Tiefgaragen darüber hinaus auch in einer Entfernung von 6m zum Grundstück der Einwender zu liegen kommen, kann wie erwähnt für das dem Einwendergrundstück gegenüberliegende, geplante Gebäude Nr. 6 die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung konstatiert bzw. ausreichende Belichtung und Belüftung als gesichert angesehen werden.

Die vorgesehene großflächige Tiefgaragenunterbauung wurde hinsichtlich eventueller Veränderungen der Grundwasserverhältnisse, die sich nachteilig auf die vorhandene Bausubstanz der umliegenden Gebäude auswirken könnte, gutachterlich untersucht. Dabei wurde die Tiefgaragenunterkante noch um ca. 50 cm tiefer als in der parallel entwickelten Objektplanung angestrebt, eingerechnet. Im Ergebnis kann durch die geplante Tiefgarage sowohl eine Umströmung als auch eine Unterströmung des Bauwerks erfolgen, so dass ein tatsächlicher Grundwasseraufstau von kleiner als 10cm direkt vor der Außenwand der Tiefgarage prognostiziert wird. Dieser Grundwasseraufstau liegt somit noch im Rahmen der natürlichen Grundwasserschwankungen. Wegen des Abstands von min. 15m zur

Nachbarbebauung und der Grundwasserfließrichtung nach Nordosten kommt das Gutachten daher zu dem Ergebnis, dass wesentliche negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Hooek-Farny-Ingenieure aus Landshut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die Auswirkungen der vorliegenden Planung untersucht und insbesondere keine Lärmbelastungen für das Einwendergrundstück prognostiziert. Dies wird auch deutlich, wenn berücksichtigt wird, dass die vorliegend geplante Nutzung zum einen den Stellplatznachweis nahezu ausschließlich in unterirdischen Tiefgaragen vorsieht, deren Zu- und Abfahrt über ein Portal an der Ludmillastraße erfolgt, und zum anderen die Etablierung von allgemein zulässigen Wohnnutzungen anstatt bisher gewerblichen Nutzungen mit sich bringt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist außerdem vorgesehen die gesamte Renatastraße südlich der Ludmillastraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen. In der Umsetzung erfordert die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich, den Bestand, der derzeit im Straßenquerschnitt einen Bürgersteig bereitstellt, niveaugleich umzubauen. Unter Berücksichtigung der Durchgrünung des Straßenzugs, Zufahrts-, Park- und Wendemöglichkeiten sowie unter Einhaltung der derzeitigen Beschlusslage, wonach die bestehende Abpollerung bei Renatastraße 7 und 9 erhalten und eine Durchfahung der Renatastraße auch zukünftig nicht ermöglicht werden soll, beinhaltet der Bebauungsplanentwurf dazu ein Konzept zur Verkehrsberuhigung. Notwendige Umbaumaßnahmen in der Renatastraße sollen abschnittsweise, zeitlich entsprechend den Erfordernissen von Neubaumaßnahmen zu Lasten der vorliegend planungsbegünstigten Grundstückseigentümer stattfinden. Eine zusätzliche Lärmbelastung durch Verkehrszunahme ist auf Grund der Abschirmwirkung der neu geplanten bzw. bestehenden Bebauung des großen Abstands von ca. 75m zwischen der Renatastraße bzw. von mehr als 100m zwischen der Ludmillastraße und dem Grundstück der Einwender für das Einwendergrundstück nicht zu erwarten, zumal an der lärmtechnisch am kritischsten zu bewertenden Stelle, nämlich dem Tiefgaragenportal an der Ludmillastraße, laut vorgenanntem Gutachten keine Bedenken bestehen. Vor diesem Hintergrund sind erhebliche Auswirkungen auf die körperliche Unversehrtheit von Anwohnern - gleich welchen Alters - ausgehend von den in der vorliegenden Planung gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen u.a. des Baugesetzbuches getroffenen Festsetzungen, wie von den Einwendern geltend gemacht, nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus Schallschutzfestsetzungen für die geplante Bebauung im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, um für die neu geplante Bebauung gesunde Wohnverhältnisse insbesondere in Bezug auf Verkehrsverhältnisse in der Ludmillastraße sicherzustellen. Auch hinsichtlich möglicher zusätzlicher Belastungen durch Tiefgaragenbelüftungen bzw. -entlüftungen für das Grundstück der Einwender ist eine Betroffenheit für die Einwendergrundstücke nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet unter Ziff. 5.4 eine Festsetzung zur Tiefgaragenbelüftung bzw. -entlüftung. Danach werden notwendige Tiefgaragenbelüftungen bzw. -entlüftungen in den Innenhofbereichen bzw. hin zum öffentlichen Straßenraum situiert. Auf Grund der Abschirmwirkung der neu geplanten Bebauung und des großen Abstands von ca. 40m zwischen dem nächstgelegenen Innenhof und dem Grundstück der Einwender kann somit in Zusammenwirkung aller Umstände eine erheblich negative zusätzliche Immissionsbelastung sowie gesundheitliche Gefahren bedingt durch notwendige Tiefgaragenbelüftungs- bzw. entlüftungsanlagen für das Grundstück der Einwender ausgeschlossen werden.

Das vorliegende Planungskonzept bietet in der Zusammenschau die Möglichkeit durch die gewählte Bebauung, Nutzung, Erschließung und Grünordnung sowie Entsiegelung und Altlastensanierung die bestehenden Verhältnisse in der Umgebung wesentlich zu verbessern sowie Lebens- und Wohnqualität deutlich zu steigern.

2. [REDACTED] und [REDACTED], vertreten durch Rechtsanwälte [REDACTED]
mit Schreiben vom 10.12.2015

Wie bereits mitgeteilt, vertreten wir [REDACTED]
[REDACTED] sowie [REDACTED]. Vollmacht wurde bereits vorgelegt und liegt vorsorglich nochmals an.

Wie bereits mitgeteilt, sind unsere Mandanten Eigentümer der Immobilie in der Renatastraße 2/4 in 84034 Landshut (Flur-Nr. 1035/4 und 1035/5).

Gemäß vorliegenden Informationen hat der Bausenat der Stadt Landshut beschlossen, für das streitgegenständliche Gebiet einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen (Bebauungsplan Nr. 01-59 b „südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“).

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft werden hiermit folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan 01-59 b „südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“ geltend gemacht.

1.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann entnommen werden, dass eine Tiefgarage geplant ist.

Die festgesetzte Tiefgarage hält die erforderliche Abstandsfläche zum Grundstück unserer Mandantschaft nicht ein.

Es ist hiermit die volle Abstandsfläche einzuhalten wie bei einem Gebäude. Dies wird hiermit geltend gemacht.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass Luftauslässe betreffend der Tiefgarage nicht zur Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft liegen dürfen. Die Luftauslässe aus der Tiefgarage sind vielmehr so anzuordnen, dass sich diese nicht zur Grundstücksgrenze hin zu unserer Mandantschaft befinden.

Bei Lüftungsauslässen treten Emissionen auf, die nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft, somit für das Grundstück unserer Mandantschaft haben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich in Tiefgaragen Kohlenmonoxid ansammeln. Somit ist davon auszugehen, dass giftige Abgase entweichen und somit auch eine Gesundheitsgefährdung betreffend dem Grundstück unserer Mandantschaft darstellen.

Es ist daher eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen, dass u.a. Luftauslässe zur Grundstücksgrenze unserer Mandantschaft hin nicht zulässig sind.

2.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass auf dem Grundstück unserer Mandantschaft mit den Flur-Nr. 1035/4 und 1035/5 jeweils ein unterirdischer Öltank mit einem Volumen von je ca. 30.000 Liter in der Nähe zur Grundstücksgrenze mit der Flur-Nr. 1037 und mit Flur-Nr. 1037/1 vorhanden ist.

Es sind Festsetzungen im streitgegenständlichen Bebauungsplan mit der Nummer 01-59 b aufzunehmen, dass bei Planung, Verwirklichung und Durchführung der Bauvorhaben betreffend dem streitgegenständlichen Plangebiet die unterirdischen beiden Öltanks auf den Flur-Nrn. 1035/4 und 1035/5 zu berücksichtigen sind und nicht

beschädigt werden dürfen. Ferner sind u.a. Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen, dass sämtliche Maßnahmen und Kosten zur Sicherung usw. der beiden Öltanks von Seiten des Bauherrn bzw. Eigentümer des Grundstückes mit der Flur-Nr. 1037 und mit der Flur-Nr. 1037/1 vorzunehmen und zu tragen sind.

Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung besteht eine Fürsorgepflicht, dass bestehender Bestand (hier 2 unterirdische Öltanks in der Nähe zur Grundstücksgrenze mit der Flur-Nr. 1037 bzw. mit der Flur-Nr. 1037/1) nicht beschädigt wird.

3.

Ferner werden bezüglich der im Bebauungsplan mit der Nr. 01-59 b festgesetzten Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse Einwendungen geltend gemacht.

Die festgesetzten Höhen und die Anzahl der Vollgeschosse führen zu Beeinträchtigungen (in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie Verschattungen) gegenüber dem Grundstück unserer Mandantschaft.

Die festgesetzten Höhen sind vielmehr zu reduzieren.

Die Gebäudekomplexe mit erheblichen Höhen fügen sich auch nicht in die nähere Umgebung ein.

Die streitgegenständlichen Festsetzungen auf dem Plangebiet verstoßen somit auch gegen das Rücksichtnahmegebot.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist anzunehmen, wenn Bauvorhaben wegen der Größe eine erdrückende Wirkung auf die Umgebung haben.

Aufgrund des Umfanges der festgesetzten Baukörper, der Höhen usw. ist vorliegend vielmehr von einer sog. „erdrückenden“ Wirkung auszugehen.

Es besteht vielmehr die Verpflichtung auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. Dies ist ein Ausfluss eines Allgemeinen, das gesamte Baurecht beherrschenden Rechtsgedanken, der letztlich seine Rechtfertigung in dem auch im Bereich des öffentlichen Rechts schlechthin geltenden Grundsatz von Treu und Glauben findet.

Jeder Bauherr hat die Belange seiner Umgebung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Stadt bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass auch die vollen Abstandsflächen zum Grundstück unserer Mandantschaft einzuhalten sind.

4.

Ferner wird sich bei einem entsprechenden dimensionierten Bauvorhaben mit Tiefgarage, die Grundwassersituation bei Hochwasser deutlich verschlechtern, mit der Folge, dass Schäden auftreten werden. Hierbei ist u.a. auch zu beachten, dass sich das Plangebiet in einem sensiblen Bereich (Nähe Flutmulde) befindet. Im Hinblick auf die Erfahrungen aus der Hochwasserproblematik ist dies von Seiten der Stadt bei den entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen.

Es kann nicht angehen, dass die Stadt Landshut in Kenntnis der Problematik mit dem Grundwasser Festsetzungen mit entsprechend massiven Baumaßnahmen nebst Tiefgarage (mit erheblichen Umfang!) vornimmt und somit die Situation der Nachbarschaft und Anwohner verschlechtert. Es besteht vielmehr eine Fürsorgepflicht der Stadt Landshut für die bereits bestehenden Gebäude.

5.

Ferner ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der geplanten Festsetzungen zusätzliche erhebliche Lärmbelastungen ergeben.

In der Begründung zum Bebauungsplan mit der Nummer 01-59 b ist zwar aufgenommen, dass betreffend der Renatastraße es bei der dortigen Sackgassensituation verbleibt. Ferner ist auf Seite 10 festgehalten, dass die Renatastraße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

Entsprechende konkrete Festsetzungen können jedoch dem Bebauungsplan nicht entnommen werden. Es bedarf vielmehr konkrete Festsetzungen durch Planzeichen sowie durch Text, dass die Renatastraße weiterhin als Sackgasse bestehen bleibt und es sich bei der Renatastraße um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt.

6.

Ferner ist im Bebauungsplan mit der Nummer 01-59 b durch Festsetzungen sicherzustellen, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf den Gebieten des streitgegenständlichen Bebauungsplanes zum Schutz des Grundstückes unserer Mandantschaft vorgenommen werden. Es sind hierbei die notwendigen technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen auf dem streitgegenständlichen Plangebiet des Bebauungsplanes mit der Nummer 01-59 b festzusetzen.

7.

Seite 14 der Begründung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan kann entnommen werden, dass die Planung Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand hat. Demzufolge sind 20 Bäume zu roden. Hierbei handelt es sich um einen entsprechenden Eingriff in den Naturhaushalt. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

8.

Dem streitgegenständlichen Bebauungsplan kann u.a. entnommen werden, dass außerhalb des Plangebiets entlang der Renatastraße (und somit betreffend dem Grundstück unserer Mandantschaft) zu pflanzende Bäume vorgenommen werden sollen.

Hiermit besteht ebenfalls kein Einverständnis.

Bei Vornahme von einer massiven Baumaßnahme (hier: streitgegenständliches Plangebiet) sind die Ersatzpflanzungen vollständig im Festsetzungsgebiet vorzunehmen. Diese Kosten hat auch der Bauherr im Bebauungsplangebiet vollständig zu tragen.

Vorsorglich und hilfsweise wird noch folgendes ausgeführt:

Sofern eine Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen außerhalb des Plangebiets der Renatastraße vorgenommen werden sollte, wird folgendes ausgeführt:

Hierbei wäre sicherzustellen, dass bei Fortsetzung der Baumreihe entlang der Renatastraße in Richtung Süden (sofern dies vorgenommen werden sollte), dass sämtliche anfallende Herstellungskosten, Gebühren und Beiträge, Pflegekosten usw. sowie zukünftig anfallende Kosten und Gebühren derjenige zu tragen hat, welcher die streitgegenständlichen Baumaßnahmen auf dem streitgegenständlichen Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 01-59 b) durchführt.

Es kann und wird nicht akzeptiert, dass durch massive Bebauungen auf dem Nachbargelände und hiermit verbundene hohe Einnahmen aus Verkäufen und Vermietungen durch Bauherrn, Investoren usw. für unsere Mandatschaft und weitere Anlieger Kosten entstehen. Hierauf wird bereits jetzt ausdrücklich darauf hingewiesen. Es ist daher, sofern Festsetzungen für Bepflanzungen entlang der Renatastraße vorgenommen werden, sicherzustellen, dass unsere Mandatschaft bzw. Anlieger keine Kosten zu tragen haben.

9.

Auf Seite 9 der Begründung wird u.a. ausgeführt, dass die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude von 3075 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Nach Darstellung in der Begründung ist diese Überschreitung in vorliegendem Fall jedoch nicht ausreichend für die Errichtung der vorgesehenen Zufahrten, Stellplätze und insbesondere der Tiefgarage. Mit der vorgenommenen Überschreitung der Grundfläche besteht ebenfalls kein Einverständnis.

Wir dürfen Sie bitten, unser Schreiben an die zuständigen Stellen weiterzuleiten. Ferner bitten wir uns den Eingang unseres Schreibens zu bestätigen und uns vom Fortgang des Verfahrens zu unterrichten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Nach der Aussiedlung der Fa. Kran-Maier soll das vorliegende Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit Datum vom 27. Februar 2015 fasste daher der Bausenat den Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“. Auf Initiative des Grundstückskäufers erfolgte die Konzeptfindung in Abstimmung mit der Verwaltung im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens. Am 26. Juni 2015 wurde dazu ein Kolloquium einberufen. Neben der Bauherrnschaft und den Grundstückseigentümern wurden das Quartiersmanagement des Stadtteils Nikola, Vertreter der städtischen und staatlichen Bauverwaltung, ein Vertreter des Gestaltungsbeirats sowie drei verschiedene Landshuter und ein Münchner Architekturbüro eingeladen, um die Rahmenbedingungen und Grundzüge einer Neubebauung des ca. 1ha großen Planungsgebietes an der Ecke Ludmillastraße - Renatastraße zu erörtern und auf dieser Basis das Verfahren zur Findung eines städtebaulichen Entwurfes zu besprechen. Im Rahmen des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ wurden daraufhin am 13. August 2015 durch vier Architekturbüros verschiedene städtebauliche Entwürfe für die Neubebauung des Areals vorgestellt, weiterentwickelt und ausgearbeitet. Die Jury, bestehend aus Vertretern der Bauherrnschaft, Verwaltung, Gestaltungsbeirat und Quartiersmanagement würdigte schließlich am Ende des Workshops die verschiedenen Arbeiten und wählte einen Entwurf aus, der mit Zustimmung des Bausenates vom 02. Oktober 2015 als Grundlage für die vorliegende städtebauliche Planung dient. Im Rahmen einer vierzehntägigen Ausstellung wurden die Ergebnisse des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ dann vom 02. bis 16. Oktober 2015 im Rathaus II der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit Datum vom 16. Oktober 2015 fasste der Bausenat schließlich den Grundsatzbeschluss sowie den Beschluss über die Form der Beteiligung der Öffentlichkeit, die danach im Zeitraum vom 10.11.2015 bis einschl. 11.12.2015 stattfand.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine innerstädtische gewerbliche Konversionsfläche, nach Umzug der bisher dort beheimateten Unternehmen einer Wohnbebauung zuzuführen. Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Ludmillastraße im Norden eine 5-geschossige Gebäudezeile zur Stärkung des

Blockrandes vor, daran schließt südlich 3- und 4- geschossige Bebauung an. An der Südgrenze des Geltungsbereichs leitet eine Gebäudezeile mit 3 Geschossen zur benachbarten Bebauung über.

Durch den geschilderten, vorgeschalteten „Workshop Südlich Ludmillastraße“ konnte ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität gesichert werden. Das daraus hervorgegangene Baurecht gewährleistet die Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach bayerischer Bauordnung, geht nicht über die in der Umgebung bereits bestehenden Maße hinaus und ermöglicht die geplante Bebauung in ihre Umgebung einzubetten sowie einer angemessene Zuordnung Rechnung zu tragen. Die Bestandsbebauung auf den Grundstücken der Einwender liegt südlich der geplanten Bebauung und weist eine Höhenentwicklung von 3 Geschossen auf. Eine erdrückende Wirkung der vorliegend geplanten Bebauung gegenüber den Grundstücken der Einwender ist daher nicht zu erwarten, zumal die vorliegende Planung auch Erhalt und Ergänzung bestehender Grünstrukturen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze als visuelle Trennung beinhaltet. Ebenso ist mit einer unverhältnismäßigen und insbesondere die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigenden Verschattung der Einwendergrundstücke sowie einer daraus abgeleiteten Wertminderung nicht zu rechnen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Die Etablierung eines allgemeinen Wohngebietes mit Beschränkungen anstatt einer bisher gewerblich geprägten Nutzung, deren Betriebsgebäude mitunter näher an die Grundstücksgrenze herantreten als die vorliegend geplante Bebauung, bietet darüber hinaus Gewähr für eine umgebungsverträgliche Nutzung. Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen in der Nachbarschaft oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes sind daher nicht erkennbar.

Die Planung sichert die vorhandenen erhaltenswerten Grünstrukturen und ergänzt diese in erheblichem Umfang durch Neupflanzungen in den Innenhöfen und in Richtung auf die benachbarten Grundstücke. Der Wegfall von 8 bestehenden Baumstandorten kann durch insgesamt 35 neue Baumstandorte auf privaten Flächen kompensiert werden. Ein neugestalteter Straßenraum wird durch Straßenbäume rhythmisiert. Durch die großflächige Entsiegelung und die Begrünung der Freiflächen werden auch zu Gunsten der Nachbarbebauung die kleinklimatischen Verhältnisse nachhaltig verbessert und die Wohnumfeldqualität markant gesteigert. Der vorliegende Bebauungsplan trägt den in § 1a BauGB formulierten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz insbesondere im Hinblick auf die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung Rechnung. Mit Grund und Boden wird durch Wiedernutzbarmachung eines bereits vorher gewerblich genutzten, hochgradig versiegelten Grundstücks sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt. Die maßvolle Verdichtung im innerstädtischen Bereich stärkt die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

Im Hinblick auf den bereits vorhandenen Parkdruck im Quartier und zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erforderlich. Die vorliegende Planung sieht die Abwicklung des ruhenden Verkehrs daher größtenteils unterirdisch vor. Dies führt dazu, dass eine gem. Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen um 50% nicht ausreicht, um die vorliegend geplanten Nebenanlagen zu fassen und darüber hinaus die gem. Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Überschreitung ist durch Umstände ausgeglichen bzw. wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die

Umwelt vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält in der Begründung Ziff. 4.2.2 eine detaillierte Darstellung dieser Thematik. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die vorliegend geplante Bebauung insgesamt eine Entsiegelung der derzeit großflächig versiegelten Gewerbeflächen erreicht wird.

Die vorgesehene großflächige Tiefgaragenunterbauung wurde hinsichtlich eventueller Veränderungen der Grundwasserverhältnisse, die sich nachteilig auf die vorhandene Bausubstanz der umliegenden Gebäude auswirken könnte, gutachterlich untersucht. Dabei wurde die Tiefgaragenunterkante noch um ca. 50 cm tiefer als in der parallel entwickelten Objektplanung angestrebt, eingerechnet. Im Ergebnis kann durch die geplante Tiefgarage sowohl eine Umströmung als auch eine Unterströmung des Bauwerks erfolgen, so dass ein tatsächlicher Grundwasseraufstau von kleiner als 10cm direkt vor der Außenwand der Tiefgarage prognostiziert wird. Dieser Grundwasseraufstau liegt somit noch im Rahmen der natürlichen Grundwasserschwankungen. Wegen des Abstands von min. 15m zur Nachbarbebauung und der Grundwasserfließrichtung nach Nordosten kommt das Gutachten daher zu dem Ergebnis, dass wesentliche negative Auswirkungen auf die Nachbargebäude nicht zu erwarten sind.

Der Zweck der gesetzlich in der bayerischen Bauordnung verankerten Regelung zu Abstandsflächen zielt vor allem auf die Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung zwischen oberirdischen Gebäuden ab. Eine Beeinträchtigung ausreichender Belichtung und Belüftung der Grundstücke der Einwender ist indes durch die vorliegend geplanten, unterirdischen Tiefgaragen nicht zu erwarten, diese entfalten keine eigenen Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsflächen bemessen sich gem. den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach der Wandhöhe. Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Während sich daraus für die vorliegend geplanten, unterirdischen Tiefgaragen keine Abstandsflächentiefe ergibt und die Tiefgaragen darüber hinaus auch in einer Entfernung von 6m zu den Grundstücken der Einwender zu liegen kommen, kann wie erwähnt für die den Grundstücken der Einwender gegenüberliegenden, geplanten Gebäude Nrn. 4 und 6 die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung konstatiert bzw. ausreichende Belichtung und Belüftung als gesichert angesehen werden.

Die auf den Grundstücken der Einwender vorhandenen beiden Öltanks sind als Nebenanlagen in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig und entfalten wie vorliegend als unterirdische Anlagen keine eigenen Abstandsflächen, die zu berücksichtigen wären. Als Heizölverbrauchsanlagen unterliegen sie gesetzlichen Vorgaben und müssen so beschaffen sein, dass sie insbesondere gegen die zu erwartenden mechanischen Einflüsse widerstandsfähig sind. Die vorliegend geplante Bebauung kommt in einer Entfernung zu den Grenzen der Grundstücke der Einwender zu liegen, die eine Gefährdung von auf den Grundstücken der Einwender vorhandenen Öltanks bei technisch einwandfreier Abwicklung der Baumaßnahmen nicht erwarten lässt. In der vorliegenden Planung wurde daher von einem Hinweis auf Öltanks, die auf den Grundstücken der Einwender vorhanden sind, verzichtet. Schadensfälle sind darüber hinaus im Rahmen von Bauleitplanverfahren nicht regelbar, sondern finden Berücksichtigung in privatrechtlichen Regelungen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Hock-Farny-Ingenieure aus Landshut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die Auswirkungen der vorliegenden Planung untersucht und insbesondere keine Lärmbelastungen für die Grundstücke der Einwender prognostiziert. Dies wird auch deutlich, wenn berücksichtigt wird, dass die vorliegend geplante Nutzung zum einen den Stellplatznachweis nahezu ausschließlich in unterirdischen Tiefgaragen vorsieht, deren Zu- und Abfahrt über ein Portal an der Ludmillastraße erfolgt, und zum anderen die Etablierung von allgemein zulässigen Wohnnutzungen anstatt bisher gewerblichen Nutzungen mit sich bringt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist außerdem vorgesehen die gesamte Renatastraße südlich der Ludmillastraße als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet dahingehend eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf die gesamte Renatastraße südlich der Ludmillastraße. In der Umsetzung erfordert die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich, den Bestand, der derzeit im Straßenquerschnitt einen Bürgersteig bereitstellt, niveaugleich umzubauen. Unter Berücksichtigung der Durchgrünung des Straßenzugs, Zufahrts-, Park- und Wendemöglichkeiten sowie unter Einhaltung der derzeitigen Beschlusslage, wonach die bestehende Abpollerung bei Renatastraße 7 und 9 erhalten und eine Durchfahung der Renatastraße auch zukünftig nicht ermöglicht werden soll, beinhaltet der Bebauungsplanentwurf dazu ein Konzept zur Verkehrsberuhigung. Notwendige Umbaumaßnahmen in der Renatastraße sollen abschnittsweise, zeitlich entsprechend den Erfordernissen von Neubaumaßnahmen zu Lasten der vorliegend planungsbegünstigten Grundstückseigentümer stattfinden. Eine zusätzliche Lärmbelastung durch Verkehrszunahme ist auf Grund der Abschirmwirkung der neu geplanten bzw. bestehenden Bebauung des großen Abstands von ca. 100m zwischen der Ludmillastraße und den Grundstücken der Einwender für die Grundstücke der Einwender nicht zu erwarten, zumal an der lärmtechnisch am kritischsten zu bewertenden Stelle, nämlich dem Tiefgaragenportal an der Ludmillastraße, laut vorgenanntem Gutachten keine Bedenken bestehen. Vor diesem Hintergrund sind erhebliche Auswirkungen auf die körperliche Unversehrtheit von Anwohnern - gleich welchen Alters - ausgehend von den in der vorliegenden Planung gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen u.a. des Baugesetzbuches getroffenen Festsetzungen, wie von den Einwendern geltend gemacht, nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus Schallschutzfestsetzungen für die geplante Bebauung im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, um für die neu geplante Bebauung gesunde Wohnverhältnisse, insbesondere in Bezug auf Verkehrsverhältnisse in der Ludmillastraße sicherzustellen. Auch hinsichtlich möglicher zusätzlicher Belastungen durch Tiefgaragenbelüftungen bzw. -entlüftungen für die Grundstücke der Einwender ist eine Betroffenheit für die Grundstücke der Einwender nicht gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet unter Ziff. 5.4 eine Festsetzung zur Tiefgaragenbelüftung bzw. -entlüftung. Danach werden notwendige Tiefgaragenbelüftungen bzw. -entlüftungen in den Innenhofbereichen bzw. hin zum öffentlichen Straßenraum situiert. Auf Grund der Abschirmwirkung der neu geplanten Bebauung und des großen Abstands von ca. 35m zwischen dem nächstgelegenen Innenhof und den Grundstücken der Einwender kann somit in Zusammenwirkung aller Umstände eine erheblich negative zusätzliche Immissionsbelastung sowie gesundheitliche Gefahren bedingt durch notwendige Tiefgaragenbelüftungs- bzw. entlüftungsanlagen für die Grundstücke der Einwender ausgeschlossen werden. Das vorliegende Planungskonzept bietet in der Zusammenschau die Möglichkeit durch die gewählte Bebauung, Nutzung, Erschließung und Grünordnung sowie Entsiegelung und Altlastensanierung die bestehenden Verhältnisse in der Umgebung wesentlich zu verbessern sowie Lebens- und Wohnqualität deutlich zu steigern.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Vom vorliegenden Vertragsentwurf wird Kenntnis genommen. Auf Basis dieses Vertragsentwurfes ist von der Verwaltung mit den Planungsbegünstigten unter Beteiligung der betroffenen Fachstellen ein Abschluss zu erreichen, der alle mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehenden Regelungsnotwendigkeiten, insbesondere die Widmungszustimmung für den vorliegend geplanten Eigentümerweg, die Beteiligung Aufwand für die Umgestaltung der Renatastraße zum verkehrsberuhigten Bereich, die Übernahme von Nachfolgelasten hinsichtlich der Erweiterung zweier Kindertagesstätten und die Verpflichtung zur Altlastensanierung berücksichtigt und als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 33 BauGB dienen kann.
3. Der Bausenat stimmt der Erteilung von Genehmigungen nach § 33 BauGB für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu, sofern die notwendigen vertraglichen Regelungen vorab abgeschlossen worden sind.

Beschluss: 10 : 0

IV. Billigungsbeschluss

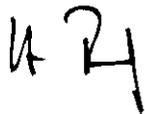
Der Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“ vom 27.02.2015 i.d.F. vom 16.06.2016 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung 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.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 16.06.2016 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 Bebauungsplanes Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 16.06.2016
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

