

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

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 11.07.2016

1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 21.07.2016

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 07.07.2016

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt, Landshut
mit Schreiben vom 12.07.2016

Ziele der Raumordnung und Landesplanung: Keine. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine. Einwendungen: Keine. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände. Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch

Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden im vorliegenden Geltungsbereich keine konkreten Hinweise auf Bombentreffer aus dem 2. Weltkrieg bekannt. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und umliegenden Bombentreffern können jedoch Gefahren durch Kampfmittel im vorliegenden Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Die vorliegende Planung beinhaltet unter Buchst. D: Hinweise durch Text, Ziff. 5 bzw. unter Ziff. 11 der Begründung Ausführungen zum Umgang mit Kampfmitteln im Zuge von Baumaßnahmen sowie den Hinweis auf das Merkblatt über Fundmunition und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren.

2.3 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 14.07.2016

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

Abwasser

Das Vorhaben, sämtlich anfallendes Niederschlagswasser der privaten Flächen dezentral zu versickern, wird begrüßt. Die unter „C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT“ Pkt. 2 getroffene Festsetzung sollte in der Begründung unter Pkt. 6.2. „Versickerung von Oberflächenwasser“ jedoch auch genauso eindeutig formuliert werden: „... Es wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, soweit möglich...“

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung. Im Ergebnis erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich auf eigenem Grundstück zu versickern ist. Die Begründung enthält entsprechende Ausführungen.

2.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 14.07.2016

Die im Erschließungsvertrag geregelten erforderlichen Grundabtretungen sind zur gegebenen Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet den Umbau der Renatastraße zum verkehrsberuhigten Bereich u.a. unter Berücksichtigung einer Wendemöglichkeit im Bereich der bestehenden Poller, basierend auf der derzeitigen Beschlusslage, wonach die Renatastraße nicht durchfahrbar bestehen bleiben soll. Vor Satzungsbeschluss ist vorgesehen in einer vertraglichen Vereinbarung mit der Planungsbegünstigten u.a. Regelung über die Kostentragung des Umbaus der Renatastraße zum verkehrsberuhigten Bereich unter Berücksichtigung erforderlicher Grundabtretungen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Teilbereich 1) zu treffen.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 15.07.2016

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

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
- Entsorgung v. Abwasser
- Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll

auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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.

2.6 Bayernwerk AG, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 18.07.2016

Im Planungsbereich befinden sich keine Netzanlagen der Bayernwerk AG, somit besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 19.07.2016

1. Feuerwehreinsatz allgemein
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bay. Feuerwehrgesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr
Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten!!
4. Zufahrt für die Feuerwehr
Der Abstand von einer 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
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.

2.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 26.07.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.06.2016.

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 Neubauegebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubauegebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubauegebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet im Stadtteil Nikola existierte bisher noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der Planung ist es, das innerstädtische Areal nach Umzug des bisher dort beheimateten Kranverleihunternehmens einer Wohnbebauung

zuzuführen. Die Realisierung erfolgt dabei aus privater Hand. Der Grundstückseigentümer erhält die Stellungnahme zur Kenntnis.

2.9 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 02.08.2016

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut am o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Wir möchten an dieser Stelle auf unser Schreiben vom 24.11.2015 verweisen. Den Beschluss des Bausenats haben wir zur Kenntnis genommen.

Wir können dem Planvorhaben zustimmen, wenn durch das Heranrücken der Wohnbebauung bzw. Nutzungsänderungen die bisherigen Betreiberrechte von bestehende Gewerbe- und Handwerksbetrieben nicht eingeschränkt bzw. verschärft werden. Betroffene Betriebe dürfen in ihren betrieblichen Aktivitäten und auch bei möglichen Betriebserweiterungen, die im Rahmen der Genehmigung bereits eingeräumt wurden, nicht eingeschränkt bzw. gefährdet werden.

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.

Die Stellungnahme beinhaltet große Teile der bereits im letzten Verfahrensschritt geäußerten Einwendungen und Anregungen. Es ist daher auf die Beschlussfassung zum gebilligten Planstand Bezug zu nehmen:

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 Hock-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 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 nach Süden außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung erstreckten, Erweiterungsflächen für den südlich, verbleibenden Betrieb frei. Grundsätzlich werden daher potentielle Erweiterungsmaßnahmen der bestehenden umliegenden bzw. vorerst verbleibenden Gewerbebetriebe unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben durch die vorliegende Planung nicht berührt. Eine rechtlich unzulässige Einschränkung bzw. Verschärfung von bisherigen Betreiberrechten bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist durch das Heranrücken der Wohnbebauung bzw. Nutzungsänderungen, unter Berücksichtigung der vorgenannten Tatsachen, nicht zu erwarten, ebenso wie eine Einschränkung oder Gefährdung der betroffenen Betriebe bei ihren betrieblichen Aktivitäten und evtl. Betriebserweiterungen.

2.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 03.08.2016

Mit Schreiben vom 30.06.2016 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren. Wir nehmen zu folgenden Themen Stellung:

Niederschlagswasserbeseitigung

Unter Pkt. 6.2. „Versickerung von Oberflächenwasser“ der Begründung sind für die Versickerung Rigolen genannt.

Grundsätzlich sollte fachlich zuerst die Versickerung über die belebte Oberbodenzone in Mulden geprüft werden. Wenn dies nicht möglich sein sollte, ist dies fachlich entsprechend zu begründen.

Dahingehend bitten wir um genauere Erläuterungen und die Aufstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes unter Berücksichtigung der Aussagen im Geotechnischen Gutachten der Grundbaulabor München GmbH vom 12.05.2016 (Pkt.5.5).

Das Konzept sollte - wie bereits beschrieben - rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt werden.

Altlastensituation/Bauwasserhaltung

Hinsichtlich der Altlastensituation und der Bauwasserhaltung sind die Aussagen im Geotechnischen Gutachten der Grundbaulabor München GmbH vom 12.05.2016 unter Pkt. 6. Altlastensituation und Pkt. 5.4 Bauzeitliche Wasserhaltung zu berücksichtigen.

Für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen.

Hinsichtlich der Altlastensituation ist ebenso das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz und das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu benachrichtigen.

Geplante Tiefgarage

Das Hydrogeologische Gutachten der Grundbaulabor München GmbH vom 26.04.2016 ermittelt einen Grundwasseraufstau auf die angrenzende Bebauung von kleiner 10 cm. Vom Bauherrn ist zu entscheiden, ob damit auf die angrenzende Bebauung keine negativen Auswirkungen (Höhenlage der umliegenden Bebauung; Lage Kellerfenster usw.) entstehen.

Grundsätzlich empfehlen wir - im Interesse des Bauherrn - im Anstrombereich der Tiefgarage die Errichtung einer Grundwassermessstelle zur Beweissicherung vor, während und nach Beendigung der Bauarbeiten.

Da beim Bau der Tiefgarage in das quartäre Grundwasserstockwerk eingegriffen wird, sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen, die beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut zu beantragen sind.

Hochwasser

Wir begrüßen zur Risikovorsorge und zur Erhöhung des Risikobewusstseins die planerische Darstellung des HQextrem und die entsprechende Erläuterung in der Begründung unter Pkt. 6.5. Hochwasser, auch im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bauweise.

Es sollte auch berücksichtigt werden, dass bei einem 100jährigen Hochwasserereignis der Isar auch der Grundwasserstand in diesem Bereich bis zur Geländeoberkante und bei tieferliegendem Gelände darüber hinaus ansteigen kann.

Ansonsten besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet im Teilbereich 1 die Bebauung mit 3 Einzelhäusern in Form von Geschosswohnungsbauten mit bis zu 5 Geschossen. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs wird dabei größtenteils unterirdisch vorgesehen, um die oberirdischen Flächenpotentiale u.a. orientiert an Freiflächenqualität, sparsamen Umgang mit Flächenressourcen, Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich bzw. Verhinderung von Flächenfraß und Zersiedelung optimiert nutzen zu können. Nachzuweisende Bäume zur Kompensation und erforderliche Nebengebäude bewirken, dass in den verbleibenden, nicht unterbauten Freibereichen keine ausreichenden Flächen zur Muldenversickerung zur Verfügung stehen. Die Ausführungen in der Begründung unter Ziff. 6.2 beinhalten eine Überarbeitung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung.

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde mit Datum vom 12.05.16, korrigiert am 28.06.16 ein geotechnisches Gutachten eingeholt. Teil dieses Gutachtens sind umfangreiche Aussagen zu Altlasten und Bauwasserhaltung. Unter Buchst. B Hinweise durch Text, Ziffn. 3 und 4 wird auf die Bauwasserhaltung bzw. die Notwendigkeit einer Erlaubnis sowie den Umgang mit Altlasten bei Erdarbeiten und die jeweilige Beteiligung der Fachstellen hingewiesen. Es ist vorgesehen die Errichtung der vorliegend geplanten Tiefgarage im Rahmen eines vorzeitigen Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln und in Abstimmung mit der Fachstellen u.a. Regelung zur Altlastensanierung im Bereich der bekannten Kontamination an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (1037/1) zu treffen.

Die vorgesehene großflächige Tiefgaragenunterbauung wurde hinsichtlich eventueller Veränderungen der Grundwasserverhältnisse, die sich nachteilig auf die vorhandene Bausubstanz der umliegenden Gebäude auswirken könnte, gutachterlich untersucht. Mit Datum vom 26.04.16, korrigiert am 28.06.16 wurde ein hydrogeologisches Gutachten eingeholt. 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 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. Die vorliegende Planung beinhaltet unter Buchst. B Hinweise durch Text eine Ergänzung hinsichtlich der Beweissicherung durch den Bauherrn im

Zusammenhang mit Grundwasseraufstau im Anstrombereich der geplanten Tiefgarage sowie unter Ziff. 6.4 der Begründung eine Ergänzung hinsichtlich der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung zum Eingriff in das quartäre Grundwasserstockwerk.

Die vorliegende Planung beinhaltet außerdem unter Ziff. 6.5 eine Ergänzung hinsichtlich der Grundwasserstände bei Hochwasserereignissen.

Den vorgebrachten Anregungen wird somit vollumfänglich Rechnung getragen.

2.11 Stadt Landshut - Untere Naturschutzbehörde / Fachkraft für Naturschutz
mit Schreiben vom 05.08.2016

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Die naturschutzfachlichen Belange werden berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 05.08.2016

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

Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

1. [REDACTED] Rechtsanwälte, [REDACTED]
für [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
mit Schreiben vom 27.07.2016

Unter Hinweis auf beiliegenden Vollmachtsnachweis zeigen wir Ihnen an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED]

[REDACTED]
anwaltschaftlich vertreten.

Unsere Mandanten sind, wie Ihnen auch aus der jüngeren Korrespondenz bekannt ist, Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1037 der Gemarkung Landshut.

Namens und im Auftrag der von uns vertretenen Mandanten als Grundstückseigentümer sowie Nutzer von Grundeigentum im direkt angrenzenden Bereich zum derzeit ausliegenden Planentwurf erheben wir gegen bzw. geben wir zu den im Betreff vorgelegten Bebauungsplanentwurfsunterlagen der Stadt Landshut nachfolgende

Einwände/Anregungen:

1.

Unsere Mandanten sind als Eigentümer eines direkt südlich angrenzenden Grundstücks sowie als frühere Eigentümer der jetzt überplanten Fläche Planbetreffende der Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße - Teilbereich 1“.

1.1.

Die Stadt Landshut hat mit öffentlicher Bekanntmachung in ihrem Amtsblatt Nr. 17 vom 27.6.2016 darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan in Entwurfsfassung, mutmaßlich vom 16.6.2016, in der Zeit vom 5.7.2016 bis zum 05.08.2016 öffentlich im Verfahren nach § 13a BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausliegt.

1.2.

Es wird mit dem vorgelegten Planentwurf jedoch eine unzureichende Planung verfolgt.

Unsere Mandanten, die die nun überplante Fläche nach Verlagerung des Sitzes der [REDACTED] von dort weg aufgrund zivilrechtlicher Vereinbarung, die u.a. die Veräußerung der jetzt überplanten Fläche vorsah, in jüngerer Vergangenheit überhaupt erst der Baureifmachung zugänglich gemacht haben, durften

davon ausgehen, dass planerisch auch die Situation auf deren Restgrundstück Fl.-Nr. 1037 ausreichend berücksichtigt wird.

Dies ist ausweislich der nun vorgelegten Planentwürfe jedoch aus nicht nachvollziehbaren Gründen unterblieben.

Zunächst wurden unsere Mandanten nämlich mit einer Entwurfsplanung konfrontiert, die auch die Überplanung der jetzigen Restfläche vorsah. Nun soll nur noch der nördliche Teilbereich des ursprünglichen Plangebiets einer Baureifmachung zugeführt werden.

Dies dürfte weder planerisch sinnvoll noch rechtlich zulässig sein. Denn selbstverständlich bietet es sich vorliegend an, die örtliche Gesamtsituation auf einmal planerische zu bewältigen und nicht in zwei Teilbereichen nacheinander zu agieren.

Auch aus rechtlicher Sicht ist diese „große“ Planvariante vorzugswürdig, da anders eine Konfliktbewältigung kaum möglich erscheint. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass auf der Restfläche des Grundstücks unserer Mandanten Fl.-Nr. 1037 auch nach Verlagerung des Sitzes der [REDACTED] noch immer gewerbliche Nutzung stattfindet, die planerisch in Einklang mit der nur auf der Teilbereich 1-Fläche vorgesehenen Wohnbebauung zu bringen ist. Zwar möchte die plangebende Stadt Landshut ausweislich der Planentwurfsbegründung auch für diesen Bereich von einer künftigen Wohnbebauung ausgehen. Es kann aber nicht sichergestellt werden, dass und wann gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück unserer Mandanten beendet werden.

Nichts anderes ergibt sich auch aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, der ohnehin eine Mischgebietsfläche für den Planbereich darstellt. Auch im angrenzenden Bereich, etwa westlich der Renatastraße befinden sich gewerbliche Nutzungen, die bei der Planung nicht unberücksichtigt bleiben können.

Es muss für die neu entstehenden Wohnbereiche daher sichergestellt werden, dass sowohl nach der TA Lärm als auch nach Din 18005 oder anderen technischen Regelwerken eine Störung durch Gewerbelärm ausgeschlossen werden kann. Dies gilt im Übrigen auch für alle anderen Arten gewerblicher Emissionen, die als Immissionen in den wohngenutzten Bereichen wirken könnten (Staub, Licht, Geruch etc).

Die Planung hat daher immissionsschutzrechtliche Regelungen vorzusehen, die dem planerischen Konfliktbewältigungsgrundsatz, § 50 S. 1 BImSchG gerecht werden, was sich aus dem aktuellen Entwurf jedoch nicht ausreichend nachvollziehen lässt, auch wenn dort unter Ziff. 7 davon ausgegangen wird, dass die südlich angrenzende gewerbliche Nutzung im Teilbereich 2 zunächst verbleibt. Die an dortiger Stelle erwähnte schalltechnische Untersuchung konnte bei den im Auslegungszeitraum zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht gesichtet werden.

Wenn durch schalltechnisches Gutachten zur beschriebenen Konfliktlage Lösungen entwickelt wurden und die die Einhaltung der zulässigen Richtwerte an den umliegenden Wohnnutzungen qualifiziert nachgewiesen sind, ist umso unverständlicher, dass der sich aufdrängende zweite Planungsschritt nicht mitvollzogen wird, selbst wenn der plangeberische Wille dahingehend lautet, später einen Änderungsplanung für den südlichen Bereich ebenfalls in Richtung Wohnnutzung auf den Weg zu bringen.

Im Falle ausbleibender Gesamtplanung steuert die Plangeberin geradewegs auf einen Abwägungsfehler zu, was zu vermeiden ist.

Denn vorhandenes, wenngleich derzeit in der Planentwurfsbegründung nur angedeutetes, Abwägungsmaterial zu einer etwaigen Immissions-, insbesondere Lärmbelastung sollte, wenn es zusammengestellt wird, auch einer umgreifenden planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden.

Es wird von der einschlägigen und ständigen Rechtsprechung sehr dezidiert von jeglicher Planung in der Heranrückensituation von Wohnnutzung an emittierende Nutzungen gefordert (vgl. aktuell z.B.: OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 13.1.2013, 8 C 10782/12.OVG) das Abwägungsmaterial umfassend zusammenzustellen. Die Ermittlung abwägungsrelevanter Interessen unserer Mandantin hat daher, gemessen an den diesbezüglichen strengen Rechtsprechungskriterien, ohnehin zu erfolgen, selbst, wenn deren Restfläche nicht oder nicht sofort ebenfalls überplant wird.

Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse jedoch nicht auch einer Konfliktbewältigungslösung durch Beplanung im großen Umgriff zuzuführen, wäre daher untunlich und ist planerisch wie rechtlich nicht nachvollziehbar.

Der Bebauungsplan würde daher, sollte er unverändert gem. der Entwurfsfassung in Kraft treten, abwägungsfehlerhaft sein.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne jedoch die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Abwägungsgebot ist das zentrale Gebot rechtsstaatlicher Planung. Es ist gleichermaßen bestimmend für den planerischen Entscheidungsvorgang wie auch für die Beurteilung des Ergebnisses der Planung.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (grundlegend: BVerwGE 34,301) ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt,

- wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet;
- wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss;
- wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird

oder

- wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Dies zeichnet sich nach dem Dargestellten für den Fall derzeit verfolgten „Rumpfplanung“ deutlich ab.

1.3.

Neben der bereits beschriebenen typischen Problematik heranrückender Wohnbebauung (vgl. aktuell auch aus der neueren obergerichtlichen bayerischen Rechtsprechung: BayVGh, Urt. v. 8.6.2010, 15 N 08.3172) im Allgemeinen, die nach der Rechtsprechung einen Nutzungskonflikt auch nicht durch „Etikettierung“ des neuen Plangebiets insgesamt als MI lösen könnte (vgl. BVerwG 4 CN 5.07), wäre es daher anzustreben, im nördlichen Teilbereich 1 zutreffend von der Nutzungsart WA auszugehen, im angrenzenden Bereich im Süden, der zum Teilbereich 2 werden soll, jedoch eine MI-Planung zeitgleich zu realisieren, da sonst eine unbeplante gewerbliche Nutzung auf die neue WA trifft, was rechtlich bereits o.a. planerischen Grundsatz aus § 50 S. 1 BImSchG nicht haltbar wäre. Auf ein WA darf in direkter Angrenzung demgemäß nur ein MI treffen. Als solches wäre der Teilbereich 2 nun zeitgleich auszuweisen.

1.4.

Der Bebauungsplan könne ausweislich der Begründung zum Entwurf auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen hierfür seien nach Ansicht der Plangeberin gegeben.

Derzeit sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut für den planbetroffenen Bereich eine Darstellung einer MI-Fläche vor. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB könne der Bebauungsplan gleichwohl aufgestellt werden; der Flächennutzungsplan sei nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder größere Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm oder aber von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Bei dieser überschlägigen Prüfung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können.

§ 13a Abs. 2 BauGB regelt sodann, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend gelten. Des Weiteren ermöglicht § 13a Abs. 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht. Lediglich die Pflicht zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes (nach Aufstellung des Bebauungsplanes) wird zur Voraussetzung gemacht. Ebenso erklärt § 13a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelungen des § 1a BauGB für nicht anwendbar.

Es ist von Anliegerseite aus nicht zu beanstanden, wenn die Stadt das für die Innenentwicklung entwickelte beschleunigte Verfahren auf den Weg bringt. Es lediglich auch hier auf die sinnvollere Planvariante, die noch künftig auch andauernde Mischgebietssituation auch planerisch auf den Weg zu bringen, verwiesen. Soweit das Plangebiet dabei größer zu fassen ist oder mögliche Immissions- oder andere umweltrelevante Themen im Raum stünden, wäre eine entsprechende Berücksichtigung bei der Wahl des richtigen Aufstellungsverfahrens angezeigt.

Dann wäre zumindest auch die in § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB genannte Überschlägeprüfung unter Einbindung der betroffenen Behörden durchzuführen.

1.5.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Renatastraße nicht durchgängig befahrbar ist und die Lieferfahrzeuge aufgrund der dortigen Platzverhältnisse nicht umkehren können. Aus den daher notwendigen Rangierbewegungen resultieren erhebliche Unfallgefahren.

Die Renatastraße daher zum verkehrsberuhigten Bereich zu machen mag zwar ein legitimes Ansinnen sein, geht jedoch allenfalls mittelfristig, da der nach wie vorgegebenen gewerbliche Nutzungen, wie sie westlich der Straße auch außerhalb des Plangebiets, aber eben auch auf dem Grundstück unserer Mandantin im südlichen Planteilbereich 2, vorzufinden sind, in der Planung berücksichtigt werden müssen.

Dieser Problematik wird die Planung, gerade auch wenn sie stufenweise in zwei Schritten erfolgen soll, nicht gerecht.

1.6.

Die Renatastraße wird im Zuge der Planung am sinnvollsten wieder, wie früher bereits, für den Verkehr durchgängig gemacht. So werden gewerbliche Anlieferungen, die dort noch geraume Zeit oder für immer, jedenfalls westlich außerhalb des Planbereichs,

stattfinden werden, nicht behindert und wegen wegfallender Rangierbewegungen sogar die Sicherheit und Leichtigkeit des dortigen Verkehrs erhöht, was auch den Anwohnerinteressen und damit einer Wohngebietsplanung im nördlichen Teilbereich 1 entgegenkommt.

1.7.

Auch in anderer Hinsicht hat die derzeitige Planung im Hinblick auf die Verkehrssituation erhebliche Schwächen. Denn derzeit parken täglich ca. 21 Kfz im Südbereich der Renatastraße. Im Sanierungsplan sind nur noch acht Stellplätze vorgesehen. Wegen des geplanten Wendehammers, gegen den sich unserer Mandantschaft vorsorglich wenden muss, entfallen auf dem Grundstück unserer Mandanten weitere drei Parkplätze.

Infolge einer solchen Entwicklung wäre zu befürchten, dass die Anwohner aus dem Nordbereich verstärkt auf die Parkfläche auf dem Grundstück unserer Mandanten drängen würde, wenn die Planung, wie derzeit konzipiert, in Kraft treten würde.

Aus betrieblichen Gründen der [REDACTED], zu der auch spät und an Wochenendtagen Leih-Motorräder gebracht werden, kann der Platz auch nicht einfach durch Absperrung von „wildem Parkern“ freigehalten werden.

Die Planung muss daher, wie an diesem weiteren Beispiel deutlich wird, zwingend aus „einem Guß“, also für beide Teilbereiche zeitgleich, erfolgen, da anders die in jeder Konstellation vorliegenden MI-Konflikte der u.a. dort situierten beiden Unternehmen [REDACTED] und [REDACTED] nicht erfasst werden.

1.8.

Bereits jetzt ist ferner anzustreben, von der gesamten Überplanung die Renatastraße abzusehen. Denn deren südlichster Abschnitt kann nicht sinnvoll in eine Planung einfließen, die auf den Grundstücken im Teilbereich 2 des Bebauungsplans eine MI/GE-Nutzung vorsieht. Sinnvoller Weise schließt das Plangebiet auch im Bereich der Straße mit der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1037 unserer Mandanten ab.

Die Straße ist nämlich nicht nur wegen der Nutzungen auf dem Grundstück unserer Mandanten, sondern auch z.B. wegen des Metallbaubetriebs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1059 in keiner Weise zeitnah verkehrsberuhigt auszugestalten. Daher muss der südlichste Abschnitt der Straße nicht von der Planung erfasst werden.

Auch vor dem Hintergrund der Erhebung von künftigen erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen wäre ein solcher Planungsschritt ermessensfehlerhaft worauf für unsere Mandanten ausdrücklich hinzuweisen ist.

2.

Der vorliegende Bebauungsplan kann demgemäß, jedenfalls nicht auf Grundlage des jetzigen Entwurfs, rechtswirksam nicht aufgestellt werden, wenn er nicht alle Konflikte löst.

Es ist festzustellen, dass der Bebauungsplan in vielfacher Hinsicht die betroffenen privaten Belange unserer Mandanten und damit auch öffentliche Belange nicht ausreichend erfasst und aus diesem Grunde abwägungsfehlerhaft wäre, wenn nicht eine Planänderung hin zum „großen Umgriff“ erfolgt. Der Aussage unter Ziff. 4, 4.1 (s.9) der Planentwurfsbegründung, wonach lediglich abhängig vom weiteren Betrieb der [REDACTED] erst mittel- oder langfristig eine ganzheitliche Planung erfolgen kann, muss nach alledem entgegengetreten werden. Es kann und muss eine Planung erfolgen, die jetzt bereits die MI-situation vor Ort erfasst. Anderenfalls träfe ein mögliches faktisches GE-Gebiet auf das neue Wohngebiet in Teilbereich 1, was wegen § 50 S. 1 BImSchG rechtswidrig wäre. Eine derartige Konfliktlage kann nur planerisch und nicht durch zeitlichen Aufschub eines Teils der Planung bewältigt werden.

3.

Da der Bebauungsplan nach dem vorliegenden Entwurf aufgrund von Verstößen gegen das formelle und materielle Bauplanungsrecht unwirksam sein würde, beantragen wir namens und im Auftrag der von uns vertretenen Einwendungsführer, das Bebauungsplanverfahren dergestalt fortzusetzen, dass die Planung deutlich und vor allem unter Berücksichtigung der betrieblichen und privaten Belange unserer Mandanten, der Einwendungsführer, und auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange, wie sie sich aus der jetzigen Gemengesituation zwingend ergibt, nachgebessert wird.

Wir betonen für unsere Mandanten dabei, dass diese sich nicht grundsätzlich gegen jegliche oder die vorgelegte Planung wenden - ganz im Gegenteil. Auch unsere Mandanten befürworten dem Grunde nach und ausdrücklich die Wohnbaulandausweisung im nördlichen Teilbereich 1, dem jetzt in der Auslegung befindlichen Plangebiet. Diese Wohngebietsausweisung kann und muss aber sinnvoll mit einer zeitgleichen Planung im südlichen Teilbereich 2 einhergehen, die den dortigen, derzeit teils gewerblichen, Bestand aufnimmt, auch wenn die Planungsabsicht für die weitere Zukunft dort ebenfalls Wohngebietsnutzung vorsehen möchte; dies insbesondere, wenn die Stadt Landshut den Verkehrsberuhigungsaspekt für die Renatastraße derart betonen möchte, wie aus der Planentwurfsbegründung hervorgeht. Nach unserer Information war eine einheitliche Planung zunächst auch vorgesehen, die nun aber aus nicht nachvollziehbaren Gründen separiert wird. Insbesondere die mit ausgelegte Planentwurfsbegründung schweigt sich dazu aus, warum plötzlich in Teilbereiche aufgeteilt und die Planung nur im nördlichen Teilbereich 1 voranschreitet.

Es wird daher beantragt, nur unter Berücksichtigung der Einwände und Anregungen, die wir für unsere Mandanten vorgebracht haben und derer, die sich der Stadt als Plangeberin aufdrängen müssen, die Planung sinnvoll fortzusetzen.

Ein Abdruck des Abwägungsergebnisses ist uns zuzuleiten, § 3 Abs. 2 S. 4, 2. Halbs. BauGB.

Weitere Ausführungen nach Fristablauf zu der Plangeberin sich aufdrängenden Aspekten bleiben ausdrücklich auch für die Zeit nach Ablauf der Auslegung vorbehalten, § 4a Abs. 6 BauGB.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Mit Datum vom 27.02.15 fasste der Bausenat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“. Auf Initiative der Planungsbegünstigten erfolgte die Konzeptfindung in Abstimmung mit der Verwaltung im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens. Am 26.06.15 wurde dazu ein Kolloquium einberufen. Neben der Planungsbegünstigten und den Einwendern 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 (Gesamtgebiet, bestehend aus Teilbereich 1 und Teilbereich 2) zu erörtern und auf dieser Basis das Verfahren zur Findung eines städtebaulichen Entwurfes zu besprechen. Im Rahmen des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ wurden daraufhin am 13.08.15 durch vier Architekturbüros verschiedene städtebauliche Entwürfe für die Neubebauung des

Areals vorgestellt, weiterentwickelt und ausgearbeitet. Die Jury, bestehend aus Vertretern der Planungsbegünstigten, der Einwender, Verwaltung, Gestaltungsbeirat und Quartiersmanagement würdigte schließlich am Ende des Workshops die verschiedenen Arbeiten und wählte einen Entwurf aus, der mit Zustimmung des Bausenates vom 02.10.15 als Grundlage für die vorliegende städtebauliche Planung dient. Im Rahmen einer vierzehntägigen Ausstellung wurden die Ergebnisse des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ dann vom 02. bis 16.10.15 im Rathaus II der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit Datum vom 16.10.15 fasste der Bausenat schließlich den Grundsatzbeschluss sowie den Beschluss über die Form der Beteiligung der Öffentlichkeit, die danach im Zeitraum vom 10.11.15 bis einschl. 11.12.15 stattfand. In seiner Sitzung vom 16.06.16 fasste der Bausenat den Billigungsbeschluss sowie außerdem den Beschluss den Bebauungsplan in Teilbereichen weiterzuführen.

Im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 17 vom 27.06.16 wurde daher die Auslegung des durch den Bausenat in seiner Sitzung vom 16.06.2016 gebilligten Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb1 „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße – Teilbereich 1“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 05.07.16 bis einschl. 05.08.16 bekannt gemacht. Während der Auslegung erhielt Jedermann die Möglichkeit die Planung einzusehen und über deren Inhalt Auskunft zu verlangen. Neben Plan, Begründung, hydrogeologischem Gutachten sowie geotechnischem Gutachten war nachweislich auch das schalltechnische Gutachten der Hooock-Farny Ingenieure vom 14.04.2016 Teil der Auslegungsunterlagen und somit für jedermann einsehbar. Auf Wunsch wurden den Einwendern die Auslegungsunterlagen zusätzlich mit E-Mail vom 06.07.16 zur Verfügung gestellt. Mit E-Mail vom 28.07.16 wurde durch die Einwender der Erhalt der Auslegungsunterlagen bestätigt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine innerstädtische gewerbliche Konversionsfläche, nach Umzug der bisher dort beheimateten Unternehmen einer Wohnbebauung zuzuführen. Dabei wurde von Anfang an berücksichtigt, dass nach Aussiedlung der Fa. Kran-Maier das vorliegende Plangebiet in einem ersten Bauabschnitt zeitnah der Wohnnutzung zugeführt werden soll, unter der Maßgabe, dass die südlich benachbarte Fa. Motorrad Maier weiter bestehen bleiben, zukünftig jedoch im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Die Renatastraße liegt nördlich der Ludmillastraße ganz bzw. 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 Gesamtplanung war vorgesehen, dieser Festsetzung zu folgen und sie für die Renatastraße südlich der Ludmillastraße als verkehrsberuhigten Bereich zu konkretisieren. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet die Renatastraße südlich der Ludmillastraße bis zur vorgesehenen Abpollerung als verkehrsberuhigten Bereich. 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 daher um ein Konzept zur Verkehrsberuhigung ergänzt. Nach Rücksprache mit den Fachstellen ist die Renatastraße derzeit im Vergleich zu anderen Straßenabschnitten im Stadtgebiet nicht dringend erneuerungsbedürftig. Es ist vorgesehen den Umbau der Renatastraße zum verkehrsberuhigten Bereich in der Zukunft durchzuführen, wenn ohnehin Erneuerungsbedarf an der Renatastraße ansteht und zu erwarten ist, dass die gewerbliche Konversion im Straßenzug abgeschlossen ist. Die der Stadt aus Umbau bzw. Erneuerung entstehenden Kosten sollen unter

Prüfung der Förderfähigkeit durch Beiträge erschließungsvorteilsgerecht refinanziert werden.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Dabei setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (vgl. § 9 Abs. 7 BauGB). Der Planungsbegünstigten konnte eine zügige Bebauung durch den vorgenannten Beschluss des Bausenates vom 16.06.16 zur Bildung von Teilbereichen ermöglicht werden, da sich zum einen für den Teilbereich 1 aufgrund eines bestehenden Planungsfortschrittes eine schnellere Realisierungsmöglichkeit ergab und zum anderen im Gespräch mit den Einwendern über Erneuerungs- bzw. Umbaumaßnahmen in der Renatastraße die Bitte um Zeitaufschub geäußert wurde. Dies wurde den Einwendern mit Schreiben vom 14.06.16 mitgeteilt. Es ist davon auszugehen, dass der zweite Bauabschnitt in Abhängigkeit des Planungsfortschritts nach wie vor zur Fortführung in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist. Für den ersten Bauabschnitt (Teilbereich 1) wird das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb 1 „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße, Teilbereich 1“ aus genannten Gründen vorgezogen, bzw. zeitnah weitergeführt. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht indes kein Anspruch (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Gesamtplan zur Festsetzung vorgesehenen Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt 3.075m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht. Dies gilt folglich auch für den Teilbereich 1.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist das Plangebiet als MI (Mischgebiet) dargestellt und grenzt im Norden und Nordwesten an Wohnbauflächen restseitig an Mischgebietsflächen an. Das Bebauungsplangebiet soll als WA (Allgemeines Wohngebiet) entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch ein separates Deckblatt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, was auch der derzeitigen Nutzung im Planungsgebiet entspricht. Das Plangebiet gehört zum vormals gewerblich genutzten Bereich im Stadtteil Nikola. Wie im vorliegenden Fall, sind aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich über die

Jahre viele Betriebe abgewandert und mittlerweile Wohnnutzungen gewichen. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO wird daher von der bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebiet vorformulierten Art der baulichen Nutzung abgewichen, um der im städtebaulichen Workshop formulierten Zielsetzung sowie der Entwicklung des Areals hin zum bevorzugten Wohngebiet Rechnung zu tragen. Eine Festsetzung als MI/GE ist daher vorliegend nicht vorgesehen und kann auf Grund der Konfliktlage auch nicht sinnvoll festgesetzt werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind dabei Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung bzw. des Elektrogroßhandels vorhanden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde daher durch die Hock-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 verbleibenden Gewerbebetriebe zu erwarten. Deshalb ergeben sich dahingehend keine speziellen Anforderungen an die vorliegende Planung. Berücksichtigt wurde dabei auch die bauabschnittsweise Realisierung der Wohnnutzung, unabhängig vom Bebauungsplanumgriff. Beeinträchtigungen durch Staub, Licht oder Geruch sind nicht angezeigt. Potentielle Erweiterungsmaßnahmen der bestehenden umliegenden bzw. vorerst verbleibenden Gewerbebetriebe werden unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben durch die vorliegende Planung ebenso nicht berührt. Dazu ist anzumerken, dass schon in der Vergangenheit im Nahbereich vorgenannter Betriebe ebenso unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften schutzbedürftige Wohnbebauung etabliert werden konnte.

Wie geschildert ist geplant, die Renatastraße unter Beibehaltung der Abpollerung zum verkehrsberuhigten Bereich umzubauen, was einen niveaugleichen Umbau mit sich bringt. Der vorliegend geplante verkehrsberuhigte Bereich bietet u.a. durch den Wegfall von Bordsteinen, die Schaffung von Wendemöglichkeiten sowie die Ordnung des ruhenden Verkehrs Gewähr für die Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation. Dabei sind Flächen im geplanten Wendebereich faktisch schon heute für die Wendevorgänge erforderlich und damit dem Parken entzogen. Der Schutz von privaten Grundstücksflächen vor wildem Parken kann außerdem - unabhängig von der Geltungsbereichsteilung - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend geregelt werden, sondern scheint vor allem nutzungsbedingt begründet. Bei einer Längsstellplatzlänge von 6m errechnet sich für 21 parkende Fahrzeuge eine benötigte Länge von 126m. Die Renatastraße südlich der Abpollerung bis zur Stethaimerstraße weist eine Länge von ca. 110m auf, auf der Parken auf Grund von Zufahrten und Halteverboten nur teilweise bzw. wechselseitig für max. 10 Fahrzeuge möglich erscheint. Ein neugestalteter Straßenraum wird durch 8 mit Straßenbäume korrespondierende Stellplatzflächen rhythmisiert. Ein durchgängig geplanter Fahrbahnquerschnitt von mehr als 5,5 m ermöglicht dabei ohne Einschränkungen Begegnungsverkehr. Die vorliegende Planung im Teilbereich 1 bietet nach Wegfall der durch die Fa. Kran-Maier verursachten Verkehre durch Nachweis von Stellplatzflächen in Tiefgaragen bzw. Nachweis von Fahrradstellplatzflächen im Freien, jeweils gem. den Vorgaben der Stellplatzsatzung sowie die gute ÖPNV-Anbindung Gewähr für die Entschärfung des Parkdruckes. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Ordnungsmaßnahme im Straßenraum (Abpollerung) im Rahmen der Bauleitplanung nur hinweislich in Erscheinung tritt und mangels Ermächtigung aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden kann. Inwieweit die Renatastraße durchgängig befahrbar ist, wird nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bestimmt, sondern obliegt dem Votum des Verkehrssenates. Die fehlende Durchfahrbarkeit sichert ab, dass keine Schleichverkehre durch die Renatastraße stattfinden, keine Konflikte zwischen Ziel-

und Quellverkehren der Wohnbebauung und der gewerblichen Bereiche entstehen, die verkehrsberuhigten Bereiche (ggf. Spielstraßen) nicht durch gewerbliche oder Durchgangsverkehre beaufschlagt werden und sich das Parken vor allem zugeordnet zu den jeweiligen Bereichen vollzieht. Da die Renatastraße derzeit im Vergleich zu anderen Straßenabschnitten im Stadtgebiet nicht dringend erneuerungsbedürftig ist, ist vorgesehen den Umbau der Renatastraße in der Zukunft durchzuführen, wenn ohnehin Erneuerungsbedarf an der Renatastraße ansteht bzw. zu erwarten ist, dass die gewerbliche Konversion im Straßenzug abgeschlossen ist. Zu diesem Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass - unabhängig von der Geltungsbereichsteilung - die seitens der Einwender befürchteten Konflikte zwischen verkehrsberuhigtem Bereich und gewerblichen Nutzungen dann auf Grund des Fehlens der gewerblichen Nutzungen nicht mehr bestehen können.

In der Zusammenschau beinhaltet die vorliegende Planung eine umfangreiche Abwägung privater und öffentlicher Belange im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Die vorliegende Planung bietet Gewähr, die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angezeigten Konflikte zu bewältigen. Den vorgebrachten Einwendungen wurde vollumfänglich Rechnung getragen.

2. Rechtsanwälte [REDACTED]
für

[REDACTED]
mit Schreiben vom 04.08.2016

Wie bekannt vertreten wir [REDACTED]

Vollmacht wurde bereits vorgelegt und liegt vorsorglich nochmals an. Wie bereits mitgeteilt, sind unsere Mandanten Eigentümer der Immobilie in der Renatastraße [REDACTED] (Flur-Nr. 1035/4 und 1035/5).

Ferner vertreten wir [REDACTED]

[REDACTED] Vollmacht liegt ebenfalls an. Hierbei handelt es sich um die Nießbrauchsberechtigten betreffend den Flurnummer 1035/4 und 1035/5 sowie um die Eigentümer mit der Flurnummer 1035.

Bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB, bei welcher in der Zeit vom 10.11.2015 bis einschließlich 11.12.2015 Äußerungen vorgebracht werden konnten, wurden Einwendungen gegen den Bebauungsplan 01-59 b „südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“ vorgebracht.

Diesbezüglich verweisen wir auf unsere Ausführungen im Schreiben vom 10.12.2015 sowie auf das Schreiben unsere Mandantschaft an Sie. Die dort vorgebrachten Einwände bleiben aufrechterhalten.

Der Bausenat der Stadt Landshut hat in seiner Sitzung vom 16.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-59b TB 1 „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße - Teilbereich 1“ gebilligt.

Ferner geht aus dem Amtsblatt der Stadt Landshut vom 27.06.2016 hervor, dass hinsichtlich des Teilbereichs 1 des Bebauungsplanes Nr. 01-59b die

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs.2 S. 1 Nr.2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2016 bis einschließlich 05.08.2016 erfolgt.

Von Seiten unserer Mandantschaft besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 01-59b - Teilbereich 1 vom 27.02.2015 in der Fassung vom 16.06.2016 kein Einverständnis.

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

1.

Zunächst wird eingewendet, dass sich die geplanten Gebäudekomplexe mit den erheblichen Höhen nicht in die nähere Umgebung einfügen und die streitgegenständlichen Festsetzungen auf dem Plangebiet gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen.

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

Bereits in unserem Schreiben vom 10.12.2015 wurde vorgetragen, dass aufgrund des Umfangs der festgesetzten Baukörper, der Höhen usw. vorliegend von einer sog. „erdrückenden“ Wirkung auszugehen ist.

Ferner wurde vorgetragen, dass eine Verpflichtung besteht, auf die Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen und dass dies ein Ausfluss eines allgemeinen, das gesamte Baurecht beherrschenden Rechtsgedankens ist, der letztlich seine Rechtfertigung in dem auch im Bereich des öffentlichen Rechts schlechthin geltenden Grundsatz von Treu und Glauben findet.

Dies bedeutet im Baurecht konkret, dass jeder Bauherr die Belange seiner Umgebung zu berücksichtigen hat. Dies gilt insbesondere auch für die Stadt bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die von Seiten der Stadt vorgenommene Beurteilung, dass eine erdrückende Wirkung der vorliegend geplanten Bebauung gegenüber den Grundstücken der Einwender nicht zu erwarten sei (siehe Auszug aus der Sitzung des Bausenats vom 16.06.2016) überzeugt letztlich nicht.

Ferner kommt die Stadt Landshut zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Bebauungsplan den in § 1a BauGB formulierten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz insbesondere im Hinblick auf Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung trägt.

Dabei wird jedoch übersehen, dass auch die Maßnahmen zur Nachverdichtung ihrerseits nicht grenzenlos durchgeführt werden dürfen. Vor allem darf eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht auf Kosten der Nachbarschaft gehen.

Diesbezüglich ist der Mitteilung der Stadt Landshut vom 16.06.2016 auch zu entnehmen, dass davon gesprochen wird, dass die „maßvolle Verdichtung“ im innerstädtischen Bereich die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen stärkt.

Hinsichtlich dieser Äußerung sind zwei Punkte anzumerken:

Zum einen handelt es sich gerade nicht um eine „maßvolle“ Verdichtung. Vielmehr sollen mehrere Gebäude mit zwischen 2 und 5 Geschossen errichtet werden und es ist

insgesamt (Teilbereich 1 und 2 zusammen) mit einem Zuzug von 270 Menschen zu rechnen. Eine „maßvolle“ Nachverdichtung ist hier nicht nachvollziehbar. Vielmehr handelt es sich um eine massive Wohnbebauung mit maximaler Ausnutzung der Grundstücke.

Zum anderen ist auch die Argumentation, dass durch die streitgegenständliche Bebauung die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gestärkt wird, nicht tragfähig.

Denn es ist allgemein bekannt, dass es sich bei der Stadt Landshut um eine wachsende Stadt handelt und ohnehin viele Menschen zuziehen. Eine derart massive Bebauung ist daher nicht erforderlich, um die Infrastruktureinrichtungen zu stärken. Weiterhin ist auch zu berücksichtigen, dass eine solche Zweckverfolgung nicht auf Kosten der Nachbarschaft erfolgen darf.

Jedenfalls sieht der streitgegenständliche Bebauungsplan eine derart massive Bebauung vor, sodass zwangsläufig unter mehreren Gesichtspunkten mit einer Belastung bzw. Beeinträchtigung der bereits bestehenden Nachbarschaft zu rechnen ist. Dies wird auch anhand der folgenden Ausführungen deutlich:

2.

Bereits in unserem Schreiben vom 10.12.2015 wurde vorgetragen, dass sich bei einem entsprechend dimensionierten Bauvorhaben mit Tiefgarage die Grundwassersituation bei Hochwasser deutlich verschlechtern werde, was zur Folge habe, dass Schäden auftreten werden. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass zu beachten sei, dass sich das Plangebiet in einem sensiblen Bereich (Nähe Flutmulde) befindet.

Des Weiteren wurde darauf aufmerksam gemacht, dass es nicht sein dürfe, dass die Stadt Landshut in Kenntnis der Hochwasserproblematik mit dem Grundwasser Festsetzungen mit entsprechend massiven Baumaßnahmen nebst Tiefgaragen (mit erheblichen Umfang!) vornimmt und somit die Situation der Nachbarschaft und Anwohner verschlechtert. Vielmehr bestehe eine Fürsorgepflicht der Stadt Landshut für die bereits bestehenden Gebäude.

Diese Einwendungen wurden jedoch nicht hinreichend berücksichtigt, was aus folgendem ersichtlich wird:

In Bebauungsplan heißt es unter „D: HINWEISE DURCH TEXT“ unter Ziffer „4 Hochwasser“ wie folgt:

„Das Plangebiet ist von Extremhochwasserereignissen betroffen. Bei Planung und Ausführung von ober- und unterirdischen Bauteilen sind die Auswirkungen eines Extremhochwasserereignisses vom Bauherrn in Eigenverantwortung zu berücksichtigen.“

Ferner heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb 1 (Seite 26) wie folgt:

„Für das vorliegende Plangebiet ergibt sich diese Gefährdung vor allem aus Hochwasserereignissen der Isar. (...) Es wird daher den Bauherrn empfohlen, bei der Planung und Ausführung von ober- und unterirdischen Bauteilen die Auswirkungen eines Extremwasserereignisses zu berücksichtigen.“

Diese Festsetzungen machen deutlich, dass die Stadt bzw. der Bausenat selbst erkennt, dass es sich bei dem vorliegenden Gebiet um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt und dieses in einem sensiblen Bereich (Nähe zur Isar und zur Flutmulde) liegt.

Im Bebauungsplan bzw. in der Begründung wird dem Bauherrn sogar nahegelegt, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Extremhochwasserereignisse zu treffen.

Umso weniger ist daher verständlich, wie eine derart umfangreiche Tiefgarage in einem solchen sensiblen Bereich für Hochwasser (Nähe zur Isar und zur Flutmulde) gebilligt werden kann.

Dem Auszug vom 16.06.2016 ist zur Hochwasserthematik zu entnehmen, dass die vorgesehene großflächige Tiefgaragenunterbauung hinsichtlich eventueller Veränderungen der Grundwasserverhältnisse, die sich nachteilig auf die vorhandene Bausubstanz der umliegenden Gebäude auswirken könnte, gutachterlich untersucht wurde. Dabei sei es zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die geplante Tiefgarage keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Nachbargebäude zu erwarten seien.

Dies ist nicht nachvollziehbar. Durch den Bau der Tiefgarage wird ein erhebliches Volumen an Erdreich weggenommen, welches bisher noch Wasser fassen konnte.

Ferner ist auch die Aussage, dass der durch die Tiefgarage versuchte Grundwasseraufstau im Rahmen der natürlichen Grundwasserschwankung bleibt, widersprüchlich und nicht tragfähig. Schließlich wird durch den Bau einer derart großen Tiefgarage künstlich und unnötig in den Grundwasserhaushalt eingegriffen.

Auch wenn es sich nur um einen geringen Grundwasseraufstau handeln würde, kann dies nicht hingenommen werden, da somit jedenfalls die Gefahr von Hochwasserschäden zumindest erhöht wird.

Mit dem Bau einer derart großen Tiefgarage besteht daher bereits aus Aspekten des Hochwasserschutzes ebenfalls kein Einverständnis.

3.

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

Auch dies wurde bereits in unserem Schreiben vom 10.12.2015 eingewendet.

Dass die Stadt Landshut zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnissen der Nachbarschaft oder eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes nicht erkennbar seien, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.

Hinsichtlich des Einwandes der Lärmbelästigung führte der Bausenat in seiner Sitzung vom 16.06.2016 aus, dass eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden sei, in welcher die Auswirkungen der vorliegenden Planung untersucht wurden und im Ergebnis keine Lärmbelästigung für die Grundstücke der Einwender prognostiziert werden konnte.

Mit dieser Beurteilung besteht jedoch kein Einverständnis.

Hinsichtlich der Tiefgarage bestehen vor allem aus Gründen des Hochwassers erhebliche Bedenken (s.o.), sodass man es vorliegend nicht als positiv ansehen kann, dass eine möglichst große Tiefgarage viele Stellplätze bietet.

Des Weiteren verkennt die Stadt, dass eine Wohnnutzung nicht automatisch verträglicher ist als eine gewerbliche Nutzung. Zu beachten ist nämlich auch, dass auch von einer massiven Wohnbebauung entsprechende Beeinträchtigungen ausgehen (z.B. verstärkter Verkehr, vermehrtes Parken in den Straßen, insbesondere durch Besucher, sonstiger Lärm durch Bewohner). Ferner ist anzumerken, dass die massive Wohnnutzung zu allen Tageszeiten erfolgt, während eine gewerbliche Nutzung lediglich zu den üblichen Geschäftszeiten erfolgt.

Jedenfalls kann nicht pauschal angenommen werden, dass eine Wohnnutzung stets verträglicher ist als eine gewerbliche Nutzung. Vielmehr hätte die Stadt die konkreten Umstände des Einzelfalles eingehender würdigen müssen.

Hinsichtlich des Aspektes des Immissionsschutzes ist ferner folgendes anzumerken:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb 1 sind unter dem Punkt 7 diverse Schallschutzmaßnahmen aufgeführt. Allerdings ist dabei nicht klar ersichtlich, zu wessen Schutz diese Schallschutzmaßnahmen dienen sollen, d.h. es ist nicht erkennbar, ob die danach vorzunehmenden Schallschutzmaßnahmen auch zu Gunsten der näheren Nachbarschaft dienen sollen.

Aus diesem Grund bedarf es noch weiterer expliziter Festsetzungen im streitgegenständlichen Bebauungsplan, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf den Gebieten des Bebauungsplanes zum Schutz der Grundstücke unserer Mandantschaft vorgenommen werden.

4.

Auf Seite 20 der Begründung zum streitgegenständlichen Bebauungsplan kann entnommen werden, dass die Planung auch Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand hat. Insbesondere kann entnommen werden, dass im Teilbereich 2 insgesamt acht Bäume gerodet werden sollen, wobei zwei Bäume davon der Bauschutzverordnung unterfallen.

Obwohl die aktuelle Auslegung eigentlich lediglich den Teilbereich 1 betrifft, sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass mit einer derartigen Rodung kein Einverständnis besteht. 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.

5.

Des Weiteren sind hinsichtlich der Straßenplanungen bezüglich der Renatastraße folgende Einwendungen veranlasst:

Dem Auszug vom 16.06.2016 kann entnommen werden, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine Erweiterung des Geltungsbereichs auf die gesamte Renatastraße südlich der Ludmillastraße enthält.

Zunächst ist festzuhalten, dass im jetzigen Bebauungsplan für die Renatastraße (zumindest hinsichtlich des Verlaufs entlang des Teilbereichs 1) ein verkehrsberuhigter Bereich festgelegt ist und durch die platzierte Pollerreihe auch wie bisher die Durchfahrung der Renatastraße verhindert wird.

Vor allem sei rein vorsorglich ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es von Seiten unserer Mandatschaft nicht hingenommen werden könnte, wenn die Renatastraße als Durchgangsstraße zwischen der Stethaimerstraße und der Ludmillastraße dienen sollte. Wie im Bebauungsplan in der Fassung vom 16.06.2016 aufgenommen ist die Pollerreihe festzusetzen, damit die Durchfahrt der Renatastraße verhindert wird !

Weiterhin ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb 1 auf Seite 17 bei dem Punkt 4.3.1 „Straßenerschließung“ unter der Überschrift „Öffentliche Stellplätze KFZ“ zu entnehmen, dass im Verlauf entlang der Renatastraße insgesamt 15 Längsstellplätze vorgesehen sind, wovon sieben Längsstellplätze im Teilbereich 1 festgesetzt sind. Ferner ist festgelegt, dass die Platzierung dieser öffentlichen Stellplätze mit den Baumstandorten im Straßenraum korrespondiert.

Auch der zeichnerischen Darstellung kann entnommen werden, dass die sieben öffentlichen Stellplätze im Straßenraum der Renatastraße geplant sind.

Mit diesen Festsetzungen besteht kein Einverständnis.

Zum einen ist nicht klar ersichtlich, ob die Baumreihe entlang der Renatastraße auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1037/1 gepflanzt werden sollen oder ob diese im Zuge der Neugestaltung im öffentlichen Straßenraum der Renatastraße gepflanzt werden sollen.

Falls Letzteres der Fall ist, besteht kein Einverständnis mit einer entsprechenden Bepflanzung. Bei der Vornahme einer massiven Baumaßnahme (hier: streitgegenständliches Plangebiet) sind die Ersatzpflanzungen vielmehr vollständig auf dem zu bebauenden Grundstück vorzunehmen, da auch zu Gunsten dieser Grundstücke der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Darüber hinaus muss im Bebauungsplan auch explizit festgesetzt werden, dass sämtliche Kosten, die im Zuge der Umgestaltung der Renatastraße anfallen, vollumfänglich von den Bauherren bzw. Grundstückseigentümern des Bebauungsplangebietes zu tragen sind.

Der Hinweis in dem Sitzungsprotokoll vom 16.06.2016, dass die notwendigen Umbaumaßnahmen zu Lasten der vorliegend planungsbegünstigten Grundstückseigentümer stattfinden, reicht nicht aus.

Vielmehr muss in den Festsetzungen bereits jetzt explizit aufgenommen werden, dass sämtliche anfallende Herstellungskosten, Gebühren und Beiträge, Pflegekosten usw. sowie auch zukünftig anfallende Kosten und Gebühren derjenige zu tragen hat, welcher die streitgegenständlichen Baumaßnahmen auf dem streitgegenständlichen Planungsgebiet (Bebauungsplan Nr. 01-59 b) durchführt.

Es kann und wird nicht akzeptiert, dass durch massive Bebauungen auf dem Nachbargesamt und hiermit verbundene hohe Einnahmen aus Verkäufen und Vermietungen durch Bauherrn, Investoren usw. für unsere Mandatschaft und weitere Anlieger Kosten entstehen. Es ist daher bereits jetzt rechtsverbindlich sicherzustellen, dass unsere Mandatschaft bzw. Anlieger keine Kosten zu tragen haben.

6.

Auf Seite 11 der Begründung wird u.a. ausgeführt, dass die festgesetzte Grundfläche aller Gebäude von 3075 m², davon 1.670 m² für den Teilbereich 1, 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.

Dass mit dieser Überschreitung kein Einverständnis besteht, wurde bereits mit unserem Schreiben vom 10.12.2015 vorgetragen. Mit der vorgenommenen Überschreitung der Grundfläche besteht daher weiterhin kein Einverständnis.

7.

Des Weiteren sind noch folgende Ausführungen veranlasst:

Die jetzige Auslegung betrifft zwar lediglich den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 01-59b, also den nördlichen Teilbereich bzw. das Grundstück mit der Flur-Nr. 1037/1.

Dennoch handelt es sich letztlich bei den Teilbereichen 1 und 2 um ein Gesamtkonzept, was schon daraus deutlich wird, dass die Neubebauung des gesamten Areals im Rahmen des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ erarbeitet wurde. Ferner wurden auch im Rahmen der Auslegung gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB beide Teilbereiche ausgelegt.

Auch wenn der Teilbereich 2 temporär verzögert realisiert werden soll, besteht dennoch ein Gesamtkonzept und es ist lediglich eine Frage der Zeit, bis dieses auch im Teilbereich 2 umgesetzt wird.

Wir gehen zwar davon aus, dass bezüglich des Teilbereichs 2 (Grundstück mit der Flur-Nr. 1037) eine gesonderte Auslegung erfolgen wird, wofür wir uns sämtliche Einwendungen ausdrücklich vorbehalten.

Dennoch sei – aufgrund des Charakters als Gesamtkonzept – schon im Rahmen der vorliegenden Auslegung folgendes eingewendet:

Bereits im Schreiben vom 10.12.2015 wurde unsererseits eingewendet, dass die festgesetzte Tiefgarage nicht die erforderlichen Abstandsfläche zum Grundstück unserer Mandantschaft einhält und durch die aus den Lüftungsauslässen austretenden Emissionen (z.B. Kohlenmonoxid) nachteilige Auswirkungen – insbesondere Gesundheitsbeeinträchtigungen – der Nachbarschaft befürchtet werden.

Überdies wurde eingewendet, dass durch die massive Bebauung die ausreichende Belichtung und Belüftung gefährdet sei, weshalb auch die Höhen der geplanten Gebäude reduziert werden müssten.

Hinsichtlich dieser Einwände ist der Bausenat in seiner Sitzung vom 16.06.2016 jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass weder die Abstandsflächen verletzt noch die ausreichende Belichtung und Belüftung gefährdet würden.

Auch mit dieser Auffassung besteht kein Einverständnis. Es wird hierzu jetzt auf unser Schreiben vom 10.12.2015 verwiesen.

Vorsorglich wird nochmals u.a. darauf hingewiesen, dass Luftauslässe aus der Tiefgarage nicht so angeordnet werden dürfen, dass diese sich zur Grundstücksgrenze hin zu unserer Mandantschaft befinden.

Ferner wurde im Schreiben vom 10.12.2015 auch vorgetragen, 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 vorhanden ist.

Aus diesem Grund wurde gefordert, dass im Bebauungsplan mit der Nummer 01-59 b Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass bei Planung, Verwirklichung und Durchführung der Bauvorhaben betreffend dem streitgegenständlichen Plangebiet die beiden unterirdischen Öltanks auf den Flur-Nr. 1035/4 und 1035/5 zu berücksichtigen sind und nicht beschädigt werden dürfen. Ferner wurde auch die Festsetzung gefordert, dass mit aufzunehmen sei, 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.

Diesbezüglich führte der Bausenat in seiner Sitzung vom 16.06.2016 u.a. aus, dass eine Gefährdung der Öltanks bei technisch einwandfreier Abwicklung der Baumaßnahmen nicht zu erwarten sei und etwaige Beschädigungen privatrechtlich zu regeln seien.

Mit dieser Einschätzung besteht jedoch kein Einverständnis. Insbesondere ist nicht nachvollziehbar, warum im Bebauungsplan nicht einmal ein Hinweis aufgenommen wird, dass sich auf den Grundstücken unserer Mandantschaft solche Öltanks befinden und wo diese liegen.

Dies würde eindeutig die Fürsorgepflicht der Stadt erfordern. Es reicht nicht, darauf hinzuweisen, dass „bei technisch einwandfreier Abwicklung“ der Baumaßnahmen keine Beschädigung zu erwarten ist.

Vielmehr ist es erforderlich, dass von vornherein eine Beschädigung bestmöglich abgewehrt wird, z.B. durch warnende Hinweise im Bebauungsplan. Alleine auf eine technische einwandfreie Abwicklung der Baumaßnahmen zu vertrauen, reicht nicht aus.

Wir bitten uns davon zu unterrichten, sobald für den Teilbereich 2 eine Auslegung erfolgt oder Fristen zu beachten sind.

Wir dürfen Sie bitten, uns den Eingang unseres Schreibens zu bestätigen und uns vom Fortgang des Verfahrens zu unterrichten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Mit Datum vom 27.02.15 fasste der Bausenat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“. Auf Initiative der Planungsbegünstigten erfolgte die Konzeptfindung in Abstimmung mit der Verwaltung im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens. Am 26.06.15 wurde dazu ein Kolloquium einberufen. Neben der Planungsbegünstigten 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 (Gesamtgebiet; bestehend aus Teilbereich 1 und Teilbereich 2) zu erörtern und auf dieser Basis das Verfahren zur Findung eines städtebaulichen Entwurfes zu besprechen. Im Rahmen

des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ wurden daraufhin am 13.08.15 durch vier Architekturbüros verschiedene städtebauliche Entwürfe für die Neubebauung des Areals vorgestellt, weiterentwickelt und ausgearbeitet. Die Jury, bestehend aus Vertretern der Planungsbegünstigten, Verwaltung, Gestaltungsbeirat und Quartiersmanagement würdigte schließlich am Ende des Workshops die verschiedenen Arbeiten und wählte einen Entwurf aus, der mit Zustimmung des Bausenates vom 02.10.15 als Grundlage für die vorliegende städtebauliche Planung dient. Im Rahmen einer vierzehntägigen Ausstellung wurden die Ergebnisse des „Workshops Südlich Ludmillastraße“ dann vom 02. bis 16.10.15 im Rathaus II der Öffentlichkeit vorgestellt. Mit Datum vom 16.10.15 fasste der Bausenat schließlich den Grundsatzbeschluss sowie den Beschluss über die Form der Beteiligung der Öffentlichkeit, die danach im Zeitraum vom 10.11.15 bis einschl. 11.12.15 stattfand. In seiner Sitzung vom 16.06.16 fasste der Bausenat den Billigungsbeschluss sowie außerdem den Beschluss, den Bebauungsplan in Teilbereichen weiterzuführen.

Im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 17 vom 27.06.16 wurde daher die Auslegung des durch den Bausenat in seiner Sitzung vom 16.06.2016 gebilligten Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb1 „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße – Teilbereich 1“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 05.07.16 bis einschl. 05.08.16 bekannt gemacht. Während der Auslegung erhielt jedermann die Möglichkeit die Planung einzusehen und über deren Inhalt Auskunft zu verlangen. Auf Wunsch wurden der anwaltschaftlichen Vertretung der Einwender die gebilligten Auslegungsunterlagen zusätzlich mit Schreiben vom 29.06.16 zur Verfügung gestellt. Mit E-Mail vom 20.07.16 wurde durch die anwaltschaftliche Vertretung der Einwender der Erhalt der gebilligten Auslegungsunterlagen bestätigt. In der Phase der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 01-59b „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße“ gingen von den Einwendern einmal mit Datum vom 08.12.15

_____ sowie einmal mit Datum vom 10.12.15

_____ Stellungnahmen ein.

Da nun in der Phase der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb1 „südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße - Teilbereich 1“ sämtliche vorgenannten Einwender durch die Rechtsanwälte Heindl, Schweiger u. Koll vertreten werden, wird davon ausgegangen, dass in der vorliegenden Stellungnahme auf die beiden vorgenannten Stellungnahmen Bezug genommen wird, die der Bausenat in seiner Sitzung vom 16.06.16 bereits vollumfänglich einer Beschlussfassung zugeführt hat.

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, jeweils mit Flachdächern an. Die Baukörperlänge beträgt dabei mitunter max. ca. 50m. Eine erdrückende Wirkung wird indes angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls – und ggf. trotz Wahrung der erforderlichen Abstandflächen – derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik

wahrgenommen wird (OVG Münster BeckRS 2016, 48029 Rn. 7; OVG Münster v. 10.3.2016 7 A 409/14 Rn. 65 mwN). Dabei ist grundsätzlich hinsichtlich der Belange, welche durch die landesrechtlichen Bestimmungen über die Abstandflächen geschützt werden (Belichtung, Belüftung, Sozialabstand), für die Annahme eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot regelmäßig kein Raum, wenn die Abstandflächenvorschriften eingehalten sind (vgl. BVerwG NVwZ 1999, 879). Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück der Einwender liegt südlich der geplanten Bebauung, weist selbst eine Höhenentwicklung von 2 - 3 Geschossen plus Satteldach auf sowie mitunter eine Baukörperlänge von ca. 20 - 40m. Durch den geschilderten, vorgeschalteten „Workshop Südlich Ludmillastraße“ konnte ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität gesichert werden. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf den städtebaulichen Kontext am Modell im Maßstab 1:500 untersucht. Das daraus hervorgegangene Baurecht geht nach den Maßstäben des § 34 BauGB nicht über die in der Umgebung bereits bestehenden Maße hinaus und ermöglicht die geplante Bebauung in ihre Umgebung einzubetten sowie einer angemessenen Zuordnung Rechnung zu tragen. Die Einwendergrundstücke sind nach der Teilbereichsbildung nicht mehr unmittelbar benachbart (Abstand ca. 60m). Eine Verletzung der Abstandflächenregelung und damit eine Beeinträchtigung der damit verbundenen Schutzgüter (u.a. Belichtung, Belüftung und Wohnfrieden) ist indes durch die vorliegende Planung gegenüber den Einwendergrundstücken nicht gegeben. Dies trifft selbst im Falle der Realisierung des Gesamtgebietes zu. Bestehende Grünstrukturen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wirken zudem als visuelle Trennung, die dazu beiträgt, dass herantretende Fassaden weniger gegenüber den Grundstücken der Einwender in Erscheinung treten. Die parallel entwickelte Objektplanung lässt außerdem eine untergliederte Fassadenabwicklung erwarten. In der Zusammenschau ist daher eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes gegenüber den Grundstücken der Einwender mangels Einfügen in die Umgebung oder auf Grund erdrückender Wirkung durch die vorliegend geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Bauräume lassen im Gesamtplan eine Grundfläche von insgesamt 3.075m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht. Dies trifft folglich auch für Teilbereich 1 zu. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Wie bereits geschildert, zielt die vorliegende Planung darauf ab, eine innerstädtische gewerbliche Konversionsfläche, nach Umzug der bisher dort beheimateten Unternehmen einer Wohnbebauung zuzuführen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten

Belange einzubeziehen. Im Teilbereich 1 ist keine Baumfällung vorgesehen, bei Realisierung des Teilbereichs 2 sind 8 Baumfällungen vorgesehen, wovon jedoch lediglich 2 unter die Baumschutzverordnung fallen. Für das Gesamtkonzept beider Teilbereiche sind insgesamt auf den privaten Flächen 38 neue Baumstandorte geplant. Davon werden im Teilbereich 1 bereits 19 Bäume festgesetzt. Die neue Baumreihe auf Privatgrund entlang der Ludmillastraße setzt dabei die Zielvorgabe des Landschaftsplans konsequent um, jedoch wegen der bestehenden Infrastrukturleitungen im nördlichen Bürgersteig auf der Südseite der Ludmillastraße. Die vorgesehenen Bäume an der Renatastraße sollen ebenso das Baumreihenthema der bestehenden Bäume in Richtung Süden fortsetzen. Die vorliegende Planung sichert weitgehend die vorhandenen erhaltenswerten Grünstrukturen und ergänzt diese in erheblichem Umfang durch Neupflanzungen in den Innenhöfen und in Richtung auf die benachbarten Grundstücke. Ein neugestalteter Straßenraum wird durch Straßenbäume rhythmisiert. Der Wegfall von 8 bestehenden Baumstandorten kann in der Gesamtplanung durch insgesamt 38 neue Baumstandorte auf privaten Flächen kompensiert werden. Ersatzpflanzungen im Sinne von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zu fordern.

Im Hinblick auf den bereits vorhandenen Parkdruck im Quartier und auch im Sinne der Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erforderlich. Dies führt dazu, dass eine gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen um 50% nicht ausreicht, um die vorliegend geplanten Nebenanlagen zu fassen und darüber hinaus die gem. BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen ist wie geschildert städtebaulich begründet. 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. So wird im Bebauungsplan die extensive Begrünung der Dachflächen, die intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen, die Mindestaufbauhöhe zur nachhaltigen Entwicklung der Vegetation auf den unterbauten Bereichen, teiloffenporige Beläge sowie die Sammlung und Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort festgesetzt. Im Gesamtgebiet sind derzeit von ca. 9.500m² privater Flächen rund 8.110m² versiegelt. Teilbereich 1 ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Durch großflächige Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen ermöglicht die vorliegende Planung auch zu Gunsten der Nachbarbebauung kleinklimatische Verhältnisse nachhaltig zu verbessern und die Wohnumfeldqualität markant zu steigern.

In Bezug auf Geschossflächen und Haustypen ermöglicht die vorliegende Planung statistisch insgesamt einen Zuzug von 270 Einwohnern - wovon auf den Teilbereich 1 ca. 170 und auf den Teilbereich 2 ca. 100 Einwohner entfallen würden. Die vorliegende Planung bietet damit Gewähr den in § 1a BauGB formulierten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz insbesondere im Hinblick auf die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung Rechnung zu tragen. Nachverdichtung beinhaltet eine Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich im Sinne einer intensiveren Nutzung. Mit Grund und Boden wird durch Wiedernutzbarmachung eines bereits vorher gewerblich genutzten, hochgradig versiegelten Grundstücks sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft (Flächenfraß) entgegenwirkt. Das vorliegend geplante Maß der baulichen Dichte weicht dabei nicht erheblich von den in der Umgebung bereits vorhandenen Maßstäben ab. Die folglich als maßvoll zu bezeichnende Verdichtung im innerstädtischen Bereich stärkt die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen - andernorts ist keine Infrastruktur neu aufzubauen und zu unterhalten. Eine durch die vorliegende Planung verursachte Überlastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen ist nicht zu erwarten. Die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den

Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB. Eine grenzenlose Nachverdichtung auf Kosten der Nachbarschaft ist, wie von den Einwendern propagiert, daher unter objektiven Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar.

In Folge des verheerenden Pfingsthochwassers aus dem Jahr 2014 wurden die Hochwassergefahren- und -risikokarten als Grundlage für ein umfassendes und planvolles Hochwasserrisikomanagement erneuert. Das vorliegende Plangebiet ist im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) vor Hochwasser geschützt, bei Extremereignissen, d.h. Hochwasserereignissen mit geringer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ extrem), ergibt sich jedoch eine Betroffenheit für das vorliegende Plangebiet. Eine Nutzungseinschränkung sieht der Gesetzgeber in diesem Fall nicht vor. Laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt (LfU) könnten bei Extremereignissen (HQ extrem) die Ludmillastraße und der nordwestliche Teil der Renatastraße mit Wassertiefen von 0 - 50 cm überschwemmt werden. Die gefährdeten Bereiche wurden in den Plan nachrichtlich übernommen. Für das vorliegende Plangebiet folgt diese Gefährdung vor allem aus Hochwasserereignissen der Isar. Auf Grund des großen Einzugsgebietes der Isar und der Möglichkeit die Isar am Oberlauf zu regulieren (Sylvensteinspeicher) ergibt sich eine Vorwarnzeit von anderthalb bis zwei Tagen für Isar-Hochwasserereignisse. Daher wird dem Bauherrn empfohlen, bei Planung und Ausführung von ober- und unterirdischen Bauteilen die Auswirkungen eines Extremereignisses zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung leistet damit einen Beitrag zur Risikovorsorge und zur Erhöhung des Risikobewusstseins auch im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bauweise (§9 Abs. 6a BauGB).

Die vorliegende Planung sieht die Abwicklung des ruhenden Verkehrs größtenteils unterirdisch vor, um die oberirdischen Flächenpotentiale u.a. orientiert an Freiflächenqualität, sparsamen Umgang mit Flächenressourcen, Nachverdichtung im innerstädtischen

Bereich bzw. Verhinderung von Flächenfraß und Zersiedelung optimiert nutzen zu können. Speziell die Errichtung der Tiefgaragen wird vorliegend Teil wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren sein. Die in der Gesamtplanung vorgesehene großflächige Tiefgaragenunterbauung wurde zusätzlich hinsichtlich eventueller Veränderungen der Grundwasserverhältnisse, die sich nachteilig auf die vorhandene Bausubstanz der umliegenden Gebäude auswirken könnte, im Gutachten des Grundbaulabors München im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens mit Datum vom 26.04.16 untersucht. Dabei wurde die Tiefgaragenunterkante noch um ca. 50 cm tiefer als in der parallel entwickelten Objektplanung angestrebt eingerechnet und im Zusammenhang mit den vorherrschenden Grundwasserständen untersucht. Im Ergebnis kann durch die geplante Tiefgarage sowohl eine Umströmung als auch eine Unterströmung des Bauwerks erfolgen, so dass sich im sog. „Worst-Case“-Fall ein maximaler Grundwasseraufstau von 0,1 m direkt vor der Außenwand der Tiefgarage errechnet. Dieser Grundwasseraufstau liegt somit noch im Rahmen der natürlichen Grundwasserschwankungen, wobei der tatsächliche Grundwasseraufstau im Untersuchungsfall aufgrund der Ergebnisse direkt am Gebäude kleiner als 10 cm prognostiziert wird. Wegen des Abstands 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. Dies gilt insbesondere für die geplante Bebauung im vorliegenden Teilbereich 1. Grundsätzlich ist vom Bauherrn zu klären, ob auf die angrenzende Bebauung keine negativen Auswirkungen (Höhenlage der umliegenden Bebauung; Lage Kellerfenster usw.) entstehen. Die vorliegende Planung beinhaltet daher einen ergänzenden textlichen Hinweis, wonach dem Bauherrn empfohlen wird, im Anstrombereich der Tiefgarage eine Grundwassermessstelle zur Beweissicherung vor, während und nach Beendigung der Bauarbeiten zu errichten. Entsprechend den

gesetzlichen Vorgaben beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan die mit den Fachstellen abgestimmte Reaktion auf die vorherrschenden Grund- und Hochwasserverhältnisse.

Die Systematik der Baunutzungsverordnung geht indes davon aus, das allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, während Mischgebiete neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter des Mischgebiets ist also auf zwei Nutzungsarten festgelegt. Daher herrscht dort geminderter Schutz der Wohnruhe vor. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe im Mischgebiet bemisst sich dabei an der Gewährleistung eines ungestörten Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe. Allgemeine Wohngebiete haben indes einen Anspruch darauf, von allen Störungen, insbes. Immissionen, und Nutzungen freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Schutz der Wohnruhe in hohem Maße sichergestellt. Aus diesem Grund werden an allgemeine Wohngebiete strengere Lärmbeurteilungspegel angesetzt als an Mischgebiete und eine auf den Gebietstypus bezogene Lärmprognose grundsätzlich vertretbar. Der aus der Wohnnutzung resultierende Verkehrslärm durch An- und Abfahrten auf den Erschließungsstraßen mit eigenen Kraftfahrzeugen und denen von Besuchern und den täglichen Andienungsverkehr ist dabei als gebietsadäquat zu bezeichnen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Hooock-Farny-Ingenieure aus Landshut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden neben Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm auch die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragenzufahrt betrachtet. Im Ergebnis wurden Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen für bestimmte Fassaden der geplanten Bebauung, Anforderungen an die Bauweise insbesondere der Tiefgaragenzufahrt sowie deren Be- und Entlüftung in der vorliegenden Planung berücksichtigt, sodass diese Gewähr für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz für Bewohner und Nachbarschaft bietet. Insbesondere unter Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalles ist für die Einwandergrundstücke sind keine erheblich negativen Lärmbelastungen zu erwarten.

Die Renatastraße liegt nördlich der Ludmillastraße ganz bzw. 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 Gesamtplanung war vorgesehen, dieser Festsetzung zu folgen und sie für die Renatastraße südlich der Ludmillastraße als verkehrsberuhigten Bereich zu konkretisieren. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet die Renatastraße südlich der Ludmillastraße bis zur vorgesehenen Abpollerung als verkehrsberuhigter Bereich. 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 um ein Konzept zur Verkehrsberuhigung ergänzt. Der öffentliche Straßenraum wird dabei durch die Straßenbegrenzungslinie von privaten Grundstücksflächen getrennt. Im vorliegenden Geltungsbereich bedeutet dies, dass 1 Baumpflanzung auf öffentlichem Grund geplant ist. Die vorgesehenen Bäume an der Renatastraße dienen der Fortsetzung des Baumreihenthemas der schon bestehenden Bäume in Richtung Süden und rhythmisieren den Straßenraum. Nach Rücksprache mit den Fachstellen ist die Renatastraße derzeit im Vergleich zu anderen Straßenabschnitten im Stadtgebiet nicht dringend erneuerungsbedürftig. Es ist

vorgesehen den Umbau der Renatastraße zum verkehrsberuhigten Bereich in der Zukunft durchzuführen, wenn ohnehin Erneuerungsbedarf an der Renatastraße ansteht und zu erwarten ist, dass die gewerbliche Konversion im Straßenzug abgeschlossen ist. Die der Stadt aus Umbau bzw. Erneuerung entstehenden Kosten sollen zu diesem zukünftigen Zeitpunkt unter Prüfung der Förderfähigkeit durch Beiträge erschließungsvorteilsgerecht refinanziert werden. Es ist nun vorgesehen, dass die Planungsbegünstigte den auf ihre Flächen im vorliegenden Geltungsbereich entfallenden Beitrag vor Satzungsbeschluss ablöst. Eine Festsetzungsmöglichkeit zur Kostentragung hinsichtlich anfallender Herstellungskosten, Gebühren und Beiträge, Pflegekosten, zukünftiger Kosten und Gebühren ergibt sich indes aus dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB nicht. Eine derart umfassende und weitreichende Regelung müsste darüber hinaus am Angemessenheitsgebot scheitern. Es ist zu berücksichtigen, dass für das vorliegende Planungsgebiet schon zuvor Baurecht gem. § 34 BauGB bestand. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Ordnungsmaßnahme im Straßenraum (Abpollerung) im Rahmen der Bauleitplanung nur hinweislich in Erscheinung tritt und mangels Ermächtigung aus dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB wiederum nicht festgesetzt werden kann. Inwieweit die Renatastraße durchgängig befahrbar ist, wird nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens bestimmt, sondern obliegt dem Votum des Verkehrssenates.

Es ist vorgesehen, den Teilbereich 2 in gesondertem Bebauungsplanverfahren weiter zu führen. Hinsichtlich der vorsorglich geäußerten Einwendungen, die ausschließlich Teilbereich 2 betreffen und für die insbesondere zur Erforderlichkeit von Abstandsflächen der geplanten Tiefgarage, zu nachteiligen Auswirkungen für die Nachbarschaft durch Lüftungsauslässe aus der geplanten Tiefgarage, zur ausreichenden Belichtung und Belüftung der Einwendergrundstücke im Bebauungsfall sowie zur Fürsorgepflicht der Stadt bezüglich der Sicherung von auf den Einwendergrundstücken vorhandenen Öltanks der Bausenat in seiner Sitzung vom 16.06.16 eine Behandlung beschlossen hat, wird voraussichtlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Teilbereich 2 zu entscheiden sein. Zeitlich ist dies derzeit nicht abschätzbar. Es liegt daher im Interesse der Einwender auf die Bekanntmachungen im Amtsblatt sowie die Hinweise in der Tagespresse zu achten.

III. **Beschluss Folgelastenvertrag**

In seiner Sitzung vom 16. Juni billigte der Bausenat den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages, der alle mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehenden Regelungsnotwendigkeiten zwischen Stadt und Planungsbegünstigter berücksichtigte, insbesondere die Übernahme von Nachfolgelasten hinsichtlich der Erweiterung zweier Kindertagesstätten, die Widmungszustimmung für den geplanten Eigentümerweg, die Verpflichtung zur Altlastensanierung und die Beteiligung am Aufwand für den Umbau der Renatastraße zum verkehrsberuhigten Bereich. Auf dieser Basis sollte unter Beteiligung der betroffenen Fachstellen ein Abschluss mit der Planungsbegünstigten erreicht werden können, der auch als Voraussetzung für eine vorzeitige Genehmigung nach § 33 BauGB dienen konnte.

Inzwischen hat sich der Umfang der Regelungsnotwendigkeiten verändert. Die Prüfung hinsichtlich der Weitergabe von Nachfolgelasten ergab, dass die durch das Bebauungsplanverfahren generierte Baurechtsmehrung im Vergleich zum bestehenden Baurecht keinen Erweiterungsbedarf bei Kindertagesstätten hervorruft und die auf den Teilbereich 1 entfallenden Nachfolgelasten sich dahingehend gleich Null beziffern. Die Zustimmung zur Widmung des geplanten Eigentümerweges wurde zwischenzeitlich durch die Planungsbegünstigte erklärt. Die Altlastensanierung wird im Rahmen des für den Bau der Tiefgarage anhängigen Baugenehmigungsverfahrens einer Regelung zugeführt. Nach Beteiligung der betroffenen Fachstellen und auf Wunsch des Finanzreferates, soll der Umbau der Renatastraße zum verkehrsberuhigten Bereich im Zuge einer zukünftigen Erneuerung durch die Stadt durchgeführt und die Kosten über Erschließungsbeiträge refinanziert werden. Dazu hat sich die Planungsbegünstigte bereit erklärt, den auf ihre Flächen entfallenden Beitrag abzulösen sowie den städtischen Eigenanteil zu einem entsprechenden Prozentsatz als Folgelast zu tragen.

Da die geschilderten Umstände erst nach Versand der Unterlagen für den Bausenat feststanden, ist die Beschlussfassung dahingehend zu ergänzen.

Beschluss: 9 : 0

Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.

Dem Folgelastenvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 01-59b Tb1 „Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße – Teilbereich 1“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 27.02.2015 i.d.F. vom 16.06.2016, redaktionell geändert am 14.10.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

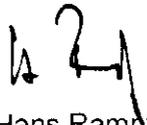
Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 14.10.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

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: 9 : 0

Landshut, den 14.10.2016

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

