

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.01.2017

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b "Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

2. Lesung
Dringlichkeitsantrag der Stadträte Rudolf Schnur (CSU-Fraktion) und Bernd Friedrich (Fraktion JL/BFL) Nr. 473 vom 26.01.2017; Belastung des Bodens im Bereich des Sondergebietes

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde

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

Dem Antrag Nr. 473 ist durch den Bericht des Referenten Rechnung getragen.

Der Antrag von Herrn Stadtrat Gerd Steinberger auf namentliche Abstimmung wird mit 1 : 9 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag von Herrn Stadtrat Gerd Steinberger auf Rederecht für Herrn Jens Janke wird mit 4 : 6 Stimmen abgelehnt.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2016 bis einschl. 18.11.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 03.07.2015 - rechtsverbindlich seit 22.02.2016 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 28.09.2016:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 18.11.2016, insgesamt 50 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 24 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Agentur für Arbeit Landshut-Pfarrkirchen, Landshut
mit Benachrichtigung vom 20.10.2016
- 1.2 Markt Ergolding
mit Schreiben vom 26.10.2016
- 1.3 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 28.10.2016
- 1.4 Gemeinde Eching
mit E-Mail vom 08.11.2016
- 1.5 Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, FB Pastoralraumanalyse
mit Schreiben vom 08.11.2016
- 1.6 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 15.11.2016

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 18.10.2016

Keine Äußerung.

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bundesnetzagentur, Berlin
mit E-Mail vom 18.10.2016

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anlage:

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	16042
Für Baubereich:	Stadt Landshut, Innere Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 12E0838 48N3145 SO: 12E0850 48N3143

Betreiber und Anschrift:

Bayernwerk AG	Lilienthalstraße 7	93049 Regensburg
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Georg-Brauchle-Ring 23 - 25	80992 München
Vodafone GmbH	Ferdinand-Braun-Platz 1	40549 Düsseldorf

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Betreiber wurden um Stellungnahme gebeten, ob durch die vorliegende Planung Beeinträchtigungen an deren Richtfunkstrecken entstünden.

Die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG hat mitgeteilt, dass das Planungsgebiet von einer ihrer Richtfunkstrecken durchquert wird. Dementsprechend wurde zur Vermeidung von Interferenzen angemahnt, dass die geplanten Gebäude auf einer Breite von jeweils 8m beidseits der Richtfunkstrecke eine Höhe von 54m nicht überschreiten sollten. Die geplante max. Gebäudehöhe im Deckblatt Nr. 1 beträgt

allerdings lediglich 20,00m (=418,00 üNN). Somit besteht kein Konflikt der Planung mit dieser Richtfunkstrecke.

Die Vodafone GmbH hat keine diesbezüglichen Einwände oder Betroffenheiten vorgebracht.

Die Bayernwerk AG teilte mit, dass ein Richtfunk-Zentralstrahl des Unternehmens in Ost-West-Richtung nördlich und außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans verläuft. Dagegen befindet sich die südliche Schutzzone (50m beidseits der Leitungsachse) teilweise im Bereich der geplanten Bebauung. Der Betreiber erwartet durch die Planung keine Störung oder Beeinträchtigung seiner Richtfunkstrecke. Es wird aber eine Abstimmung mit dem Betreiber beim Aufstellen von Hebewerkzeugen (Kräne) und bei Pflanzmaßnahmen angemahnt. Die Richtfunkstrecke und die Schutzzone werden dementsprechend als Hinweis durch Planzeichen, die Thematik der o.g. Abstimmung als Hinweis durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 19.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die in der Begründung unter Punkt 4.5.3 „Belange der Feuerwehr“ genannten Punkte sind zu beachten!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Brandschutznachweis zu erstellen, in dem die unter Punkt 4.5.3 der Begründung genannten Sachverhalte zu berücksichtigen sind. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.4 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut mit Schreiben vom 20.10.2016

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Areal des Geltungsbereichs ist derzeit insbesondere im Bereich angrenzend an die Innere Münchner Straße weitgehend bebaut. Es gibt keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterer diesbezüglicher Klärungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht. Die Verantwortung für die Kampfmittelklärung und die Beseitigung eventueller diesbezüglicher Gefahrenpunkte liegt bei den einzelnen Grundstückseigentümern. Die Thematik war auch bereits in die Begründung unter Punkt 8 integriert.

2.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 21.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung unter Punkt 4.5.4 ist der Text gegen folgenden zu ersetzen:

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Sammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfälle/Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Altkleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Kapitel 4.5.4 der Begründung wird gemäß der Vorgabe aus der Stellungnahme geändert.

2.6 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 26.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der Grunderwerb des im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen Gehweges ist zu gegebener Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vor Satzungsbeschluss ist zwischen der Stadt und dem Planungsbegünstigten ein notarieller Vertrag abzuschließen, der die im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens notwendig werdenden Grundabtretungen regelt. Der Hinweis ist auch bereits in Kapitel 10 der Begründung berücksichtigt.

2.7 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 26.10.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 02.11.2016

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

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge auf immissionsschutzrechtliche Belange hinweisen, die zum Teil in der Begründung aufgegriffen werden. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Der branchentypischen Eigenart der Betriebe nach können von diesen auch betriebsbedingte Emissionen, insbesondere Schallemissionen, u. a. auch durch Fahrverkehre und Ladetätigkeiten, ausgehen.

Mögliche Emissionen, die zum Teil auch bereits in den Morgenstunden entstehen können, gilt es in den Planungen entsprechend zu berücksichtigen und zu würdigen. Dabei sind auch für die Tagzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß TA-Lärm (vor 7 Uhr), die für allgemeine Wohngebiete gelten, entsprechende Maßnahmen bei Bedarf zu ergreifen.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die dann neu zulässigen Immissionsorte (Wohnnutzung) sowie vor allem zur Sicherstellung eines ausreichenden Bestandsschutzes betroffener Gewerbebetriebe begrüßen wir die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung.

Änderungen von Festsetzungen, zum Beispiel zum Gebietstypus (hier WA-Gebiet) oder reduzierte Abstände zu möglicher Wohnbebauung, dürfen nicht zu Einschränkungen im Bestand sowie bei den Entwicklungsmöglichkeiten bestehender und formell genehmigter Gewerbebetriebe führen.

Generell ist anzuführen, dass sich die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks zunehmend erschweren. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von

Wohnen und Arbeiten werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr akzeptiert. Der Standortsicherung der bestehenden Handwerksbetriebe sollte somit, speziell auch unter dem Gesichtspunkt immissionsschutzrechtlicher Problematiken, eine hohe Bedeutung zukommen.

Wir können der Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmen, insofern sich die Standortqualität für bestehende Gewerbebetriebe nicht verschlechtert und sowohl der Bestandsschutz als auch bereits genehmigte Nutzungserlaubnisse für Gewerbebetriebe zukünftig nicht eingeschränkt werden. Betroffene Gewerbebetriebe dürfen in der Ausübung ihres Betriebes sowie bei eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt 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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorab ist anzumerken, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus planungsrechtlichen Gründen ohne Änderung der vorgesehenen Nutzung von einer vertikalen Aufteilung aus sonstigem Sondergebiet (EG + 1. OG) und allgemeinem Wohngebiet (2. – 5. OG) in ein „reines“ sonstiges Sondergebiet mit einer entsprechend erweiterten Zweckbestimmung geändert wurde. Die immissionsrechtliche Schutzbedürftigkeit dieser Festlegung entspricht derjenigen eines Mischgebietes.

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit der Planung und seiner Emittenten (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, techn. Aggregate etc.) mit der Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan Osterhofen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zudem werden darin auch die Lärmeinwirkungen des bestehenden und künftigen Straßenverkehrs auf das Plangebiet analysiert.

Die sich daraus ergebenden Auflagen für die geplanten Nutzungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen dokumentiert, die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens im Kapitel 5 der Begründung zusammengefasst.

Unter der Berücksichtigung dieser Auflagen ist eine Verträglichkeit der Planung, auch mit den benachbarten bestehenden Flächennutzungen, gegeben, so dass eine Verschlechterung der Situation für bestehende benachbarte Gewerbenutzungen ausgeschlossen werden können.

2.9 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit Schreiben vom 07.11.2016

Einwendungen:

Geschossigkeit:

Entgegen den Ausführungen in der Begründung nimmt die gegenständliche Planung die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung vom 28.07.2016 nicht auf. Die textlichen Formulierungen sind diesbezüglich an die gegebene Beschlusslage anzupassen (Begründung Seite 3 und 10).

Abstandflächen:

Aufgrund der Wandhöhe können die Abstandflächen nicht eingehalten werden. Nach Norden fallen sie weit über die Straßenmitte. Aus Sicht der Sanierungsstelle führt diese Überschreitung zu einer Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Bebauung. Für die

Wohnungen im Gebäude HausNr. 30-32 wird die Belichtung aus Süden erheblich eingeschränkt.

Schemaschnitt:

Die Höhenkoten im Schemaschnitt sind zu überprüfen. Sie stimmen nicht mit den Höhenangaben aus dem aktuellen Bauvorhaben zur gegenüberliegenden Fl.Nr. 1224 und 1224/3 überein. Der First des Rundfunk-Gebäudes liegt demnach bei ca. +414,50 ü.NN und damit erheblich niedriger als im gegenständlichen Schemaschnitt dargestellt.

Immissionsschutz:

Die Ausführungen in Ziff. 5 der Begründung zum Immissionsschutz sind nicht schlüssig. Es wird Bezug genommen auf eine erhebliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet. Festgesetzt ist in den Geschossen 3 bis 6 ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Ausführungen für den „Fall eines Neu-oder Ersatzbaues für den Einzelhandelsstandort“ sind ebenfalls nicht nachvollziehbar. Es handelt sich um eine Aufstockung des Bestandes.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Geschossigkeit:

Der Gestaltungsbeirat sprach in seiner Sitzung vom 28.07.2016 die Empfehlung aus, dass eine Aufstockung um 4 weitere Geschosse zu hoch ist. Der Bausenat hat demgegenüber in seiner Sitzung vom 28.09.2016 auf Antrag von Herrn Stadtrat Ludwig Graf mit einem zusätzlichen Penthousegeschoss der Planung zum Deckblatt Nr. 1 im Grundsatz zugestimmt. Die angegebenen Passagen in der Begründung wurden entsprechend angepasst.

Zu Abstandsflächen:

Die in Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel ermöglicht es durch Satzung oder Festsetzung im Bebauungsplan, für das Planungsgebiet eine abweichende Abstandsflächenregelung einzuführen. Diese Regelung kann im vorliegenden Bebauungsplandeckblatt durch Festsetzung angewandt werden, da die Experimentierklausel für die Planungssituation und für die angestrebte Nachverdichtung als angemessen einzustufen ist. Dies kann auch deshalb im Bebauungsplan selbst geschehen, da der Abs. 7 auf Art. 81 Abs. 2 BayBO verweist. Daher werden nun entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO die Abstandsflächen mit 0,4H festgesetzt. Infolge dessen überschreiten die durch die vorliegende Planung entstehenden Abstandsflächen nach Norden nicht mehr die Straßenmitte.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit der Planung und der Vorgehensweise bzgl. der Abstandsflächen wurde eine detaillierte Verschattungsstudie erarbeitet, durch die die ausreichende Belichtung und Belüftung der nördlich angrenzenden Bebauung nachgewiesen werden konnte. Deren wesentliche Ergebnisse werden in einem neuen Kapitel 4.2.6 in der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Zu Schemaschnitt:

Der Schemaschnitt wurde überprüft und entsprechend korrigiert.

Die Überprüfung ergab für das Haus Nr. 30 eine Firsthöhe von 416,63m üNN, für das Haus Nr. 32 eine Firsthöhe von 414,67m üNN.

Zu Immissionsschutz:

Vorab ist anzumerken, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus planungsrechtlichen Gründen ohne Änderung der vorgesehenen Nutzung von einer vertikalen Aufteilung aus sonstigem Sondergebiet (EG + 1. OG) und allgemeinem

Wohngebiet (2. – 5. OG) in ein „reines“ „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: EG: großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke); 1. OG großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke) und Wohnen, 2.-5. OG: Wohnen“ geändert wurde. Die Prüfung und Abstimmung für dieser Entscheidungsfindung und Festlegung wird in Kapitel 4.2.1 der Begründung ausführlich dokumentiert. Die immissionsrechtliche Schutzbedürftigkeit dieser Festlegung entspricht derjenigen eines Mischgebietes.

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit der Planung und seiner Emittenten (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, techn. Aggregate etc.) mit der Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan Osterhofen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin werden auch die Lärmeinwirkungen des bestehenden und künftigen Straßenverkehrs auf das Plangebiet analysiert.

Die sich daraus ergebenden Auflagen für die geplanten Nutzungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen dokumentiert. Das Kapitel 5 der Begründung wurde dahingehend angepasst und komplett überarbeitet.

2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 08.11.2016

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.10.2016 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Nr. 2 und im Kapitel 4.5.2 der Begründung wird bereits auf die in der Stellungnahme genannten Bestandsleitungen hingewiesen, inkl. der Vorgaben des Betreibers zu Schutz oder evtl. Verlegung seiner Leitungen, welche bei den weiteren Objektplanungen zu berücksichtigen und vom Vorhabenträger rechtzeitig mit dem Betreiber abzustimmen sind. Auch das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist dort bereits berücksichtigt. Allerdings sind im Planungsgebiet keine Baumpflanzungen geplant.

2.11 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 09.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Die Beseitigung von Müll und Abfall obliegt den bauamtlichen Betrieben der Stadt. Der Sachverhalt war auch bereits in der Begründung in den Punkten 4.5.2 und 4.5.4 niedergelegt.

2.12 Gemeinde Kumhausen
mit Schreiben vom 10.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Gemeinde Kumhausen nimmt ohne Erinnerung Kenntnis von der Auslegung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 10.11.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.10.2016.

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

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text, Nr. 2 und im Kapitel 4.5.2 der Begründung wird bereits auf die in der Stellungnahme genannten Bestandsleitungen hingewiesen, inkl. der Vorgaben des Betreibers zu Schutz oder evtl. Verlegung seiner Leitungen, welche bei den weiteren Objektplanungen zu berücksichtigen und vom Vorhabenträger rechtzeitig mit dem Betreiber abzustimmen sind.

Die Fachstelle verkennt allerdings, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete

Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz - mit Schreiben vom 14.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Dem Deckblatt 1 zum Bebauungsplan wird zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Stadtwerke Landshut, Netze mit Schreiben vom 14.11.2016

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

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

Netzbetrieb Gas / Wasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich die Versorgungsleitung der Sparte Wasser - Füllleitung zum Hochbehälter Annaberg (siehe Anlage) und die Gas-Anschlussleitung für das Haus Nr.27 - Innere Münchener Straße (siehe Anlage).

Durch die Baumaßnahmen dürfen die vorhandenen Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut nicht überbaut und die vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas / Wasser:

In den Hinweisen durch Text, Nr. 2 und im Kapitel 4.5.2 der Begründung wird bereits auf die in Inneren Münchener Straße vorhandenen Bestandsleitungen hingewiesen, inkl. der Vorgaben des Betreibers zu Schutz oder evtl. Verlegung seiner Leitungen, welche bei den weiteren Objektplanungen zu berücksichtigen und vom Vorhabenträger rechtzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen sind. Auch das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist dort bereits berücksichtigt. Allerdings sind im Planungsgebiet keine Baumpflanzungen geplant.

Für die Wasserversorgungsleitung zum Hochbehälter Annaberg wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Vor Satzungsbeschluss ist diese Leitung zudem durch eine im Grundabtretungsvertrag zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt zu vereinbarende Dienstbarkeit zu sichern.

2.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 17.11.2016

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: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.17 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachber. Umweltschutz -
mit E-Mail vom 18.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Nach unserem Kenntnissstand wird gegenwärtig ein schalltechnisches Gutachten zum oben genannten Bebauungsplan erarbeitet. Eine Stellungnahme kann von unserer Seite aus erst nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassungen:

Ein bedeutender Anteil von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen und Luftschadstoffen entsteht durch den motorisierten Individualverkehr. Daher sind Verkehrsemissionen zu reduzieren und klimafreundliche Mobilitätsformen zu begünstigen.

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015 sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben größer 700 m² je 1 Fahrradabstellplatz pro 100 m² Verkaufsnutzfläche zu schaffen. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Wendeflächen vorsehen. Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein. Fahrradabstellplätze, sollen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden, abschließbar sein und mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.

Im Bebauungsplan ist die Anzahl der zu schaffenden Fahrradabstellplätze nicht angegeben oder ersichtlich. In diesem Fall müsste der Nahversorgungsmarkt bei einer Verkaufsfläche von 2.400 m² 24 Fahrradabstellplätze schaffen. Weitere Fahrradabstellplätze müssten im Rahmen der Wohn- und Büronutzung geschaffen werden. Derzeit ist nicht ersichtlich wie viele Fahrradabstellplätze geschaffen werden sollen, weshalb noch einmal auf die Stellplatzsatzung und deren Einhaltung verwiesen wird.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit der Planung und seiner Emittenten (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, techn. Aggregate etc.) mit der Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan Osterhofen eine schalltechnische Untersuchung erstellt und zwischenzeitlich mit dem

zuständigen Sachgebiet abgestimmt. Darin werden auch die Lärmeinwirkungen des bestehenden und künftigen Straßenverkehrs auf das Plangebiet analysiert. Die sich daraus ergebenden Auflagen für die geplanten Nutzungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen dokumentiert. Das Kapitel 5 der Begründung wurde dahingehend angepasst und komplett überarbeitet.

Zu Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Die notwendigen Fahrradstellplätze sollen im Gebäude selbst und damit innerhalb der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan nachgewiesen werden. Somit ist diesbezüglich keine Festsetzung zu treffen. In Kapitel 4.5.1 der Begründung wird aber auf die nachzuweisenden Fahrradstellplätze gemäß der aktuell geltenden Satzung vom 04.05.2015 (Amtsblatt vom 11.05.2015) hingewiesen.

2.18 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 21.11.2016

Mit Schreiben vom 11.10.16 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

1.

mit Schreiben, eingegangen am 16.11.2016

Ich wende mich mit diesem Schreiben an Sie hinsichtlich des Bauvorhabens Innere Münchner Straße 27 (09-49/1b DB 1).

Ich bin der Inhaber der [REDACTED] und betreibe das Glasergewerbe in den Räumlichkeiten der Inneren Münchener Straße 37, Landshut.

Das vom oben genannten Bauvorhaben betroffenen Gebäude liegt somit in unmittelbarer Nähe meines Glasereibetriebes.

Die übliche Geschäftstätigkeit meines Betriebes, die Weiterverarbeitung von Glas, bedingt zum Beispiel einen regelmäßigen An- und Ablieferungsverkehr durch Lastkraftwagen oder auch die mittelfristige Entsorgung von Altglas in einen Container, welcher sich vor dem Eingang der Werkstätte befindet.

Um meine Handwerkstätigkeit in der bestehenden Örtlichkeit weiterführen zu können, bitte ich um Berücksichtigung der mit meinem Betrieb einhergehenden Gegebenheiten und bei den fortschreitenden Planungen um Würdigung meiner Bedenken und natürlich nicht zu Letzt den Bestandsschutz als Gewerbebetrieb.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Vorab ist anzumerken, dass die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus planungsrechtlichen Gründen ohne Änderung der vorgesehenen Nutzung von einer vertikalen Aufteilung aus sonstigem Sondergebiet (EG + 1. OG) und allgemeinem Wohngebiet (2. – 5. OG) in ein „reines“ sonstiges Sondergebiet mit einer entsprechend erweiterten Zweckbestimmung geändert wurde. Die immissionsrechtliche Schutzbedürftigkeit dieser Festlegung entspricht derjenigen eines Mischgebietes.

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit der Planung und seiner Emittenten (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, techn. Aggregate etc.) mit der Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan Osterhofen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zudem werden darin auch die Lärmeinwirkungen des bestehenden und künftigen Straßenverkehrs auf das Plangebiet analysiert.

Die sich daraus ergebenden Auflagen für die geplanten Nutzungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen dokumentiert, die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens im Kapitel 5 der Begründung zusammengefasst.

Unter der Berücksichtigung dieser Auflagen ist eine Verträglichkeit der Planung, auch mit den benachbarten bestehenden Flächennutzungen, gegeben, so dass eine Verschlechterung der Situation für bestehende benachbarte Gewerbenutzungen ausgeschlossen werden können.

2.

mit Schreiben vom 17.11.2016

Wir zeigen an, dass in vorbezeichneter Angelegenheit die [REDACTED], vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED], von unserer Kanzlei anwaltlich vertreten wird; ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir ausdrücklich.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke Innere Münchener Straße 30, 32 und 34, Fl.Nr. 1223/2, 1216/6 und 1216/9 der Gemarkung Landshut. Die genannten Grundstücke liegen unmittelbar nördlich der Inneren Münchener Straße und damit gegenüber dem vorliegenden Plangebiet. Insoweit ist unsere Mandantschaft von der Planung betroffen und namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir nachfolgende

Einwendungen:

1. Allgemein wird eingewandt, dass der Planung die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB fehlt.

Wie auch im vorliegenden Begründungsentwurf dargestellt, betrifft das Bebauungsplanänderungsverfahren den erst in allerjüngster Vergangenheit in Kraft gesetzten Bebauungsplan Nr. 09-49/1b, der am 22.02.2016 Rechtskraft erlangt hat. In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b sind die wesentlichen städtebaulichen Gesichtspunkte ausführlich behandelt worden. Wir nehmen in diesem Zusammenhang insbesondere Bezug auf die Begründung zum Bebauungsplan und die in der Sitzung des Bausenates vom 03.07.2015 gefassten Beschlüsse. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Sicherung eines Einzelhandelsstandortes. Aufgrund entsprechender Einwendungen hatte sich die Stadt Landshut ausdrücklich auch mit dem Interesse an einem höheren Nutzungsmaß auseinanderzusetzen. Hierzu wurde in der genannten Sitzung ausgeführt:

„Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche und damit auch eine Erhöhung der Grund- sowie der Geschossfläche ist hierfür aber nicht notwendig und in Abwägung mit den Belangen der Hangsicherung und des Naturschutzes bzgl. des Landschaftsschutzgebietes auch abzulehnen. Der Erhalt des Status quo ist somit legitimes Ergebnis des Abwägungsprozesses unter der Vorgabe des städtebaulichen Ziels.

Als zulässige Wandhöhe sind durchgehend 10 m festgesetzt. Dadurch wird eine deutliche Erhöhung gegenüber weiten Teilen der Wandhöhe des Bestandes (7 m - 7,20 m, nur am Eingangsbereich an einer Stelle Firsthöhe 10,50 m) ermöglicht. Die Wandhöhenfestsetzung orientiert sich einerseits an der sehr heterogenen Höhenentwicklung der Bestandsbebauung (einschließlich einer Unterordnung unter die Traufhöhe des östlich angrenzenden Baudenkmals), andererseits berücksichtigt es die baulichen Notwendigkeiten für die interne Höhenentwicklung von zweigeschossigen Einzelhandelseinrichtungen. Aufgrund der oben dargestellten Aspekte zu den überbaubaren Flächen und der Höhenentwicklung ist im Plangebiet von einer Nachverdichtung abzusehen ...“

Seit diesem Zeitpunkt hat sich, soweit für uns ersichtlich, lediglich ein Umstand geändert, nämlich die Eigentümerschaft an dem von der Planung betroffenen Grundstück Fl.Nr. 1247 der Gemarkung Landshut. Hierbei handelt es sich allerdings nicht um einen städtebaulichen Gesichtspunkt und dieser Umstand rechtfertigt alleine keine Bebauungsplanänderung. Hinsichtlich der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1b und der im zitierten Beschluss des Bausenats vom 03.07.2015 genannten städtebaulichen Gesichtspunkte, haben sich hingegen keinerlei Veränderungen eingestellt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen,

dass im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausdrücklich und ausführlich auch die Frage einer etwaigen Nachverdichtung geprüft und abgewogen wurde. Die Nachbarschaft um das Plangebiet kann einen Vertrauensschutz in Beschlüsse (auch) des Bausenates beanspruchen. Vor diesem Hintergrund ist das nur wenige Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingeleitete Änderungsverfahren nicht verständlich und ist insbesondere keine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB für eine Bebauungsplanänderung ersichtlich.

2. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung trägt nicht zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und ist deshalb städtebaulich verfehlt.

- 2.1 Mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung soll eine Bebauungsdichte festgesetzt werden, die bisher in der maßgeblichen Umgebung fremd ist und damit einen nicht mit der städtebaulichen Umgebung harmonisierenden Fremdkörper schafft. Damit setzt sich die Stadt Landshut auch in Widerspruch zu selbst entwickelten städtebaulichen Zielen.

Wie auch im Begründungsentwurf angesprochen, hat die Stadt Landshut im Bereich der Inneren Münchener Straße im Jahre 2004 vorbereitende Untersuchungen mit Blick auf das Sanierungsgebiet VI durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch die bauliche Dichte betrachtet und festgestellt, dass bei den Häusern Innere Münchener Straße 18/20 und 30-36 die Obergrenze des sinnvollen und verträglichen erreicht worden sei. Die mit der vorliegenden Planung verfolgte Bebauungsdichte überschreitet hinsichtlich der Gebäudekubatur und vor allem auch der Höhenentwicklung - bis 21,50 m unter Berücksichtigung zugelassener Dachaufbauten - nicht nur den bisherigen Umgebungsrahmen, sondern auch deutlich die gemäß den vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Obergrenze der baulichen Dichte deutlich. Als Obergrenze der baulichen Dichte wird in der vorbereitenden Untersuchung u.a. auch das Anwesen unserer Mandantschaft, Innere Münchener Straße 30-34 angeführt. Die nach der beabsichtigten Bebauungsplanänderung mögliche Gebäudekubatur im Plangebiet würde die Bebauung unserer Mandantschaft der Höhe nach nochmals deutlich überschreiten. Dabei fällt zusätzlich ins Gewicht, dass die geplante Bebauung im Plangebiet zur Straße hin keinerlei geneigte Dachflächen aufweist und die Massivität der Bebauung deshalb noch stärker hervortritt.

- 2.2 Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung verstößt gegen die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO, ohne dass die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO gegeben wären.

Im Begründungsentwurf wird angeführt, dass mit der geplanten zulässigen Geschossfläche (insgesamt 13.604 m²) eine GFZ von 2,74 im Plangebiet erreicht wird. Die Stadt Landshut will darin eine „geringfügige Überschreitung“ der Obergrenzen der Geschossfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete sehen, die bei einer GFZ von 2,4 liegt. Damit wird allerdings verkannt, dass nach der vorliegenden Bebauungsplanänderung gerade nicht ein einheitliches Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden soll. Auch wird verkannt, dass in dem Teil des Bebauungsplanes, der als Sondergebiet festgesetzt werden soll, die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht erreicht wird. Für eine GFZ von 2,74 ist alleine die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigte massive Verdichtung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ab dem 2. OG - also für die vier obersten Vollgeschosse - verantwortlich. Auf diese geschossweise Gebietsfestsetzung soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden. Allerdings gilt es darauf hinzuweisen, dass für allgemeine Wohngebiete - im

Übrigen auch für Mischgebiete - § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze für die GFZ von 1,2 regelt. Die Obergrenze zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird also in einem weit intensiveren Umfang überschritten, als es die Stadt Landshut bisher betrachtet hat. Schon deshalb kann die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO keinen Bestand haben.

Unabhängig davon lassen die Ausführungen im Begründungsentwurf nicht erkennen, dass die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorlägen. Nachvollziehbar erscheint lediglich, dass die - tatsächlich geringfügige - Überschreitung der Obergrenze der GRZ im Sondergebiet möglich ist. Für eine Überschreitung der Obergrenze der GFZ geben die hierzu in der Begründung einzig angeführten Gesichtspunkte allerdings nichts her. Als einziger Gesichtspunkt für die massive Bebauungsdichte kann die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen angeführt werden. Zwar handelt es sich hierbei um einen städtebaulichen Belang, wie auch § 1 Abs. 5 BauGB zum Ausdruck bringt, allerdings ermöglicht dieser Gesichtspunkt keinesfalls eine umfassende Freistellung von den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Auch für eine solche Nachverdichtung sind diese Obergrenzen vielmehr grundsätzlich zu beachten.

Ohnehin wird nicht ersichtlich, wodurch die massive Überschreitung der Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeglichen werden soll, was § 17 Abs. 2 BauNVO allerdings gerade erfordert. Ebenso wenig wird von der Stadt Landshut nicht ausreichend beachtet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden müssen. Gerade was die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes anbelangt, zeichnet sich die Planung dadurch aus, dass für diese Wohnnutzung praktisch keinerlei erforderliche Freiflächen zur Verfügung stehen. Es ist nicht ersichtlich, dass im Zuge der Realisierung der ganz erheblichen Wohnnutzung beispielsweise die Anforderungen an Herstellung der erforderlichen Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO erfüllt werden könnten. Auf das Thema der Belichtung und Belüftung gehen wir an anderer Stelle noch gesondert ein.

- 2.3 Im Begründungsentwurf wird an einzelnen Stellen versucht, die Wirkung der Massivität der Bebauung damit zu begrenzen, dass nach der beabsichtigten maximal möglichen Breite der Bauteile ab dem 3. Geschoss kein durchgehend ausgebildeter Baukörper entstehen könnte. Hierzu ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte textliche Festsetzung Nr. 9 mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist. Der BayVGH hat dies für eine vergleichbare Festsetzung bereits entschieden. Somit muss die Stadt Landshut davon ausgehen, dass auch ab dem 3. OG ein einziger durchgehender Baukörper mit einer Ausdehnung entlang der Münchener Straße von rund 90 m entstehen wird und in voller Massivität in Erscheinung tritt.
3. Mit der geplanten Bebauungsplanänderung soll eine Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächen erfolgen, die weit über in der Umgebung feststellbaren einzelnen Abstandsflächenunterschreitungen hinausgeht. Betroffen hiervon ist insbesondere unsere Mandantschaft mit den Anwesen Innere Münchener Straße 30 und 32.
 - 3.1 Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist für fünfgeschossige Bauteile an der festgesetzten Baulinie eine maximale Wandhöhe von 18 m zulässig, für sechsgeschossige Bauteile eine maximale Wandhöhe von 20,50 m. Gegenüber dem Anwesen Innere Münchener Straße 32 liegen sowohl Bauteile mit einer maximalen Wandhöhe von 18 m wie von 20,50 m. Weiter ist zu beachten, dass gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 technische

Dachaufbauten mit einer zusätzlichen Höhe von 1 m möglich sind, ohne dass der Bebauungsplan hierfür ein Zurücktreten hinter die Außenfassade fordert. Gegenüber dem Anwesen Innere Münchener Straße 30 liegen Bauteile mit einer maximalen Wandhöhe an der Baulinie von 18 m. Das weiter beabsichtigte sechste Vollgeschoss tritt hinter diese Baulinie zurück.

Betrachtet man die gesetzliche Tiefe der Abstandflächen für die geplante Bebauung im Plangebiet, so fallen die Abstandflächen weit über die Mitte der Inneren Münchener Straße. Im Bereich des Anwesens Innere Münchener Straße 30 fallen die Abstandflächen bis auf das Dach im 1. OG, das in den Luftraum über dem Gehweg ragt. Im Bereich des Anwesens Innere Münchener Straße 32 fallen die Abstandflächen bis auf den Gehweg vor dem Anwesen unserer Mandantschaft. Betrachtet man umgekehrt die Abstandflächen die Anwesen unserer Mandantschaft, ist festzustellen, dass hier die Abstandflächen bis etwa Mitte der Münchener Straße nachgewiesen werden können. In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass bei wechselseitigen Unterschreitungen der Abstandflächen die Frage der quantitativen und qualitativen Vergleichbarkeit von wesentlicher Bedeutung ist. Stellt man diese Betrachtung vorliegend an, so ist festzustellen, dass die vorgesehene Bebauung gemäß der beabsichtigten Bebauungsplanänderung zu einer massiven Beeinträchtigung der Bebauung unserer Mandantschaft führt. Es ist ungenügend, wenn im Begründungsentwurf zur geplanten Bebauungsplanänderung ausgeführt, die Festsetzung der zulässigen Wandhöhen orientiere sich an der Bestandsbebauung, wo die Abstandflächenregelungen auch zumeist nicht eingehalten würden. Die Stadt Landshut lässt damit die geforderte Betrachtung der qualitativen und quantitativen Vergleichbarkeit vollständig vermissen. Auf dieser Grundlage kann eine Verkürzung der Tiefe der Abstandflächen durch Bebauungsplan nicht rechtmäßig erfolgen.

- 3.2 In diesem Zusammenhang ist auch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der in den ausliegenden Planunterlagen offensichtlich zu dieser Thematik beigefügte Schemaschnitt fehlerhaft ist. Dieser Schemaschnitt erweckt einen unzutreffenden Eindruck, insbesondere weil die Breite der Inneren Münchener Straße falsch, nämlich zu groß, dargestellt ist. Der Abstand zwischen der Baulinie im Plangebiet und der Grundstücksgrenze zum Anwesen unserer Mandantschaft beträgt 22,40 m im Bereich des Anwesens Innere Münchener Straße 30 und 25,12 m im Bereich des Anwesens Innere Münchener Straße 32. Nochmals gilt es darauf hinzuweisen, dass die Gebäude über die jeweilige südliche Grundstücksgrenze in den Bereich des öffentlichen Gehwegs ragen und sich hier rund zwei Meter geringere Gebäudeabstand ergeben. Betrachtet man den bei den Planunterlagen befindlichen Schemaschnitt, so erweckt dieser den Eindruck, als fielen die gesetzliche Tiefe der Abstandfläche selbst bei einer Wandhöhe im Plangebiet von 120,50 m nicht einmal auf den Gehweg auf der nördlichen Seite der Inneren Münchener Straße. Dies ist jedoch falsch, insbesondere für den Bereich Innere Münchener Straße 30. Hier fällt die gesetzliche Tiefe der Abstandfläche nicht nur auf das Dach im 1. OG des Bestandsgebäudes unserer Mandantschaft, sondern ebenso bis auf den Gehweg auf der Nordseite der Münchener Straße. In der Anlage fügen wir einen entsprechenden Schemaschnitt bei, der die tatsächlichen Verhältnisse richtig wiedergibt.
- 3.3 Die geplante Bebauung führt zu einer starken Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung der Gebäude unserer Mandantschaft. Dies ist notwendige Folge aus der massiven Unterschreitung der gesetzlichen Tiefe der Abstandflächen. In dem vorliegenden Begründungsentwurf heißt es zu diesem Thema lediglich formelhaft, die Belichtung und die Belüftung der von

der Überschreitung betroffenen Gebäude auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße sei gewährleistet. Wir können nicht erkennen, dass die Stadt Landshut die tatsächlich gegebene Beeinträchtigung überhaupt zutreffend erfasst hat. Bei dem massiven Umfang der Verkürzung der gesetzlichen Abstandsflächen durch den geplanten Bebauungsplan ist es unabdingbar, dass die Stadt Landshut die Auswirkungen gutachterlich im Einzelnen untersucht und insbesondere ermittelt, inwieweit die Verschattung zunimmt gegenüber einem Zustand bei weitgehender Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen. Ohne die gebotene ausreichende Ermittlung kann hier eine ordnungsgemäße Abwägung von vorneherein nicht erfolgen.

4. Die geplante Einzelhandelsnutzung soll hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze eine deutliche Privilegierung gegenüber den Anforderungen nach der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Landshut erfahren. Nach dieser ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben ein Stellplatz pro 10 bis 15 m² Verkaufsfläche erforderlich. Der Bebauungsplan sieht hiervon abweichend einen Schlüssel von einem Stellplatz pro 22,5 m² Verkaufsfläche vor. Hierin liegt eine deutliche Privilegierung des Grundstückseigentümers. Dieser bedarf einer den Anforderungen nach Art. 3 Abs. 1 GG entsprechenden Begründung. Eine solche können wir bisher aus dem vorliegenden Begründungsentwurf nicht entnehmen.

5. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die Fragen des Immissionsschutzes vollständig unberücksichtigt bleiben und auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verschoben werden. Allerdings wurde auch hier keinerlei Ermittlung der zu erwartenden Lärmentwicklung angestellt und die Stadt Landshut kann damit letztlich nicht beurteilen, ob eine Lösung des ohne Frage gegebenen Immissionskonfliktes alleine im Baugenehmigungsverfahren überhaupt möglich und ausreichend ist. Zumindest die Ermittlung der Lärmimmissionen aus den wesentlichen Quellen, wie Anlieferung, Lüftungs- und Kälteanlagen etc., halten wir in jedem Falle für erforderlich.

Erschwerend kommt bei der vorliegenden Planung hinzu, dass im Plangebiet selbst ab dem 3. Geschoss ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll und demzufolge auch diese Wohnbebauung den mit der Gebietsfestsetzung verbundenen Schallschutz beanspruchen kann. In der Begründung findet sich hierzu der Hinweis, dass offensichtlich diesbezüglich eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben wurde. Wir empfehlen der Stadt Landshut ausdrücklich, in diese Untersuchung auch die angrenzende Wohnnutzung in Bestandgebäuden einzubeziehen. Nachdem diese schalltechnische Untersuchung bisher nicht vorliegt und demzufolge im derzeitigen Verfahrensschritt auch nicht ausliegt, ist in jedem Falle eine weitere Auslegung erforderlich und wir behalten uns eine Vertiefung der entsprechenden Einwände zu dieser Problematik ausdrücklich vor.

Zum Thema Schallschutz ist auch die beabsichtigte Festsetzung einer Fassade mit Schallschutzanforderungen gemäß Ziffer 4. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf anzusprechen. Diese Festsetzung bezieht sich alleine auf die Fassadenteile der geplanten Bebauung, die unmittelbar an der Baulinie errichtet werden müssen. Es ist allerdings nicht ersichtlich, weshalb den im Bebauungsplan teilweise vorgesehenen geringen Rücksprung der Fassadenteile ab dem 3. OG davon ausgegangen werden kann, dass hier ein solches Erfordernis nicht besteht. Im vorliegenden Begründungsentwurf wird angeführt, überschlägige Berechnungen des Fachbereiches Umweltschutz zeigten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet durch Verkehrslärm deutlich überschritten würden. Für das ab dem 3. OG festgesetzte allgemeine Wohngebiet muss dies dann erst recht gelten und vor diesem Hintergrund erweist sich die bisherige Festsetzung zu Fassaden mit Schallschutzanforderungen als offensichtlich ungenügend.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist durchaus vorhanden. Zwar ist es richtig, dass der Bebauungsplan Nr. 09-49/1b die Sicherung des großflächigen Einzelhandelsstandortes nicht nur für den Nahbereich zum Ziel hatte. Bebauungspläne sind aber aufzustellen oder zu ändern „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung war zu befürchten, dass der Einzelhandelsstandort aufgelöst und durch eine der näheren Umgebung angepasste Neubebauung ersetzt wird. Da kein anderer großflächiger Einzelhandelsstandort in integrierter Lage vorhanden war, der die Funktion des Bestehenden hätte übernehmen können, war die städtebauliche Sicherung durch den o.g. Bebauungsplan geboten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war zu diesem Zeitpunkt anzunehmen, dass in absehbarer Zeit keine bauliche Veränderung am Gebäudebestand vorgenommen wird und somit eine zusätzliche Wohnnutzung auch nicht etabliert werden kann. Dadurch konnte das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum, welches aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Landshut ein zentrales städtebauliches Anliegen ist, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b nicht berücksichtigt werden.

Es wurde aber bereits damals die Möglichkeit in Betracht gezogen, zu einem späteren Zeitpunkt bei entsprechendem Interesse des Eigentümers ergänzend zum Einzelhandelsstandort eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Dies wurde auch in der vom Einwandträger (leider unvollständig) zitierten Behandlung einer im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren abgegebenen Stellungnahme verdeutlicht: „Sollte allerdings ein Vorhabenträger noch während oder nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein Planungskonzept vorlegen, das die Notwendigkeit, den Einzelhandelsstandort in ausreichender Größe zu sichern, mit Wohnnutzung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung kombiniert, wäre nach Prüfung der städtebaulichen Notwendigkeit die Einleitung eines Satzungsverfahrens [...] zumindest nicht auszuschließen.“

Des Weiteren wird im Gegensatz zu der in der Stellungnahme dargelegten Auffassung durch den vollzogenen Eigentümerwechsel durchaus die städtebauliche Notwendigkeit für eine Änderung des Bebauungsplanes impliziert. Da der neue Eigentümer im Gegensatz zum Vorhergehenden die Etablierung einer zusätzlichen Wohnnutzung anstrebt, ist nun die für einen Bauleitplan notwendige Umsetzbarkeit der o.g. städtebaulichen Zielsetzung (Schaffung von neuem Wohnraum) gegeben, womit die in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB angegebenen Voraussetzungen „sobald und soweit“ für das vorliegende Änderungsverfahren vorliegen. Dies gilt auch trotz des kurzen Zeitraumes seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b.

Zu 2.1:

Der Vorwurf, dass das Konzept städtebaulich verfehlt ist, ist nicht stichhaltig.

Die Feststellung, dass im Bereich der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet VIII bauliche Dichten vorhanden seien, die die Obergrenze des Sinnvollen und Verträglichen erreicht hätten, war speziell auf die Hs.Nrn. Innere Münchener Straße 18/20 bzw. 30-36 abgestellt, wo mit Ausnahme der Hs.Nr. 36 laut der Untersuchung keinerlei Vegetationsflächen vorhanden waren und eine fast vollständige Versiegelung vorlag. Dies ist im Umgriff des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens (Hs.Nr. 27) nicht so. Wegen erheblicher Einwendungen betroffener Grundstückseigentümer wurde die Innere Münchener Straße letztlich aber nicht in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung einbezogen. Der Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes VIII „Wittstraße“ ist auf den Bereich an der

Wittstraße beschränkt (s. VU Seite 114). Es gibt somit auch keine rechtskräftigen Sanierungsziele für die Grundstücke entlang der Inneren Münchener Straße.

Das Planungskonzept wurde weiterhin dem Gestaltungsbeirat am 28.07.2016 vorgestellt. Hierzu wurden insbesondere für die Abschätzung der Verträglichkeit der Planung mit dem umgebenden Baubestand ein Modell und Prinzipsichten der Baukörperabwicklung nach Norden erarbeitet.

Dabei wurde die Wiederinbetriebnahme des Supermarkts in der Inneren Münchener Straße begrüßt und eine Überbauung mit Wohnungen in der vorgeschlagenen Dichte als ein denkbarer Ansatz erachtet. Die Gliederung des Gebäudes und seiner Fassade sollte Bezug nehmen auf die Maßstäblichkeit des Ortes. Die Gesamtanlage sollte vorhandene Straßenknick aufnehmen. Eine Aufstockung mit 4 weiteren Geschossen wurde als zu hoch qualifiziert.

Im Sinne der städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung von Innenbereichslagen wurde in der Sitzung des Bausenats vom 28.09.2016 auf Antrag von Herrn Stadtrat Ludwig Graf nach eingehender Beurteilung und Sichtung dieser o.g. Unterlagen ein zusätzliches sechstes, zurückgesetztes Geschoss für die drei Aufbauten als verträglich eingestuft und somit mehrheitlich der Planung zum Deckblatt Nr. 1 im Grundsatz zugestimmt.

Dabei wurden im Planungskonzept bewusst Flachdächer und eine Staffelung der obersten Geschosse festgesetzt, um zusätzliche Höhenentwicklungen durch andere Dachformen zu vermeiden. Die maximale zulässige Wandhöhe im Deckblatt Nr. 1 beträgt 20,00m über OK Innere Münchener Straße für das mit Ausnahme der Treppenhäuser zurückgesetzte 5. OG, und somit lediglich ca. 1,50m mehr als die Firsthöhe der Inneren Münchener Straße 32. Die nicht zurückgesetzten Bereiche (4. OG) bleiben mit maximal 17,50m Wandhöhe darunter; die zulässigen Aufbauten über dem 5. OG wurden von der Baulinie um mind. 2,00m zurückgesetzt und in der Flächen auf insgesamt 20m² sowie in der Höhenentwicklung auf max. 1,00m beschränkt, womit sie optisch nicht mehr ins Gewicht fallen.

Zu 2.2:

Vorab ist anzumerken, dass zur Erreichung der Zulässigkeit der geplanten Nutzungsmischung aus großflächigem Einzelhandel und Wohnen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung aus planungsrechtlichen Gründen von einer vertikalen Aufteilung aus sonstigem Sondergebiet (EG + 1. OG) und allgemeinem Wohngebiet (2. – 5. OG) in ein „reines“ „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: EG: großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke); 1. OG großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke) und Wohnen, 2.-5. OG: Wohnen“ zu ändern war. Die Prüfung und Abstimmung für diese Entscheidungsfindung sowie die anschließende Festlegung wurden in Kapitel 4.2.1 der Begründung ausführlich dokumentiert.

Für die einheitliche Gebietskategorie SO gilt nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze für die GFZ von 2,4. Die Obergrenze für ein WA fällt somit nicht mehr ins Gewicht. Die Überschreitung der GFZ auf bisher 2,74 wird für die angestrebte Nutzung und die bewusst an dieser Stelle gewünschte Nachverdichtung als tolerierbar und angemessen eingestuft und in Kapitel 4.2.2 ausreichend und ausführlich bezüglich der städtebaulichen Intention und des hierfür notwendigen Ausgleichs begründet. Zudem wird in Folge der zwischenzeitlichen Überarbeitung der Planung die Grundfläche reduziert, und damit die GFZ von 2,74 auf 2,63 gesenkt. Zentrale Maßnahme zur Kompensation ist die festgesetzte Dachbegrünung auf den Flachdächern, auf die in Kapitel 4.2.2 ebenfalls verwiesen wird.

Die begrünten Dachflächen über dem Parkdeckgeschoss sind so ausreichend groß bemessen, dass diese Freibereichsfunktionen übernehmen und die erforderlichen Kinderspielflächen dort platziert werden können. Die konkrete Nutzung der begrünten Dachflächen sowie der Nachweis der Spielflächen entsprechend den Vorgaben des Art. 7 BayBO, mit genauer Größe und Lage sowie Erschließung / Zugänglichkeit und Ausgestaltung, ist anhand der dann vorliegenden Objektplanung im Rahmen des

Bauantragsverfahrens darzulegen. Diese Verlagerung in ein Folgeverfahren ist zulässig, da es sich beim geplanten Vorhaben um einen Sonderbau handelt, der eine Genehmigungsfreistellung ausschließt.

Zu 2.3:

Die textliche Festsetzung Nr. 9 entfällt. Für die drei geplanten Aufbauten (2. – 5. OG) wird jeweils eine eigene durch Baugrenzen bzw. zur Inneren Münchener Straße hin durch eine Baulinie abgegrenzte überbaubare Fläche festgesetzt. Dadurch wird eindeutig bestimmt, dass kein durchgehender Baukörper im Bereich des 2. – 5. OG möglich ist.

Zu 3.1:

Zuerst ist anzumerken, dass in Folge von Planoptimierungen die Wandhöhen für die fünfgeschossigen Bauteile auf max. 17,50, für die sechsgeschossigen Bauteile auf max. 20,00m reduziert werden konnte. Für die technischen Dachaufbauten wurde die bisherige Festsetzung dahingehend geändert, dass diese mindestens 2m von der festgesetzten Baulinie abgerückt sein müssen.

Die in Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel ermöglicht es durch Satzung oder Festsetzung im Bebauungsplan, für das Planungsgebiet eine abweichende Abstandsflächenregelung einzuführen. Diese Regelung kann im vorliegenden Bebauungsplandeckblatt durch Festsetzung angewandt werden, da die Experimentierklausel für die Planungssituation und für die angestrebte Nachverdichtung als angemessen einzustufen ist. Dies kann auch deshalb im Bebauungsplan selbst geschehen, da der Abs. 7 auf Art. 81 Abs. 2 BayBO verweist. In der Begründung werden die tragenden Gründe für die Anwendung dieser Regelung unter der Nr. 4.2.5 benannt. Die Experimentierklausel wurde in der Stadt Landshut auch bereits im Rahmen einer Abstandsflächensatzung für eine Wohnbebauung in der Freyung für eine städtebauliche Situation mit vergleichbarer baulicher Dichte angewandt. Die Satzung wurde verwaltungsgerichtlich überprüft und hielt stand.

Daher werden nun entsprechend Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BayBO die Abstandsflächen mit $0,4H$ festgesetzt. Infolge dessen überschreiten die durch die vorliegende Planung entstehenden Abstandsflächen nach Norden nicht mehr die Straßenmitte.

Als weiteren Nachweis zur Verträglichkeit der Planung bezüglich der Aspekte Belichtung und Verschattung siehe Ausführungen „Zu 3.3“.

Zu 3.2:

Der Schemaschnitt zeigt die Situation im Bereich der Inneren Münchener Straße 32. Der Abstand zwischen der geplanten, sechsgeschossigen Bebauung und der nördlichen Grundstücksgrenze der Straße beträgt ca. 24m. Dies war bereits vorher auch im Schemaschnitt so richtig dargestellt. Der Vorwurf der Fehlerhaftigkeit des Schnittes bezüglich der Breite der Inneren Münchener Straße ist somit nicht korrekt. Fehlerhaft war lediglich die Bezeichnung der Hausnummer 30 statt richtigerweise 32.

Der Schemaschnitt wurde jedoch hinsichtlich der Firsthöhen der Nachbarbebauung korrigiert. Die Überprüfung ergab für das Haus 30 eine Firsthöhe von ca. 414,40m üNN, für das Haus Nr. 32 eine Firsthöhe von 416,40m üNN, dessen Darstellung im Schemaschnitt entsprechend angepasst wurde.

Das Thema Abstandsflächen wurde unter „Zu 3.1“ bereits behandelt. Dementsprechend fallen die Abstandsflächen der geplanten Bebauung nicht auf den Gehweg der Nordseite der Inneren Münchener Straße oder gar auf die Privatflächen.

Zu 3.3:

Die möglichen Auswirkungen der geplanten Aufstockungen hinsichtlich der Aspekte Belichtung, Belüftung und der konkreten Verschattungsproblematik wurden anhand einer eigenen Verschattungsstudie näher untersucht. Wesentliche Grundlage für diese Studie bildete die DIN 5034-1, Tageslicht in Innenräumen, als anzuwendende technische Vorschrift.

Die Verschattungsstudie wurde für folgende Referenztage ermittelt:

- 17. Januar (lt. DIN 5034 – Referenz Wintertag)
- 21. März (Tag/Nachtgleiche)

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

Die in der Studie als CAD-Animation aufbereiteten Ergebnisse beziehen sich auf die jeweils verschatteten Flächen und werden für jede halbe Stunde im Zeitraum von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr der beiden o.g. Referenztage dargestellt.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Referenztag 17. Januar:

- Die lt. DIN 5034 geforderte Besonnungsstunde (1h) kann für alle angrenzenden Bestandsbauten nachgewiesen werden.
- Die vollständige Verschattung zwischen 8.00 bis 9.30 Uhr ist primär durch den Hangwald im Süden bedingt.
- Zwischen 11.00 Uhr und 16.00 Uhr werden auch alle EG-Bereiche der nördlichen Bestandsbauten besonnt.
- Ab 15.30 Uhr wirkt sich bereits nur noch die Eigenverschattung der Bestandsbauten untereinander aus, die Neuplanung führt ab dann zu keinerlei Verschattung.

Referenztag 21. März:

- Die lt. DIN 5034 geforderten Besonnungsstunden (4h) können für alle angrenzenden Bestandsbauten nachgewiesen werden.
- Die Verschattung, primär bedingt durch den Hangwald im Süden, wirkt sich nur auf die EG-Bereiche zwischen 8.00 bis 9.00 Uhr partiell aus.
- Ab 10.00 Uhr bis 15.00 Uhr sind alle Geschosse der nördlichen Bestandsbauten besonnt.
- Auch hier wirkt sich ab 15.30 Uhr nur noch die Eigenverschattung der Bestandsbauten untereinander aus, die Neuplanung führt ab dann zu keinerlei Verschattung.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass die Norm-Werte erreicht werden können und auch über diese Mindestzeiträume hinaus eine Besonnung insbesondere der nördlich benachbarten Fassaden gegeben ist. Weiterhin zeigt sich, dass die Gruppierung der Aufstockung in 3 Einzelbaukörper den Verschattungsgrad deutlich minimiert.

Damit sind die Belichtung und die Belüftung der Gebäude auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße gewährleistet. Die Planung ist bezüglich dieser Auswirkungen als verträglich einzustufen.

Zu 4.:

Der Vorwurf der deutlichen Privilegierung des Grundstückseigentümers ist falsch.

Richtig ist, dass der angewendete Stellplatzschlüssel für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb bereits die Bemessungsgrundlage für den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 09-49/1b bildete. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der guten fußläufigen Erreichbarkeit und des vorhandenen Anschlusses an das ÖPNV-Netz 1 Stp. pro 22,5 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Mit diesem Schlüssel wurde den Festlegungen bei den großflächigen Einzelhandelsstandorten Podewilsstraße, Altdorfer Straße/Goethestraße, Rennweg/Luitpoldstraße und Oberndorferstraße gefolgt, wo vergleichbare Voraussetzungen vorlagen.

Da diese Regelung im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits Anwendung fand, muss sie für das Deckblatt Nr. 1 aufgrund der Beibehaltung der Festlegungen für den Einzelhandelsstandort nicht mehr eigens begründet werden.

Zu 5.:

Vorab ist anzumerken, dass die Änderungen bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bereits unter „Zu 2.2“ erläutert wurden. Die immissionsrechtliche Schutzbedürftigkeit aller Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches entspricht aufgrund der Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ nun derjenigen in einem Mischgebiet.

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit der Planung und seiner Emittenten (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, techn. Aggregate etc.) mit der Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan Osterhofen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zudem werden darin auch die Lärmeinwirkungen des bestehenden und künftigen Straßenverkehrs auf das Plangebiet analysiert.

Die sich daraus ergebenden Auflagen für die geplanten Nutzungen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen dokumentiert, die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens im komplett überarbeiteten Kapitel 5 der Begründung zusammengefasst.

Unter der Berücksichtigung dieser Auflagen ist eine Verträglichkeit der Planung, auch mit den benachbarten bestehenden Flächennutzungen, gegeben, so dass eine Verschlechterung der Situation für bestehende benachbarte Gewerbenutzungen ausgeschlossen werden können.

3.

mit Schreiben vom 18.11.2016

Ich wende mich mit diesem Schreiben an Sie hinsichtlich des Bauvorhaben Innere Münchener Str. 27.

Ich betreibe eine gewerbliche Zimmervermietung in drei Wohnungen in den Räumlichkeiten in der Inneren Münchener Str. 37.

Das von oben genannten Bauvorhaben betroffene Gebäude liegt somit in unmittelbarer Nähe meines Gewerbes.

Die übliche Geschäftstätigkeit meines o.g. Betriebes beinhaltet dass viele Menschen Tag und Nacht meine Wohnung aufsuchen und es dadurch mehr Auto halten und starten.

Um meine Geschäftstätigkeit an der bestehenden Örtlichkeit weiter ausführen zu können bitte ich unter Berücksichtigung der mit meinem Betrieb einhergehenden Gegebenheiten in Ihre Planung einzubinden und um Würdigung meiner Bedenken und natürlich nicht zuletzt den Bestandschutz als Gewerbebetrieb.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Entsprechend der Prüfung und Auskunft des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen liegt weder eine Genehmigung noch ein Antrag auf Nutzungsänderung für eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle vor. Daher kann die Nutzung in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Abwägung unberücksichtigt bleiben; Bestandsschutz kann nicht reklamiert werden.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 28.09.2016 i.d.F. vom 27.01.2017 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 03.07.2015 - rechtsverbindlich seit 22.02.2016 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.01.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 1 : 9 (abgelehnt)

Antrag von Frau Stadträtin Elke März-Granda:

Das Deckblatt Nr. 1 vom 28.09.2016 i.d.F. vom 27.01.2017 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 03.07.2015 - rechtsverbindlich seit 22.02.2016 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat,

mit der Modifizierung, den Baukörper um ein komplettes Regelgeschoss zu reduzieren.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.01.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 27.01.2017

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

