

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 17.03.2017

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 06-18/1 "Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1" Deckblatt Nr. 1
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
  - III. Billigungsbeschluss
  - IV. Einstellung des Verfahrens

Referent: Lfd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2016 bis einschl. 16.09.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ vom 06.02.2009 i.d.F. vom 26.09.2013, redaktionell geändert am 20.12.2013 - rechtsverbindlich seit 20.01.2014 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 15.07.2016:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.09.2016, insgesamt 28 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - Stadtjugendamt, SG Kommunale Jugendarbeit - mit Schreiben vom 12.08.2016
- 1.2 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 25.08.2016
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 12.09.2016
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 14.09.2016
- 1.5 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 15.09.2016

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 09.08.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ ist zu beachten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Einhaltung der o. g. DIN in Bezug auf die Organisation der einzelnen Wohneinheiten kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend geprüft werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein entsprechender Verweis auf die DIN in die Begründung zum Deckblatt eingearbeitet.

Im Rahmen eines der Stellungnahme der Fachstelle nachgeordneten Abstimmungsgespräches zwischen der Freiwilligen Feuerwehr und dem Gebäudeplaner wurde ergänzend festgelegt, dass vor der Hintergrund einer erleichterten Anletermöglichkeit im Rettungsfall die Straßenbäume entlang des nördlichen Fritz-Forster-Weges mit schlankwachsenden Baumarten zu bepflanzen sind.

Nach Rücksprache mit dem ausführenden Stadtgartenamt ist festzuhalten, dass im öffentlichen Straßenraum des Fritz-Forster-Weges entweder Stadtbirne oder Kegel-Feldahorn gepflanzt werden. Somit ist dem vorgetragenen Aspekt hinreichend Rechnung getragen. Die Begründung wurde im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen entsprechend ergänzt.

2.2 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 09.08.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 17.08.2016

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 30.08.2016

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München  
mit E-Mail vom 08.09.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.08.2016.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Die Erschließung des Gebietes mit Leitungsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH obliegt dem planungsbegünstigten Grundstückseigentümer. Die Stellungnahme der Fachstelle wurde an diesen weitergeleitet. Sollte dieser Interesse an einem entsprechenden Ausbau haben, wird er sich diesbezüglich mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH in Verbindung setzen.

## 2.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 15.09.2016

Mit Schreiben vom 4.08.2016 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Geplante Tiefgaragen:

Die geplanten Tiefgaragen sind im Plan und in der Begründung unter Pkt. 1 "Allgemeines" und Pkt. 2.3 erwähnt und dargestellt.

Ansonsten sind keine Informationen dazu vorhanden.

Informationen zur Tiefgarage (Ausmaße, Tiefe) sollten auch in der Begründung ergänzt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ wurden die beiden Tiefgaragen bereits in ihrer Ausdehnung ohne Angabe Einbindetiefe in den Boden festgesetzt. Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt Nr. 1 haben sich keine neuen Erfordernisse und somit keine wesentlichen Änderungen der Festsetzungen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ergeben.

Lage und Ausdehnung der Tiefgaragen sowie ihre jeweilige Zufahrtssituation wurden bereits im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Deckblattes zum Bebauungsplan zeichnerisch berücksichtigt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Ergänzend wurden unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen bereits ergänzende Festlegungen zu den Tiefgaragen getroffen. Die Anzahl der unterirdisch untergebrachten Stellplätze ist der Flächenbilanz in der Begründung zu entnehmen.

Weiterhin wurde ein entsprechender Schemaschnitt als Hinweis auf dem Plan des vorliegenden Deckblattes ergänzt. Hier wird die Fundamentsohle der Tiefgarage mit

3,50 unter OK Gelände dargestellt. Insofern ist von einem Eingriff bis in diese Tiefe auszugehen.

2.7 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 16.09.2016

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 sehen die Änderung durch das vorliegende Deckblatt als kritisch an. Die umgebende Bebauung besteht aus 4-geschossigen Häusern und aus niedrigen Einzelhäusern im südlich angrenzenden Quartier. Die bauliche Überleitung zur niedrigen Bebauung sollte nicht höher als maximal 4 Geschosse sein. Wir lehnen den Aufbau eines 5. Geschosses aus städtebaulichen Gründen ab. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen und die Bäume benötigen gemäß ZTV-Vegtra Mü mindestens 24 qm durchwurzelbare Fläche. Wir bitten dies in den Festsetzungen zu ändern.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau des seit Januar 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ hat sich seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft des Bebauungsplanes grundlegend geändert. So hat in den letzten Jahren die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen durch die Baugesetzgebung zum einen vor die Aufgabe gestellt, auf dem Wege der Bauleitplanung städtebaulich insbesondere auch die sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen. Zum anderen sind die Kommunen gehalten die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Nachdem sowohl die Bereitschaft zur Bebauung als auch zur Nachverdichtung im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt und somit durch die Kommune nur begrenzt steuerbar ist, ist an dieser Stelle die Errichtung von zusätzlichen zum Teil sozial geförderten Wohneinheiten gerade in Zeiten der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich zu begrüßen. In der Folge ist es notwendig die o.g. rechtskräftige Bauleitplanung auf dem Wege der Änderung an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Im Einzelnen ist anzumerken, dass der westliche Teil der Schönaustraße sowie die bestehende Bebauung entlang der Kasernenstraße ein in sich klar abgegrenztes Quartier bilden, das überwiegend kleinteiliger freistehender Einzelhäuser mit Hochparterre, einem weiteren Vollgeschoss und steilem Satteldach geprägt ist.

Östlich der Einmündung der Unteren Auenstraße – also direkt gegenüber der geplanten Bebauung - schließt sich jedoch in Bezug auf die Baukörperausdehnung großmaßstäbliche Bestandsbebauung in Form von Geschosswohnungsbau an, die sich über das, dem Niveauunterschied der Unteren Auenstraße zur Schönaustraße geschuldeten Hochparterre hinaus noch zwei- bis dreigeschossig zuzüglich der bereits zum Teil ausgebauten Dachgeschosse entwickelt. Die beiden geplanten Gebäude des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes fügen sich hier sowohl in Bezug auf die Baukörperausdehnung als auch auf die Kubatur ein.

Zwar überschreitet die Höhe der beiden geplanten Baukörper die gegenüberliegenden Bestandsgebäude mit drei Vollgeschossen und Satteldach geringfügig um ca. 1,75 m. Dies wird jedoch durch mehrere Faktoren aufgefangen. So sind die beiden geplanten Baukörper relativ weit von der gegenüberliegenden Bestandsbebauung entfernt, weiterhin stellt die straßenbegleitende Baumreihe im Süden der Schönaustraße eine Zäsur dar. Die geplanten Dachgeschosse bleiben straßenseitig ca. 3,50 m hinter die Ebene der Hauptfassade zurück und treten dadurch untergeordnet in Erscheinung. Durch die Summe dieser Faktoren kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass sich die beiden neuen Baukörper städtebaulich in die nähere bauliche Eigenart der direkten Umgebung einfügen.

Auch entlang des Fritz-Forster-Weges bildet eine straßenbegleitende Baumreihe sowie eine zweite räumlich versetzte Baumreihe auf Privatgrund eine starke Zäsur zwischen den geplanten bzw. bereits realisierten Baukörpern.

Weiterhin bleiben die beiden geplanten Dachgeschosse südseitig ca. 2,80 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück. In der Folge liegt die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m. Die beiden Dachgeschosse treten allenfalls untergeordnet in Erscheinung.

Die erbetene Begrünung der Flachdächer wurde bereits im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Deckblattes zum Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung 5.1.1 berücksichtigt.

Die von der Fachstelle zitierte ZTV-Vegtra-Mü ist keine gesetzlich bindende Richtlinie, sondern vielmehr ein von der Stadt München erarbeitetes Richtlinienwerk, das zum Ziel hat, ausreichend vitale, robuste, pflegearme und standsichere Vegetation in Konkurrenz zwischen technischen Bauwerken der Großstadt zu gewährleisten. Diese Randbedingungen sind hier nicht gegeben.

In Bezug auf den hier vorliegenden Fall stehen tatsächlich für jeden der als zu pflanzen festgesetzten Bäume auf Privatgrund deutlich mehr als 8 m<sup>2</sup> Wurzelraum zur Verfügung. Somit ist dem entsprechenden Hinweis in der Bauleitplanung mehr als Genüge getan.

Vor diesem Hintergrund und aus dem Umstand heraus, dass hier keine räumlich beengte Pflanzsituation vorliegt ist es nicht notwendig dem Anliegen der Fachstelle näherzutreten.

## 2.8 Stadtwerke Landshut - Netze - mit Schreiben vom 19.09.2016

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

Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Das Bebauungsplangebiet ist bereits abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen. Im Zuge der Erschließung wurden auch die erforderlichen Hausanschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser auf Basis der ursprünglichen Bebauungsplanung verlegt.

Durch die vorgesehene Pflanzung von zusätzlichen Bäumen auf der Südseite kollidieren einige Baumstandorte nun mit den oben erwähnten bereits verlegten Hausanschlussleitungen.

Deshalb ist von der Pflanzung folgender Bäume abzusehen:

- Baum Nr. 3 von rechts (an Straßenecke),
- Baum Nr. 7 von rechts.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde die Lage der geplanten Baumstandorte auf Privatgrund im Hinblick auf die Lage der o.g. Hausanschlussleitungen überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Rahmen der Überarbeitung der Bauleitplanung der von der Fachstelle angesprochene Baum Nr. 3 um ca. 6 m nach rechts aus dem Leitungsbereich verschoben wurde, Baum Nr. 7 entfällt und wurde demzufolge aus der Planzeichnung entfernt.

2.9 Stadt Landshut - Amt f. öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 30.09.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Planung ist von Verkehrslärm- und Freizeitlärmwirkungen betroffen.

Verkehrslärmwirkungen (Wohnbereiche):

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls für die Nord-, West- und Ostfassade der neu geplanten Dachgeschosse festzusetzen. (Dies wurde in der vorliegenden Planung fast vollständig umgesetzt, lediglich die Ostfassade des Dachgeschosses auf dem Westgebäude ist noch zu ergänzen).

Verkehrslärmwirkungen (Außenwohnbereiche):

Der oben genannte Bebauungsplan sieht im obersten Geschoss Dachterrassen als Außenwohnbereiche vor. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens Nr. LA-1836-07 der hock-farny-ingenieure vom 15.03.2013 lassen - hinsichtlich dieser Dachterrassen - Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) am Tag erwarten.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit von 55 dB(A) wird daher um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der als oberer Abwägungsspielraum zu interpretierende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit von 59 dB(A) wird jedoch eingehalten.

Es obliegt der Plangenehmigungsbehörde, ob bis hin zum oben genannten Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV abgewogen wird.

Freizeitlärmwirkungen:

Verursacher der Freizeitlärmimmissionen ist das bestehende Jugendkulturzentrum. Durch das neue Dachgeschoss des Ostgebäudes entstehen auch neue Immissionsorte. Im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung einer nach § 29b BImSchG anerkannten Messstelle ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den neu hinzukommenden Immissionsorten eingehalten werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu „Verkehrseinwirkungen (Wohnbereiche)“:

Die von der Fachbehörde als fehlend angemerkte Liniendarstellung an der Ostfassade des Dachgeschosses auf Haus 1 wurde im Rahmen der Überarbeitung der Deckblattunterlagen ergänzt.

Zu „Verkehrseinwirkungen (Außenwohnbereiche)“:

Zwischenzeitlich wurde die Verkehrslärmsituation gutachterlich untersucht. Im Einzelnen wurden die Verkehrslärm-Beurteilungspegel während der Tagzeit in 15,5 m über Geländeoberkante zur Beurteilung der Geräuschsituation auf den Dachterrassen der beiden Wohnbaukörper betrachtet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der tagsüber anzustrebende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) auf den Dachterrassen größtenteils eingehalten wird. In den nordwestlichen bzw. nordöstlichen Teilbereichen wird er lediglich geringfügig um 1 – 2 dB(A) überschritten.

Insgesamt stehen den künftigen Bewohnern auf beiden Gebäuden ausreichend große Teilbereiche auf den Dachterrassen zur Verfügung, auf denen eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität im Freien herrscht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird eingehalten bzw. unterschritten.

Zu „Freizeitlärmwirkungen“:

Zwischenzeitlich wurde die Freizeitlärmsituation gutachterlich untersucht. Hier wurden die Freizeitlärm-Beurteilungspegel in der ungünstigsten vollen Nachtstunde in 13,00 m über Geländeoberkante (Geschoss IV) und in 15,5 m über Geländeoberkante (Dachterrassen bzw. Geschoss V) zur Beurteilung der Geräuschsituation auf der Dachterrasse des östlichen Baukörpers bzw. unmittelbar vor den Fassaden betrachtet.

Nach der schallschutztechnischen Ertüchtigung des Jugendkulturzentrums (Ertüchtigung der Fenster und der Notausgänge, Verlegung des Haupteingangs nach Westen) errechneten sich für den Betrieb in der ungünstigsten vollen Nachtstunde Freizeitlärm-Beurteilungspegel, die den nachts geltenden Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 40 dB(A) sowohl auf Höhe des vierten als auch des fünften Geschosses (incl. Dachterrassen) gesichert einhalten bzw. sogar unterschreiten.

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

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

1.

mit Schreiben vom 12.09.2016

Durch die oben genannte geplante Änderung des Bebauungsplans soll neben der Änderung der Lage von Nebengebäuden und der Kinderspielflächen insbesondere die zulässige Höhe der Gebäude von 12,50m auf 15,80m um 3,30m angehoben werden. Nach mündlicher Auskunft eines Mitarbeiters des Stadtplanungsamts ist das Ziel, dem Bauherrn in beiden Gebäuden ein zusätzliches fünftes Stockwerk für Penthouse Wohnungen mit Dachterrassen zu ermöglichen.

Gegen diese beabsichtigte Planung sprechen mehrere Gesichtspunkte:

Nach den Gründen des bestehenden Bebauungsplans war eines der Ziele, die neue Bebauung so zu gestalten, dass sie sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Mit fünf Stockwerken (EG und vier weitere Obergeschosse) und einer Höhe von 15,80 m fügen sich jedoch die beiden Gebäude nicht ein, vielmehr dominieren sie die Umgebung. Keines der Gebäude in der Umgebung erreicht auch nur annähernd diese Höhe.

Die vor der Erschließung des betreffenden Teils der ehemaligen Kaserne bereits vorhandenen Häuser in der Schönaustraße verfügen als höchste Häuser in der Umgebung jeweils nur über drei Stockwerke plus Satteldach. Somit erreicht die bereits existierende Planung mit vier Vollgeschossen eine grenzwertige Höhe, die dem Dachfirst des Hauses Schönaustr. 15a entsprechen dürfte. Die Häuser 17a, 17b, 17c, 17d, 17e und 17f verfügen über ein flacheres Satteldach als 15a und dürften bereits von vier Stockwerken überragt werden. Somit ist die vorhandene Planung massiver als die bestehenden Gebäude, da das vierte Geschoss bei den Häusern der Schönaustraße aus einem Dachstuhl und nicht einem Vollgeschoss besteht.

Die Häuser in dem Fritz-Forster-Weg 3 verfügen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans maximal über 3 Stockwerke. Sollten die geplanten Gebäude nicht mehr

vier sondern fünf Stockwerke erhalten, würde auch auf dieser Seite ein erheblicher Höhenunterschied entstehen.

Die vorhandene Bebauung zwischen Adenauer Str. und der Kasernenstr. besteht aus Häusern mit zwei Stockwerken plus Dachstuhl. An der Ostseite der beiden Gebäude befindet sich ein Kindergarten.

Auch das Studentenwohnheim, das ausweislich der Gründe des ursprünglichen Bebauungsplans eine symmetrische Randbebauung mit den beiden geplanten Gebäuden an der Schönaustr. bilden soll, hat vier Stockwerke.

Zwei Gebäude mit fünf Stockwerken fügen sich daher weder von der Größe noch von ihrem Gesamtvolumen her in die Bebauung der Umgebung ein, sondern dominieren sie und setzen einen neuen Maßstab für eine spätere Bebauung in der Umgebung. Der Stadtrat hat die Größe der Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan aus guten Gründen auf vier Stockwerke begrenzt. Diese Gründe und die vom Stadtrat getroffene Abwägung der Gesamtbelange sollte nun nicht einfach über Bord geworfen werden. Der einzig ersichtliche Grund, das zusätzliche Stockwerk zu genehmigen, liegt in den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn, seine zukünftigen Mieteinnahmen oder den Verkaufserlös zu maximieren. Sollte dies zum Maßstab der Bauleitplanung gemacht werden, kann man diese auch gleich einstellen.

Auch sollte berücksichtigt werden, dass für die Bewohner des Fritz-Forster-Wegs die Bebauung mit Gebäuden mit fünf Stockwerken dazu führt, dass in relativ engem

Abstand ein massiver Gebäuderiegel mit 15,80m Höhe entstehen würde. Wir denken, dies ist für niemanden eine attraktive Vorstellung. Die bislang festgesetzte Höhe von 12,5 m wäre zwar auch nicht wenig, aber bei gleichem Abstand besteht ein deutlicher Unterschied (3,3m!).

Weiterhin führt das fünfte Stockwerk auch für alle Häuser im Fritz-Forster-Weg in der zweiten Hälfte des Nachmittags und am Abend zu einem deutlich stärkeren Schattenwurf, insbesondere auch in die Gärten. Gerade zu dieser Zeit kann sich der normal arbeitende Bewohner im Garten aufhalten. Zwar würde sich eine Bebauung mit vier Stockwerken natürlich auch auf die Beschattung auswirken. Jedoch bedeutet bei relativ tief stehender Sonne jedes weitere Stockwerk einen erheblichen Unterschied, wie weit der Schatten reicht. Für die Qualität der Freizeit im eigenen Garten stellt dies auch einen erheblichen Punkt dar.

Die Eigentümer der Häuser des Fritz-Forster-Wegs haben die Grundstücke von der Stadt Landshut erworben. Hierbei wurde es im Liegenschaftsamt so dargestellt, dass man sich aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans vorstellen könne, wie die Bebauung in der Umgebung werden wird. Dies war jedenfalls für unsere Kaufentscheidung und Planung und unseres Wissens nach auch für viele in der Nachbarschaft ein relevanter Punkt. Auch wenn dies die Stadt eventuell rechtlich nicht daran hindert, die Planung zu ändern, sollte sie sich überlegen, ob man sich auf die von ihr als Verkäuferin der Grundstücke gemachten Angaben verlassen kann.

Weiterhin ist es bemerkenswert, welcher Unterschied anscheinend bei Änderungswünschen einzelner Einfamilienbauherrn und von Großinvestoren gemacht wird. So wurde uns auf eine formlose Voranfrage nach Genehmigung eines Vordachs von der Haustüre zur Garage von der Baubehörde mitgeteilt, dieses würde unabhängig von der Materialwahl abgelehnt, da ein Vordach nicht im Bebauungsplan vorgesehen sei. Auch eine Gestaltung des Flachdachs des Anbaus als Dachterrasse wurde als nicht genehmigungsfähig angesehen, da eine extensive Begrünung im Bebauungsplan vorgeschrieben sei. Auch von anderen Nachbarn war zu hören, dass selbst geringfügige Abweichungen zu oft zähen Verhandlungen führten und nur zum Teil durchzusetzen waren. Andererseits soll nun für die beiden Häuser im geänderten Bebauungsplan ein ganzes Stockwerk zusätzlich mit Dachterrassen per Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Dies wäre eine eklatante Ungleichbehandlung zu dem Beharren auf die Einhaltung der Regeln bei den „kleinen“, Bauherren.

Beabsichtigt die Stadt den Eigentümern in der Nachbarschaft ebenfalls im vergleichbaren Maß Freiheiten einzuräumen? Indem man bei Bedarf ein zusätzliches Stockwerk zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt bekommt oder andere Festsetzungen des Bebauungsplan betreffend die Gestaltung der Dächer, der Vorplätze zur Straße hin, der Platzierung von Nebengebäuden etc. genehmigt bekommt? Oder gilt gleiches Recht nur für Großinvestoren?

Auch wenn wir nicht selbst davon betroffen sind, sollte der Schattenwurf auf die Häuser in der Schönaustraße nicht vergessen werden. Bedenkt man, wie weit bereits jetzt in der Übergangszeit der Schatten der Häuser mit drei Stockwerken südlich von uns reicht, kann man davon ausgehen, dass bei fünf Stockwerken zumindest die Wohnungen im EG in der Schönaustraße im Winter ganztags im Schatten sein werden.

Die oben angeführten Punkte zeigen, dass zahlreiche Gründe gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans sprechen.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelagerten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Der westliche Teil der Schönaustraße sowie die bestehende Bebauung entlang der Kasernenstraße bilden ein in sich klar abgegrenztes Quartier, das überwiegend von kleinteiligen freistehenden Einzelhäusern mit Hochparterre, einem weiteren Vollgeschoss und steilem Satteldach geprägt ist.

Östlich der Einmündung der Unteren Auenstraße – also direkt gegenüber der geplanten Bebauung - schließt sich jedoch in Bezug auf die Baukörperausdehnung großmaßstäbliche Bestandsbebauung in Form von Geschosswohnungsbau an, die sich über das dem Niveauunterschied der Unteren Auenstraße zur Schönaustraße geschuldeten Hochparterre hinaus noch zwei- bis dreigeschossig zuzüglich der bereits zum Teil ausgebauten Dachgeschosse entwickelt. Die beiden geplanten Gebäude des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes fügen sich hier sowohl in Bezug auf die Längenausdehnung als auch auf die Kubatur ein.

Die geplante Bebauung betont zum einen die Kreuzungssituation „Schönaustraße – Untere Auenstraße“ und bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung Nr. 15 die Auftaktsituation für die Erschließung des östlich davon gelegenen Gesamtquartiers „Auwald Siedlung“ für welche die Schönaustraße die Haupteerschließungsfunktion übernimmt.

Weiterhin akzentuiert die geplante Bebauung die unmittelbar südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen Jugendkulturzentrum, Kletterhalle und Sporthallen sowie die den gemeinschaftlichen Einrichtungen zugeordneten Freibereich der Exerzierwiese.

Zwar überschreitet die Gesamthöhe der beiden geplanten Baukörper die der gegenüberliegenden Bestandsgebäude, dies wird jedoch durch mehrere Faktoren aufgefangen. So sind die beiden geplanten Baukörper durch ihren städtebaulichen Bezug zu den südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen relativ weit von der gegenüberliegenden Bestandsbebauung entfernt, weiterhin stellt die straßenbegleitende Baumreihe im Süden der Schönaustraße eine Zäsur dar. Schließlich bleibt die Kubatur der beiden geplanten Dachgeschosse straßenseitig ca. 3,50 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück und tritt dadurch – bis auf die Vertikalerschließung - untergeordnet in Erscheinung. Die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante liegt über die überwiegende Gebäudelänge gesehen in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m.

Auch entlang des Fritz-Forster-Weges bildet eine straßenbegleitende Baumreihe sowie eine zweite räumlich versetzte Baumreihe auf Privatgrund eine starke Zäsur zwischen den geplanten bzw. bereits realisierten Baukörpern.

Weiterhin bleiben die beiden geplanten Dachgeschosse südseitig ca. 2,80 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück. In der Folge liegt die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m, die beiden Dachgeschosse treten auch hier untergeordnet in Erscheinung.

Nachdem das Quartier bis auf die beiden Gebäude entlang der Schönaustraße bereits vollständig bebaut ist, ist hier nicht von der Erhöhung des Maßstabes für zukünftige Bebauung auszugehen.

Der durch die geplante Bebauung entstehende Schattenwurf auf den Baubestand am Fritz-Forster-Weg wurde zwischenzeitlich durch entsprechende Schattensimulationen überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die beiden geplanten Dachgeschosse lediglich eine minimale Zunahme der Verschattung auf die Nordfassaden der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg angrenzenden Parzellen verursachen.

Im Jahresverlauf betrachtet tritt im Zeitraum Januar bis Mitte Februar, April bis Mitte Mai, August bis Mitte September, November und Dezember keine Verkürzung der Besonnungsdauer auf die Nordfassaden auf.

Für die Zeiträume ab Mitte Februar bis Ende März und Mitte September bis Ende Oktober ergibt sich jeweils eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 8 Minuten. Der Maximalwert von ca. 8 Minuten wird am 1. März und am 1. Oktober erreicht.

Für den Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli ergibt sich eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 19 Minuten. Der Maximalwert von ca. 19 Minuten wird am 01. Juli erreicht.

Durch die Errichtung der beiden Penthousegeschosse ergibt sich bezüglich der Einhaltung der Anforderungen aus der entsprechenden DIN-Vorschrift 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ keine signifikante Änderung der Situation im Hinblick auf die Besonnungsdauer.

Die Gärten der Bebauung am Fritz-Forster-Weg bleiben von zusätzlicher Verschattung ganz unbeeinträchtigt, sodass sich in Bezug auf die Qualität der Freibereiche im eigenen Garten keine Einschränkungen aus der vorliegenden Planung ergeben.

Die ermittelten Verkürzungen der Besonnungsdauer sind insgesamt gesehen sowohl auf die Zeiträume im Jahresverlauf als auch in Bezug auf die tägliche Besonnungsdauer als so geringfügig einzustufen, dass hieraus keine Einschränkung der Lebensqualität gegeben ist.

Die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau des seit Januar 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ hat sich seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert.

So hat in den letzten Jahren die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen durch die Baugesetzgebung zum einen vor die Aufgabe gestellt, auf dem Wege der Bauleitplanung städtebaulich insbesondere auch die sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen. Zum anderen sind die Kommunen gehalten die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Nachdem sowohl die Bereitschaft zur Bebauung als auch zur Nachverdichtung im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt und somit durch die Kommune nur begrenzt steuerbar ist, ist an dieser Stelle die Errichtung von zusätzlichen, anteilig sozial geförderten Wohneinheiten gerade in Zeiten der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich zu begrüßen. In der Folge ist es notwendig die o.g. rechtskräftige Bauleitplanung auf dem Wege der Änderung an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Zur Thematik der Wertminderung wurde der Gutachterausschuss der Stadt Landshut gehört. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Mehrung der Flächenkennzahlen objektiv keine Wertminderung abgeleitet werden kann. Weiterhin ist der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes

auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium. Es kommt hier vielmehr auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Die Bauleitplanung liegt grundsätzlich in der kommunalen Planungshoheit. Gemäß § 1 (3) BauGB haben die die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bezieht sich zum einen auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) und zum anderen auf die konkrete Bauleitplanung (Bebauungsplan) und umfasst sowohl die Neuaufstellung als auch die Änderung durch Deckblatt.

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit der Antragstellung auf Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes, hieraus begründet sich jedoch kein Rechtsanspruch. Letztlich obliegt es der Entscheidung des Stadtrates ob einem diesbezüglichen Antrag nähergetreten wird oder ob er negativ beschieden wird.

Auch der Schattenwurf der geplanten Bebauung auf die bestehende Bebauung entlang der Schönaustraße wurde im Vorfeld überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bezüglich der Besonnung der Bestandsbebauung nördlich der Schönaustraße die Anforderungen der entsprechenden DIN-Vorschrift eingehalten werden können.

Der Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, hier einen hohen Anteil von sozial gefördertem Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich Standards und Grundrissen zu realisieren. Eine Veräußerung des sozial geförderten Wohnraumes ist dem Planungsbegünstigten erst langfristig nach Ablauf der Sozialbindung in 25 Jahren möglich. Ebenso wird vom Gesetzgeber für diese Wohnungen eine maximal zu erwirtschaftende Rendite bindend festgelegt.

Für die nicht sozial gebundenen Wohneinheiten wurde von Seiten der Stadt Landshut ein Veräußerungsverbot für 10 Jahre im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt. Somit verbleiben die beiden Immobilien im Bestand des Investors und werden von ihm betreut.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund strebt der Investor zum einen eine hochwertige Gebäudegestaltung und -ausstattung und weiterhin eine attraktive sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerschaft an, um die Wohnadresse sowohl für seine Bewohner als auch für die Nachbarschaft attraktiv zu halten.

2.

mit Schreiben vom 12.09.2016

Wir nehmen Bezug auf das Amtsblatt\_59\_20, speziell auf die Bekanntmachung der geplanten, vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1 vom 15.07.2016“ und machen von unserem Recht auf Stellungnahme während der Auslegungsfrist Gebrauch.

Wir sind die Eigentümer des Anwesens [REDACTED] und somit direkt betroffen von den Änderungen. Die Änderungen des Bebauungsplanes finden bei uns keine Zustimmung aus mehreren Gründen.

Die Änderungen besagen, dass die Häuser 1 und 2 mit den Flurnummern 1098/12 und 1098/13 nun statt 12,5 m Wohnhöhe eine WH von 15,80 m erreichen dürfen. Diese Erhöhung betrifft ebenfalls die restlichen Höhen, wie z. B. die Brüstungshöhen, die von

12,5 m auf 13,5 m erhöht werden. D.h. zu den zuvor festgelegten vier Stockwerken kommt noch ein Fünftes hinzu.

Mit dieser Beeinträchtigung unserer Wohnqualität erklären wir uns nicht einverstanden. Wir haben unser Grundstück in dem Wissen gekauft, dass im Nachbargrundstück maximal ein vierstöckiges Gebäude mit maximal 12,5 m Höhe erbaut werden darf bzw. zulässig ist, diese wird nun erheblich überschritten. Das bedeutet für uns eine extreme Wertminderung für unser Eigentum und hätte auf unsere damalige Kaufentscheidung definitiv Einfluss genommen.

Wir haben unser Hauskonzept außerdem speziell auf ein vierstöckiges Haus gegenüber ausgelegt, um unsere Privatsphäre gewahrt zu wissen (z. B. wenige Fenster auf der Nordseite, hochgezogene Fenster). Diese Maßnahmen sind bei fünf Stockwerken leider nicht mehr ausreichend. Dadurch wird nicht nur unsere Privatsphäre erheblich eingeschränkt, sondern es würde auch eine aufwändige Anpassung unseres Hauskonzeptes bedeuten.

Der Riesenblock im Rücken würde am Nachmittag und Richtung Abend, sowie speziell im Winter durch die tiefer stehende Sonne, nicht nur mehr Schatten werfen, sondern ist durch seine fünf Stockwerke so hoch wie kein anderes Gebäude in der näheren Umgebung. Somit dominiert der Komplex auf aufdringliche Weise sein Umfeld bzw. passt in der Nachbarschaft überhaupt nicht ins Gesamtbild. Aufgrund des erheblichen Höhenunterschiedes werden selbst die Nachbarhäuser entlang der Schönaustraße, mit ihren drei bis vier Stockwerken und den Satteldächern, massiv überragt.

Ein Stockwerk mehr bedeutet auch ca. sechs Wohneinheiten, zwei Dachterrassen und einige Balkone mehr. Durch den geringen Abstand zu den Ein- bis Dreifamilienhäusern des Fritz-Forster-Weges und dessen Bauweise beutet dies eine erheblich größere Lärmbelastung. Der Schall kann nun nicht mehr nach oben entweichen, sondern prallt an den gegenüberliegenden Häusern ab und fängt sich in den Gärten, sowie den Wohnbereichen.

Zudem können bei einem Bauwerk dieser Größe noch mehr Bewohner über unsere einstöckigen Anbauten direkt in die sonst geschützten Gärten blicken. Dafür ist der Abstand zueinander, wegen der schmalen Straße, einfach zu gering.

Interessant ist nicht zuletzt die Tatsache, dass beim bisherigen Bebauungsplan sehr strenge Richtlinien einzuhalten und in keinster Weise kleine Abweichungen genehmigt worden sind, obwohl sie absolut keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bewohner bedeutet hätten (z. B. Überdachung zur Garage, oder Dachterrasse auf dem einstöckigen Anbau). Nun allerdings wird scheinbar ohne Probleme, ziemlich einfach, ein Stockwerk höher geplant ohne Rücksicht auf die Anwohner und deren Lebensqualität zu nehmen, worauf die Stadt Landshut bisher eigentlich immer sehr viel Wert gelegt hat. Deshalb sollte auch die damalige, gut durchdachte und überlegte Entscheidung des Stadtrates für das aktuelle Konzept des Bebauungsplanes mit drei bis vier Stockwerken respektiert werden. Es entstand auch bis jetzt aus unserer Sicht ein sehr harmonisches Umgebungsbild. Dieses würde durch das zusätzliche Stockwerk nicht nur für uns verändert werden, sondern auch wegen der überragenden Höhe des Gebäudes das Bild des gesamten Stadtviertels beeinflussen. Für Viele würde sich der Blick aus dem Fenster durch diesen Klotz störend verändern.

Unseres Erachtens beruht der Änderungswunsch des Käufers auf reinem Profitstreben. Durch das fünfte Stockwerk entstünde nur beim Investor eine extreme Wertsteigerung seiner Immobilie, für alle umliegenden Eigentümer hingegen würde ihr Besitz an Attraktivität und Wert verlieren.

Diese zahlreichen Gründe sprechen gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes. Wir hoffen, dass nicht nur die Stimme des Großinvestors Gehör findet, sondern, dass unser Anliegen und das der Umgebung ebenfalls berücksichtigt wird.

Beschluss: 3: 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelagerten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten im rechtsgültigen Bebauungsplan ist mit insgesamt 52 festgesetzt, durch das vorliegende Konzept werden 58 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Durch das o. g. Konzept ist eine signifikante Minderung der Lebensqualität, sowie ein finanzieller Nachteil auf keinen Fall ersichtlich.

Zur Thematik der Wertminderung wurde der Gutachterausschuss der Stadt Landshut gehört. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Mehrung der Flächenkennzahlen objektiv keine Wertminderung abgeleitet werden kann. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium ist. Es kommt auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau des seit Januar 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ hat sich seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert.

So hat in den letzten Jahren die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen durch die Baugesetzgebung zum einen vor die Aufgabe gestellt, auf dem Wege der Bauleitplanung städtebaulich insbesondere auch die sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen. Zum anderen sind die Kommunen gehalten die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Nachdem sowohl die Bereitschaft zur Bebauung als auch zur Nachverdichtung im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt und somit durch die Kommune nur begrenzt steuerbar ist, ist an dieser Stelle die Errichtung von zusätzlichen, anteilig sozial geförderten Wohneinheiten gerade in Zeiten der Knappheit von bezahlbarem

Wohnraum ausdrücklich zu begrüßen. In der Folge ist es notwendig die o.g. rechtskräftige Bauleitplanung auf dem Wege der Änderung an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Der durch die geplante Bebauung entstehende Schattenwurf auf den Baubestand am Fritz-Forster-Weg wurde zwischenzeitlich durch entsprechende Schattensimulationen überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die beiden geplanten Dachgeschosse lediglich eine minimale Zunahme der Verschattung auf die Nordfassaden der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg angrenzenden Parzellen verursachen.

Im Jahresverlauf betrachtet tritt im Zeitraum Januar bis Mitte Februar, April bis Mitte Mai, August bis Mitte September, November und Dezember keine Verkürzung der Besonnungsdauer auf die Nordfassaden auf.

Für die Zeiträume ab Mitte Februar bis Ende März und Mitte September bis Ende Oktober ergibt sich jeweils eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 8 Minuten. Der Maximalwert von ca. 8 Minuten wird am 1. März und am 1. Oktober erreicht.

Für den Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli ergibt sich eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 19 Minuten. Der Maximalwert von ca. 19 Minuten wird am 01. Juli erreicht.

Durch die Errichtung der beiden Penthousegeschosse ergibt sich bezüglich der Einhaltung der Anforderungen aus der entsprechenden DIN-Vorschrift 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ keine signifikante Änderung der Situation im Hinblick auf die Besonnungsdauer.

Die Gärten der Bebauung am Fritz-Forster-Weg bleiben von zusätzlicher Verschattung ganz unbeeinträchtigt, sodass sich in Bezug auf die Qualität der Freibereiche im eigenen Garten keine Einschränkungen aus der vorliegenden Planung ergeben.

Die ermittelten Verkürzungen der Besonnungsdauer sind insgesamt gesehen sowohl auf die Zeiträume im Jahresverlauf als auch in Bezug auf die tägliche Besonnungsdauer als so geringfügig einzustufen, dass hieraus keine Einschränkung der Lebensqualität gegeben ist.

Ebenso wurde die Einsehbarkeit des Bestandes aus den geplanten Dachgeschossen untersucht. Grundsätzlich ist hierzu allerdings festzustellen, dass die Einsehbarkeit in die Privatgärten durch die städtisch verdichtete Wohnlage mit ihren unterschiedlichen Geschossigkeiten gegeben ist und auch bereits durch die geplante viergeschossige Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben war.

Die Dachgeschosse und ihre jeweils nach Osten bzw. Westen angeordneten Freibereiche bleiben ca. 2,80 m hinter der Raumkante der Hauptfassade zurück. Die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ist eine direkte Einsehbarkeit vom südlichen Brüstungsbereich der Dachgeschosse aus nicht gegeben.

Vielmehr sehen die künftigen Bewohner der geplanten vier Dachgeschosswohnungen aufgrund der räumlichen Distanz sowie ihrer Höhensituierung zur gegenüberliegenden Bebauung aus dem Inneren ihrer Wohnungen bzw. ihrer Dachterrassen nicht in, sondern über die Gärten der Anwohner des Fritz-Forster-Weges.

Lediglich unmittelbar von der Brüstung der Dachfläche aus würde sich eine geringfügig vergrößerte Einsehbarkeit in die Privatgärten der Parzellen ergeben, die unmittelbar an den nördlichen Fritz-Forster-Weg anschließen. Diese südlichen Dachbereiche sind wie bereits oben erläutert durchlaufend jedoch nicht als nutzbare Freifläche, sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ergeben sich aus den zurückgesetzten Dachgeschossen weder grundsätzliche Veränderungen bezüglich der Einsehbarkeit in die Gärten noch in das Gebäudeinnere der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg anschließenden Parzellen.

Der westliche Teil der Schönaustraße sowie die bestehende Bebauung entlang der Kasernenstraße bilden ein in sich klar abgegrenztes Quartier, das überwiegend von

kleinteiligen freistehenden Einzelhäusern mit Hochparterre, einem weiteren Vollgeschoss und steilem Satteldach geprägt ist.

Östlich der Einmündung der Unteren Auenstraße – also direkt gegenüber der geplanten Bebauung – schließt sich jedoch in Bezug auf die Baukörperausdehnung großmaßstäbliche Bestandsbebauung in Form von Geschosswohnungsbau an, die sich über das dem Niveauunterschied der Unteren Auenstraße zur Schönaustraße geschuldeten Hochparterre hinaus noch zwei- bis dreigeschossig zuzüglich der bereits zum Teil ausgebauten Dachgeschosse entwickelt. Die beiden geplanten Gebäude des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes fügen sich hier sowohl in Bezug auf die Längenausdehnung als auch auf die Kubatur ein.

Die geplante Bebauung betont zum einen die Kreuzungssituation „Schönaustraße – Untere Auenstraße“ und bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung Nr. 15 die Auftaktsituation für die Erschließung des östlich davon gelegenen Gesamtquartiers „Auwald Siedlung“ für welche die Schönaustraße die Haupteerschließungsfunktion übernimmt.

Weiterhin akzentuiert die geplante Bebauung die unmittelbar südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen Jugendkulturzentrum, Kletterhalle und Sporthallen sowie die den gemeinschaftlichen Einrichtungen zugeordneten Freibereich der Exerzierwiese.

Zwar überschreitet die Gesamthöhe der beiden geplanten Baukörper die der gegenüberliegenden Bestandsgebäude, dies wird jedoch durch mehrere Faktoren aufgefangen. So sind die beiden geplanten Baukörper durch ihren städtebaulichen Bezug zu den südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen relativ weit von der gegenüberliegenden Bestandsbebauung entfernt, weiterhin stellt die straßenbegleitende Baumreihe im Süden der Schönaustraße eine Zäsur dar. Schließlich bleibt die Kubatur der beiden geplanten Dachgeschosse straßenseitig ca. 3,50 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück und tritt dadurch – bis auf die Vertikalerschließung - untergeordnet in Erscheinung. Die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante liegt über die überwiegende Gebäudelänge gesehen in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m.

Auch entlang des Fritz-Forster-Weges bildet eine straßenbegleitende Baumreihe sowie eine zweite räumlich versetzte Baumreihe auf Privatgrund eine starke Zäsur zwischen den geplanten bzw. bereits realisierten Baukörpern.

Weiterhin bleiben die beiden geplanten Dachgeschosse südseitig ca. 2,80 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück. In der Folge liegt die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m, die beiden Dachgeschosse treten auch hier untergeordnet in Erscheinung.

Nachdem das Quartier bis auf die beiden Gebäude entlang der Schönaustraße bereits vollständig bebaut ist, ist hier nicht von der Erhöhung des Maßstabes für zukünftige Bebauung auszugehen.

Lärmbelastung aus den Freibereichen der gegenüberliegenden Wohnnutzung ist als privater personenbezogener Wohnlärm grundsätzlich zu dulden. Wie bereits oben dargestellt wird sich die Anzahl der Wohneinheiten um insgesamt 6 erhöhen. Somit entstehen pro Baukörper zwei nach Süden ausgerichtete Balkone und vier nach Osten bzw. Westen ausgerichtete Dachterrassen zusätzlich. Von einer signifikanten Zunahme der Schallemission und dadurch der Lärmbelastung der Nachbarschaft ist nicht auszugehen.

Die Bauleitplanung liegt grundsätzlich in der kommunalen Planungshoheit. Gemäß § 1 (3) BauGB haben die die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bezieht sich zum einen auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan)

und zum anderen auf die konkrete Bauleitplanung (Bebauungsplan) und umfasst sowohl die Neuaufstellung als auch die Änderung durch Deckblatt.

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit der Antragstellung auf Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes, hieraus begründet sich jedoch kein Rechtsanspruch. Letztlich obliegt es der Entscheidung des Stadtrates ob einem diesbezüglichen Antrag nähergetreten wird oder ob er negativ beschieden wird.

Der Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, hier einen hohen Anteil von sozial gefördertem Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich Standards und Grundrissen zu realisieren. Eine Veräußerung des sozial geförderten Wohnraumes ist dem Planungsbegünstigten erst langfristig nach Ablauf der Sozialbindung in 25 Jahren möglich. Ebenso wird vom Gesetzgeber für diese Wohnungen eine maximal zu erwirtschaftende Rendite bindend festgelegt.

Für die nicht sozial gebundenen Wohneinheiten wurde von Seiten der Stadt Landshut ein Veräußerungsverbot für 10 Jahre im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt. Somit verbleiben die beiden Immobilien im Bestand des Investors und werden von ihm betreut.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund strebt der Investor zum einen eine hochwertige Gebäudegestaltung und -ausstattung und weiterhin eine attraktive sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerschaft an, um die Wohnadresse sowohl für seine Bewohner als auch für die Nachbarschaft attraktiv zu halten.

3.

  
mit E-Mail vom 13.09.2016

Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes ein, welchen ich nachfolgend begründe:

Die Erhöhung der beiden geplanten und genehmigten vier stöckigen Wohnblöcke auf fünf Stöckige zwischen Schönauerstraße und Fritz-Forster-Weg stellt eine wesentliche Änderung und Verletzung unseres Rechtes dar. Unser Grundstück ist auf Basis der damaligen genehmigten Planes mit dem Preis gekauft worden. Aufgrund der Erhöhung der Stockwerke werden unsere Häuser eher im Schatten stehen, die Schlafräume werden nicht genug von der Sonne und vom Licht beleuchtet werden. Dies stellt für uns eine Minderung der Lebensqualität und außerdem einen finanziellen Nachteil dar - der Wert unseres Hauses reduziert sich automatisch-.

Der grüne Bereich, der als Spielplatz dienen sollte, ist auch entfernt worden. Gleichzeitig hat sich die Anzahl der Kinder die rund um Fritz-Forster-Weg wohnen erhöht. Aufgrund der Änderung sind mehr Familien zu erwarten.

Wir haben damals über unseren Bauplaner bei der Stadt Landshut 03/2015 für eine kleine Änderung nachgefragt. Da hieß es, das Baugebiet ist neu und es werden keine Änderungen gemacht. Die Folge ist, dass ich keine langfristige Unterkunft für meine Kinder mit meiner Investition sichern konnte. Deshalb verstehe ich auch nicht wie ganze Stockwerke genehmigt werden und dies keine Auswirkung auf das neu Baugebiet und Grünfläche, Lärm, etc. hat.

Die Befürchtung ist, dass auch andere hohe Häuser in Zukunft gebaut werden dürfen.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelagerten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten im rechtsgültigen Bebauungsplan ist mit insgesamt 52 festgesetzt, durch das vorliegende Konzept werden 58 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Der durch die geplante Bebauung entstehende Schattenwurf auf den Baubestand am Fritz-Forster-Weg wurde zwischenzeitlich durch entsprechende Schattensimulationen überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die beiden geplanten Dachgeschosse lediglich eine minimale Zunahme der Verschattung auf die Nordfassaden der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg angrenzenden Parzellen verursachen.

Im Jahresverlauf betrachtet tritt im Zeitraum Januar bis Mitte Februar, April bis Mitte Mai, August bis Mitte September, November und Dezember keine Verkürzung der Besonnungsdauer auf die Nordfassaden auf.

Für die Zeiträume ab Mitte Februar bis Ende März und Mitte September bis Ende Oktober ergibt sich jeweils eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 8 Minuten. Der Maximalwert von ca. 8 Minuten wird am 1. März und am 1. Oktober erreicht.

Für den Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli ergibt sich eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 19 Minuten. Der Maximalwert von ca. 19 Minuten wird am 01. Juli erreicht.

Durch die Errichtung der beiden Penthousegeschosse ergibt sich bezüglich der Einhaltung der Anforderungen aus der entsprechenden DIN-Vorschrift 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ keine signifikante Änderung der Situation im Hinblick auf die Besonnungsdauer.

Die Gärten der Bebauung am Fritz-Forster-Weg bleiben von zusätzlicher Verschattung ganz unbeeinträchtigt, sodass sich in Bezug auf die Qualität der Freibereiche im eigenen Garten keine Einschränkungen aus der vorliegenden Planung ergeben.

Die ermittelten Verkürzungen der Besonnungsdauer sind insgesamt gesehen sowohl auf die Zeiträume im Jahresverlauf als auch in Bezug auf die tägliche Besonnungsdauer als so geringfügig einzustufen, dass hieraus keine Einschränkung der Lebensqualität gegeben ist.

Die am südlichen Fritz-Forster-Weg anliegenden Grundstücke dagegen werden weder im Hinblick auf Belichtung noch auf Verschattung oder Einsehbarkeit in irgendeiner Weise beeinträchtigt, eine Minderung der Lebensqualität, sowie ein finanzieller Nachteil sind nicht ersichtlich.

Zur Thematik der Wertminderung wurde der Gutachterausschuss der Stadt Landshut gehört. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Mehrung der Flächenkennzahlen objektiv keine Wertminderung abgeleitet werden kann. Weiterhin ist der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein

abwägungserhebliches Kriterium. Es kommt hier vielmehr auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Bezüglich der angesprochenen Spielplätze auf Privatgrund ist anzumerken, dass diese nicht entfernt sondern lediglich auf die nördliche Hausseite – näher zu den Hauseingangsbereichen hin – verlagert wurden. Die Versorgung der künftigen Bewohner der Wohnanlage mit Spielplatzflächen bleibt gesichert.

Die Bauleitplanung liegt grundsätzlich in der kommunalen Planungshoheit. Gemäß § 1 (3) BauGB haben die die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bezieht sich zum einen auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan) und zum anderen auf die konkrete Bauleitplanung (Bebauungsplan) und umfasst sowohl die Neuaufstellung als auch die Änderung durch Deckblatt.

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit der Antragstellung auf Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes, hieraus begründet sich jedoch kein Rechtsanspruch. Letztlich obliegt es der Entscheidung des Stadtrates ob einem diesbezüglichen Antrag nähergetreten wird oder ob er negativ beschieden wird.

Nachdem das Quartier bis auf die beiden Gebäude entlang der Schönaustraße bereits vollständig bebaut ist, ist hier nicht von der Erhöhung des Maßstabes für zukünftige Bebauung auszugehen.

4.

mit Schreiben vom 14.09.2016

Hiermit bekunden wir unsere Einwände hinsichtlich der bekanntgegebenen geplanten Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Wir haben unser Grundstück mit der Flurnummer [REDACTED] im Jahr 2014 gekauft unter den Prämissen des damaligen Bebauungsplanes, der u.a. bei den Flurnummern 1098/12 und 1098/13 eine Gebäudehöhe von 12,50 m besagte.

1. Gerade weil der Grundstückskauf (und Hausbau) eine beträchtliche Investition für uns als junge Familie darstellt, haben wir viele Punkte abgewogen und uns umfassend mit der weiteren Entwicklung der umliegenden Grundstücke und Bestandsgebäude befasst. Bereits hier haben wir uns mit diesen sehr mächtigen und hohen Wohnblöcken beschäftigt. Sie waren für uns allerdings mit einer Höhe von 12,50 m gerade noch akzeptabel. Bei der Entscheidungsfindung und auch bei der späteren Hausplanung haben und mussten wir uns auf die vorliegenden Pläne und Aussagen verlassen. Der Bebauungsplan und das Vertrauen, dass sich alle Anwohner und Nutzer daran halten, um ein akzeptables Wohnumfeld zu schaffen, war Grundlage unserer Entscheidungsfindung.

Eine Erhöhung dieser ohnehin sehr mächtigen Blöcke stellt für uns eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität dar!

2. Unsere Dachterrasse zeigt nach NW, also in Richtung der besagten Flurnummern. Die Sonnenstände und Aussicht etc. wurden bei der Hausplanung auf Grundlage der geplanten Bauhöhe der Wohnblöcke von 12,50m berücksichtigt und entsprechende Zusatzinvestitionen getätigt.

Mit der Erhöhung würde es zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Nutzung unserer Dachterrasse führen!

3. Das umliegende Gebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern mit 3-4 Stockwerken. Das Einfügen von zwei 5-stöckigen Hochhäusern wird aus unserer Sicht die Planung des gesamten Erscheinungsbildes stören, was ein eindeutiger Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes ist (siehe Pkt. 4.1.2 der Begründung des Bebauungsplanes mit Datum vom 26.09.2013). Ebenfalls erfüllt eine Erhöhung dieser Hochhäuser nicht das Ziel, dem öffentlichen Freiraum eine besondere Bedeutung zuzumessen.

Zu berücksichtigen ist nicht nur die Höhe, sondern auch die Länge dieser massiven Hochhäuser, die jeweils mit bis zu 60 m geplant ist!

Desweiteren würden die gesamten Einfamilienhäuser des Fritz-Forster-Wegs zwischen diesen zwei 5-stöckig geplanten Hochhauskomplexen auf der Nordseite und dem Studentenwohnheim sowie den vier Mehrfamilienhäusern auf der Südseite untergehen. Die geplante Erhöhung unter Berücksichtigung der Gebäudelängen wird diesen beklemmenden Eindruck deutlich verstärken.

Dadurch stellt dies auch eine Wertminderung für unser Grundstück und aller Grundstücke entlang des Fritz-Forster-Weges dar.

Auch wir als Einfamilienhausbesitzer investieren unser verdientes Geld in die Stadt, um Lebensqualität zurückzuerhalten. Im Vergleich zu einem Investor, dessen Ziel die Gewinnmaximierung ist!

Wir widersprechen der bekanntgegebenen geplanten Änderung hiermit und hoffen, dass die Entscheidungsträger unsere Einwände ernsthaft berücksichtigen.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelagerten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten im rechtsgültigen Bebauungsplan ist mit insgesamt 52 festgesetzt, durch das vorliegende Konzept werden 58 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau des seit Januar 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-

Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ hat sich seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert.

So hat in den letzten Jahren die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen durch die Baugesetzgebung zum einen vor die Aufgabe gestellt, auf dem Wege der Bauleitplanung städtebaulich insbesondere auch die sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen. Zum anderen sind die Kommunen gehalten die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Nachdem sowohl die Bereitschaft zur Bebauung als auch zur Nachverdichtung im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt und somit durch die Kommune nur begrenzt steuerbar ist, ist an dieser Stelle die Errichtung von zusätzlichen, anteilig sozial geförderten Wohneinheiten gerade in Zeiten der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich zu begrüßen. In der Folge ist es notwendig die o.g. rechtskräftige Bauleitplanung auf dem Wege der Änderung an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Der durch die geplante Bebauung entstehende Schattenwurf auf den Baubestand am Fritz-Forster-Weg wurde zwischenzeitlich durch entsprechende Schattensimulationen überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die beiden geplanten Dachgeschosse lediglich eine minimale Zunahme der Verschattung auf die Nordfassaden der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg angrenzenden Parzellen verursachen.

Im Jahresverlauf betrachtet tritt im Zeitraum Januar bis Mitte Februar, April bis Mitte Mai, August bis Mitte September, November und Dezember keine Verkürzung der Besonnungsdauer auf die Nordfassaden auf.

Für die Zeiträume ab Mitte Februar bis Ende März und Mitte September bis Ende Oktober ergibt sich jeweils eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 8 Minuten. Der Maximalwert von ca. 8 Minuten wird am 1. März und am 1. Oktober erreicht.

Für den Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli ergibt sich eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 19 Minuten. Der Maximalwert von ca. 19 Minuten wird am 01. Juli erreicht.

Durch die Errichtung der beiden Penthousegeschosse ergibt sich bezüglich der Einhaltung der Anforderungen aus der entsprechenden DIN-Vorschrift 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ keine signifikante Änderung der Situation im Hinblick auf die Besonnungsdauer.

Die Gärten der Bebauung am Fritz-Forster-Weg bleiben von zusätzlicher Verschattung ganz unbeeinträchtigt, sodass sich in Bezug auf die Qualität der Freibereiche im eigenen Garten keine Einschränkungen aus der vorliegenden Planung ergeben.

Die ermittelten Verkürzungen der Besonnungsdauer sind insgesamt gesehen sowohl auf die Zeiträume im Jahresverlauf als auch in Bezug auf die tägliche Besonnungsdauer als so geringfügig einzustufen, dass hieraus keine Einschränkung der Lebensqualität gegeben ist.

Ebenso wurde die Einsehbarkeit des Bestandes aus den geplanten Dachgeschossen untersucht. Grundsätzlich ist hierzu allerdings festzustellen, dass die Einsehbarkeit in die Privatgärten durch die städtisch verdichtete Wohnlage mit ihren unterschiedlichen Geschossigkeiten gegeben ist und auch bereits durch die geplante viergeschossige Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben war.

Die Dachgeschosse und ihre jeweils nach Osten bzw. Westen angeordneten Freibereiche bleiben ca. 2,80 m hinter der Raumkante der Hauptfassade zurück. Die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ist eine direkte Einsehbarkeit vom südlichen Brüstungsbereich der Dachgeschosse aus nicht gegeben.

Vielmehr sehen die künftigen Bewohner der geplanten vier Dachgeschosswohnungen aufgrund der räumlichen Distanz sowie ihrer Höhensituierung zur gegenüberliegenden Bebauung aus dem Inneren ihrer Wohnungen bzw. ihrer Dachterrassen nicht in, sondern über die Gärten der Anwohner des Fritz-Forster-Weges.

Lediglich unmittelbar von der Brüstung der Dachfläche aus würde sich eine geringfügig vergrößerte Einsehbarkeit in die Privatgärten der Parzellen ergeben, die unmittelbar an den nördlichen Fritz-Forster-Weg anschließen. Diese südlichen Dachbereiche sind wie bereits oben erläutert durchlaufend jedoch nicht als nutzbare Freifläche, sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ergeben sich aus den zurückgesetzten Dachgeschossen weder grundsätzliche Veränderungen bezüglich der Einsehbarkeit in die Gärten noch in das Gebäudeinnere der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg anschließenden Parzellen.

Durch das o. g. Konzept ist eine signifikante Minderung der Lebensqualität, sowie ein finanzieller Nachteil auf keinen Fall ersichtlich.

Der westliche Teil der Schönaustraße sowie die bestehende Bebauung entlang der Kasernenstraße bilden ein in sich klar abgegrenztes Quartier, das überwiegend von kleinteiligen freistehenden Einzelhäusern mit Hochparterre, einem weiteren Vollgeschoss und steilem Satteldach geprägt ist.

Östlich der Einmündung der Unteren Auenstraße – also direkt gegenüber der geplanten Bebauung – schließt sich jedoch in Bezug auf die Baukörperausdehnung großmaßstäbliche Bestandsbebauung in Form von Geschosswohnungsbau an, die sich über das dem Niveauunterschied der Unteren Auenstraße zur Schönaustraße geschuldeten Hochparterre hinaus noch zwei- bis dreigeschossig zuzüglich der bereits zum Teil ausgebauten Dachgeschosse entwickelt. Die beiden geplanten Gebäude des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes fügen sich hier sowohl in Bezug auf die Längenausdehnung als auch auf die Kubatur ein.

Die geplante Bebauung betont zum einen die Kreuzungssituation „Schönaustraße – Untere Auenstraße“ und bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung Nr. 15 die Auftaktsituation für die Erschließung des östlich davon gelegenen Gesamtquartiers „Auwald Siedlung“ für welche die Schönaustraße die Haupteerschließungsfunktion übernimmt.

Weiterhin akzentuiert die geplante Bebauung die unmittelbar südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen Jugendkulturzentrum, Kletterhalle und Sporthallen sowie die den gemeinschaftlichen Einrichtungen zugeordneten Freibereich der Exerzierwiese.

Zwar überschreitet die Gesamthöhe der beiden geplanten Baukörper die der gegenüberliegenden Bestandsgebäude, dies wird jedoch durch mehrere Faktoren aufgefangen. So sind die beiden geplanten Baukörper durch ihren städtebaulichen Bezug zu den südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen relativ weit von der gegenüberliegenden Bestandsbebauung entfernt, weiterhin stellt die straßenbegleitende Baumreihe im Süden der Schönaustraße eine Zäsur dar. Schließlich bleibt die Kubatur der beiden geplanten Dachgeschosse straßenseitig ca. 3,50 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück und tritt dadurch – bis auf die Vertikalerschließung - untergeordnet in Erscheinung. Die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante liegt über die überwiegende Gebäudelänge gesehen in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m.

Auch entlang des Fritz-Forster-Weges bildet eine straßenbegleitende Baumreihe sowie eine zweite räumlich versetzte Baumreihe auf Privatgrund eine starke Zäsur zwischen den geplanten bzw. bereits realisierten Baukörpern.

Weiterhin bleiben die beiden geplanten Dachgeschosse südseitig ca. 2,80 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück. In der Folge liegt die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m, die beiden Dachgeschosse treten auch hier untergeordnet in Erscheinung.

Nachdem das Quartier bis auf die beiden Gebäude entlang der Schönaustraße bereits vollständig bebaut ist, ist hier nicht von der Erhöhung des Maßstabes für zukünftige Bebauung auszugehen.

Die Erhöhung der beiden geplanten Baukörper um jeweils ein zurückgesetztes Dachgeschoss widerspricht weder in Bezug auf das Nutzungskonzept, die Baukörperausformung oder dem öffentlichen Freiraum den Zielen des Bebauungsplanes 06-18/1. Sämtliche in der Begründung vom 26.09.2013 dargestellten Ausführungen behalten vielmehr weiterhin Gültigkeit.

Zur Thematik der Wertminderung wurde der Gutachterausschuss der Stadt Landshut gehört. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Mehrung der Flächenkennzahlen objektiv keine Wertminderung abgeleitet werden kann. Weiterhin ist der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium. Es kommt hier vielmehr auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Der Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, hier einen hohen Anteil von sozial gefördertem Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich Standards und Grundrissen zu realisieren. Eine Veräußerung des sozial geförderten Wohnraumes ist dem Planungsbegünstigten erst langfristig nach Ablauf der Sozialbindung in 25 Jahren möglich. Ebenso wird vom Gesetzgeber für diese Wohnungen eine maximal zu erwirtschaftende Rendite bindend festgelegt.

Für die nicht sozial gebundenen Wohneinheiten wurde von Seiten der Stadt Landshut ein Veräußerungsverbot für 10 Jahre im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt. Somit verbleiben die beiden Immobilien im Bestand des Investors und werden von ihm betreut.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund strebt der Investor zum einen eine hochwertige Gebäudegestaltung und -ausstattung und weiterhin eine attraktive sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerschaft an, um die Wohnadresse sowohl für seine Bewohner als auch für die Nachbarschaft attraktiv zu halten.

5.

mit Schreiben vom 14.09.2016

Wir erheben hiermit Einspruch gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes, welcher im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 20 veröffentlicht wurde, mit folgenden Begründungen:

1. Der Bebauungsplan sieht jetzt eine Höhe von 5 Stockwerken vor. Damit wäre das neu zu errichtende Gebäude, das höchste Gebäude der ganzen Gegend und passt damit gar nicht ins Stadtbild.

2. Wir haben das Grundstück [REDACTED] im Vertrauen darauf gekauft, dass sich der Bebauungsplan nicht wesentlich ändert. Der Wert unseres Grundstücks wird durch diesen massiven Eingriff erheblich gemindert.

Wir bitten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen und uns über den weiteren Verlauf des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelagerten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten im rechtsgültigen Bebauungsplan ist mit insgesamt 52 festgesetzt, durch das vorliegende Konzept werden 58 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Der westliche Teil der Schönaustraße sowie die bestehende Bebauung entlang der Kasernenstraße bilden ein in sich klar abgegrenztes Quartier, das überwiegend von kleinteiligen freistehenden Einzelhäusern mit Hochparterre, einem weiteren Vollgeschoss und steilem Satteldach geprägt ist.

Östlich der Einmündung der Unteren Auenstraße – also direkt gegenüber der geplanten Bebauung - schließt sich jedoch in Bezug auf die Baukörperausdehnung großmaßstäbliche Bestandsbebauung in Form von Geschosswohnungsbau an, die sich über das dem Niveauunterschied der Unteren Auenstraße zur Schönaustraße geschuldeten Hochparterre hinaus noch zwei- bis dreigeschossig zuzüglich der bereits zum Teil ausgebauten Dachgeschosse entwickelt. Die beiden geplanten Gebäude des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes fügen sich hier sowohl in Bezug auf die Längenausdehnung als auch auf die Kubatur ein.

Die geplante Bebauung betont zum einen die Kreuzungssituation „Schönaustraße – Untere Auenstraße“ und bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung Nr. 15 die Auftaktsituation für die Erschließung des östlich davon gelegenen Gesamtquartiers „Auwald Siedlung“ für welche die Schönaustraße die Haupteerschließungsfunktion übernimmt.

Weiterhin akzentuiert die geplante Bebauung die unmittelbar südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen Jugendkulturzentrum, Kletterhalle und Sporthallen sowie die den gemeinschaftlichen Einrichtungen zugeordneten Freibereich der Exerzierwiese.

Zwar überschreitet die Gesamthöhe der beiden geplanten Baukörper die der gegenüberliegenden Bestandsgebäude, dies wird jedoch durch mehrere Faktoren aufgefangen. So sind die beiden geplanten Baukörper durch ihren städtebaulichen Bezug zu den südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen relativ weit von der gegenüberliegenden Bestandsbebauung entfernt, weiterhin stellt die straßenbegleitende Baumreihe im Süden der Schönaustraße eine Zäsur dar. Schließlich bleibt die Kubatur der beiden geplanten Dachgeschosse straßenseitig ca. 3,50 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück und tritt dadurch – bis auf die Vertikalerschließung - untergeordnet in Erscheinung. Die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante liegt über die überwiegende Gebäudelänge gesehen in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m.

Auch entlang des Fritz-Forster-Weges bildet eine straßenbegleitende Baumreihe sowie eine zweite räumlich versetzte Baumreihe auf Privatgrund eine starke Zäsur zwischen den geplanten bzw. bereits realisierten Baukörpern.

Weiterhin bleiben die beiden geplanten Dachgeschosse südseitig ca. 2,80 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück. In der Folge liegt die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m, die beiden Dachgeschosse treten auch hier untergeordnet in Erscheinung.

Nachdem das Quartier bis auf die beiden Gebäude entlang der Schönaustraße bereits vollständig bebaut ist, ist hier nicht von der Erhöhung des Maßstabes für zukünftige Bebauung auszugehen.

Die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau des seit Januar 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ hat sich seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert.

So hat in den letzten Jahren die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen durch die Baugesetzgebung zum einen vor die Aufgabe gestellt, auf dem Wege der Bauleitplanung städtebaulich insbesondere auch die sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen. Zum anderen sind die Kommunen gehalten die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Nachdem sowohl die Bereitschaft zur Bebauung als auch zur Nachverdichtung im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt und somit durch die Kommune nur begrenzt steuerbar ist, ist an dieser Stelle die Errichtung von zusätzlichen, anteilig sozial geförderten Wohneinheiten gerade in Zeiten der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich zu begrüßen. In der Folge ist es notwendig die o.g. rechtskräftige Bauleitplanung auf dem Wege der Änderung an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Die am südlichen Fritz-Forster-Weg anliegenden Grundstücke werden weder im Hinblick auf Belichtung noch auf Verschattung oder Einsehbarkeit in irgendeiner Weise beeinträchtigt, eine Minderung der Lebensqualität, sowie ein finanzieller Nachteil sind nicht ersichtlich.

Zur Thematik der Wertminderung wurde der Gutachterausschuss der Stadt Landshut gehört. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Mehrung der Flächenkennzahlen objektiv keine Wertminderung abgeleitet werden kann. Weiterhin ist der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium. Es kommt hier vielmehr auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

Der Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, hier einen hohen Anteil von sozial gefördertem Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich Standards und Grundrissen zu realisieren. Eine Veräußerung des sozial gefördertem Wohnraumes ist dem Planungsbegünstigten erst langfristig nach Ablauf der Sozialbindung in 25 Jahren möglich. Ebenso wird vom Gesetzgeber für diese Wohnungen eine maximal zu erwirtschaftende Rendite bindend festgelegt.

Für die nicht sozial gebundenen Wohneinheiten wurde von Seiten der Stadt Landshut ein Veräußerungsverbot für 10 Jahre im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt. Somit

verbleiben die beiden Immobilien im Bestand des Investors und werden von ihm betreut.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund strebt der Investor zum einen eine hochwertige Gebäudegestaltung und -ausstattung und weiterhin eine attraktive sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerschaft an, um die Wohnadresse sowohl für seine Bewohner als auch für die Nachbarschaft attraktiv zu halten.

Der vorgetragenen Bitte um Information über den weiteren Verlauf des Verfahrens wird aus inhaltlicher Sicht durch Übersendung der Behandlung nachgekommen. Im Bezug auf Fristen und Termine in diesem Zusammenhang kann leider keine Einzelbenachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgen. Hier wird auf die lokale Presse, das Amtsblatt der Stadt Landshut sowie auf die Homepage der Stadt Landshut verwiesen.

6.

mit Schreiben vom 15.09.2016

Mit der geplanten Änderung auf 5 Stockwerke im o.g. Baugebiet sind wir nicht einverstanden.

Begründung: Unser zukünftiger Garten ist dadurch noch mehr einsehbar, die Privatsphäre zusätzlich beeinträchtigt.

Bitte sehen Sie von der Erhöhung auf 5 Stockwerke ab, da dies eine Wertminderung unseres Grundstückes darstellt.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelagerten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten im rechtsgültigen Bebauungsplan ist mit insgesamt 52 festgesetzt, durch das vorliegende Konzept werden 58 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Der Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, hier einen hohen Anteil von sozial gefördertem Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich Standards und Grundrissen zu realisieren. Eine Veräußerung des sozial gefördert Wohnraumes ist dem Planungsbegünstigten erst langfristig nach Ablauf der Sozialbindung in 25 Jahren möglich. Ebenso wird vom Gesetzgeber für diese Wohnungen eine maximal zu erwirtschaftende Rendite bindend festgelegt.

Für die nicht sozial gebundenen Wohneinheiten wurde von Seiten der Stadt Landshut ein Veräußerungsverbot für 10 Jahre im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt. Somit verbleiben die beiden Immobilien im Bestand des Investors und werden von ihm betreut.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund strebt der Investor zum einen eine hochwertige Gebäudegestaltung und -ausstattung und weiterhin eine attraktive sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerschaft an, um die Wohnadresse sowohl für seine Bewohner als auch für die Nachbarschaft attraktiv zu halten.

Ebenso wurde die Einsehbarkeit des Bestandes aus den geplanten Dachgeschossen untersucht. Grundsätzlich ist hierzu allerdings festzustellen, dass die Einsehbarkeit in die Privatgärten durch die städtisch verdichtete Wohnlage mit ihren unterschiedlichen Geschossigkeiten gegeben ist und auch bereits durch die geplante viergeschossige Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben war.

Die Dachgeschosse und ihre jeweils nach Osten bzw. Westen angeordneten Freibereiche bleiben ca. 2,80 m hinter der Raumkante der Hauptfassade zurück. Die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ist eine direkte Einsehbarkeit vom südlichen Brüstungsbereich der Dachgeschosse aus nicht gegeben.

Vielmehr sehen die künftigen Bewohner der geplanten vier Dachgeschosswohnungen aufgrund der räumlichen Distanz sowie ihrer Höhensituierung zur gegenüberliegenden Bebauung aus dem Inneren ihrer Wohnungen bzw. ihrer Dachterrassen nicht in, sondern über die Gärten der Anwohner des Fritz-Forster-Weges.

Lediglich unmittelbar von der Brüstung der Dachfläche aus würde sich eine geringfügig vergrößerte Einsehbarkeit in die Privatgärten der Parzellen ergeben, die unmittelbar an den nördlichen Fritz-Forster-Weg anschließen. Diese südlichen Dachbereiche sind wie bereits oben erläutert durchlaufend jedoch nicht als nutzbare Freifläche, sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ergeben sich aus den zurückgesetzten Dachgeschossen weder grundsätzliche Veränderungen bezüglich der Einsehbarkeit in die Gärten noch in das Gebäudeinnere der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg anschließenden Parzellen.

Die am südlichen Fritz-Forster-Weg anliegenden Grundstücke werden weder im Hinblick auf Belichtung noch auf Verschattung oder Einsehbarkeit in irgendeiner Weise beeinträchtigt, eine Minderung der Lebensqualität sowie ein finanzieller Nachteil sind nicht ersichtlich.

Zur Thematik der Wertminderung wurde der Gutachterausschuss der Stadt Landshut gehört. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Mehrung der Flächenkennzahlen objektiv keine Wertminderung abgeleitet werden kann. Weiterhin ist der Einfluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke für sich genommen kein abwägungserhebliches Kriterium. Es kommt hier vielmehr auf die zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an, wie z.B. die Bebaubarkeit in einem dem bisherigen Bestand entsprechenden Rahmen (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995, NVwZ 1995, 895).

7.

mit E-Mail vom 15.09.2016

Wir erheben hiermit formell Einspruch zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 06-18/1 zwischen Ritter-von-Schoch-Str. und Schönaustr. und Kasernenstr. mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1.

mit E-Mail vom 15.09.2016

Durch die oben genannte geplante Änderung des Bebauungsplans soll neben der Änderung der Lage von Nebengebäuden und der Kinderspielplätze, insbesondere die zulässige Höhe der Gebäude von 12,50 m auf 15,80 m um 3,30 m angehoben werden. Nach mündlicher Auskunft eines Mitarbeiters des Stadtplanungsamtes ist das Ziel, dem Bauherrn in beiden Gebäuden ein zusätzliches fünftes Stockwerk für Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen zu ermöglichen.

Gegen diese beabsichtigte Planung sprechen mehrere Gesichtspunkte:

Nach den Gründen des bestehenden Bebauungsplans war eines der Ziele, die neue Bebauung so zu gestalten, dass sie sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Mit fünf Stockwerken (EG und vier weitere Obergeschosse) und einer Höhe von 15,80 m fügen sich jedoch die beiden Gebäude nicht ein, vielmehr dominieren sie die Umgebung. Keines der Gebäude in der Umgebung erreicht auch nur annähernd diese Höhe. Die vor der Erschließung des betreffenden Teils der ehemaligen Kaserne bereits vorhandenen Häuser in der Schönaustraße verfügen als höchste Häuser in der Umgebung jeweils nur über drei Stockwerke plus Satteldach. Somit erreicht die bereits existierende Planung mit vier Vollgeschossen eine grenzwertige Höhe, die dem Dachfirst des Hauses Schönaustr. 15 a entsprechen dürfte. Die Häuser 17a, 17b, 17c, 17d, 17 e und 17f verfügen über ein flacheres Satteldach als 15 a und dürften bereits von vier Stockwerken überragt werden. Somit ist die vorhandene Planung massiver als die bestehenden Gebäude, da das vierte Geschoss bei den Häusern der Schönaustraße aus einem Dachstuhl und nicht einem Vollgeschoss besteht.

Die Häuser in dem Fritz-Forster-Weg 3 verfügen entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans maximal über 3 Stockwerke. Sollten die geplanten Gebäude nicht mehr vier sondern fünf Stockwerke erhalten, würde auch auf dieser Seite ein erheblicher Höhenunterschied entstehen.

Die vorhandene Bebauung zwischen Adenauer Str. und der Kasernenstr. besteht aus Häusern mit zwei Stockwerken plus Dachstuhl. An der Ostseite der beiden Gebäude befindet sich ein Kindergarten.

Auch das Studentenwohnheim, das ausweislich der Gründe des ursprünglichen Bebauungsplans eine symmetrische Randbebauung mit den beiden geplanten Gebäuden an der Schönaustr. bilden soll, hat vier Stockwerke.

Zwei Gebäude mit fünf Stockwerken fügen sich daher weder von der Größe, noch von ihrem Gesamtvolumen her in die Bebauung der Umgebung ein, sondern dominieren sie und setzen einen neuen Maßstab für eine spätere Bebauung in der Umgebung. Der Stadtrat hat die Größe der Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan aus guten Gründen auf vier Stockwerke begrenzt. Diese Gründe und die vom Stadtrat getroffene Abwägung der Gesamtbelange sollte nun nicht einfach über Bord geworfen werden. Der einzig ersichtliche Grund, das zusätzliche Stockwerk zu genehmigen, liegt in den wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn, seine zukünftigen Mieteinnahmen, oder den Verkaufserlös zu maximieren. Sollte dies zum Maßstab der Bauleitplanung gemacht werden, kann man diese auch gleich einstellen.

Auch sollte berücksichtigt werden, dass für die Bewohner des Fritz-Forster-Wegs die Bebauung mit Gebäuden mit fünf Stockwerken dazu führt, dass in relativ engem Abstand ein massiver Gebäuderiegel mit 15,80 m Höhe entstehen würde. Wir denken,

dies ist für niemanden eine attraktive Vorstellung. Die bislang festgesetzte Höhe von 12,5 m wäre zwar auch nicht wenig, aber bei gleichem Abstand besteht ein deutlicher Unterschied (3,3 m!).

Noch gravierender ist die Tatsache, dass sich die Einsehbarkeit unseres Wohnungsgrundstücks im Falle der Aufstockung der fraglichen Gebäude ganz erheblich erhöht. Die vorgesehenen Penthouse-Wohnungen zeichnen sich dadurch aus, dass eine Rundumsicht von den verglasten Wohnbereichen und der Terrasse aus geschaffen wird. Unmittelbar betroffen ist dadurch der den Häusern gegenüberliegende Garten mit Terrasse und verglastem Wohnbereich unseres Wohnhauses. Dieser Bereich wäre künftig vom Obergeschoss bzw. Penthouse der beiden Häuser wesentlich besser einsehbar als bisher und nimmt unserer Wohnnutzung damit die erforderliche Privatsphäre. Zu den Zielen der Städteplanung gehört die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse. Dazu gehört auch, dass nicht unnötig eine Art Präsentiertellersituation zu Lasten unseres Wohnhauses geschaffen wird. Unser Interesse ist gegen das Interesse an einer weiteren Erhöhung der ohnehin schon maximal hohen beiden Wohnblöcke abzuwägen und im Hinblick auf den Gebietscharakter (reine Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern) kann diese Abwägung nicht zu unseren Lasten ausgehen.

Die Eigentümer der Häuser des Fritz-Forster-Wegs haben die Grundstücke von der Stadt Landshut erworben. Hierbei wurde es im Liegenschaftsamt so dargestellt, dass man sich aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans vorstellen könne, wie die Bebauung in der Umgebung werden wird. Dies war jedenfalls für unsere Kaufentscheidung und Planung und unseres Wissens nach auch für viele in der Nachbarschaft ein relevanter Punkt. Auch wenn dies die Stadt eventuell rechtlich nicht daran hindert, die Planung zu ändern, sollte sie sich überlegen, ob man sich auf die von ihr als Verkäuferin der Grundstücke gemachten Angaben verlassen kann.

Beabsichtigt die Stadt den Eigentümern in der Nachbarschaft ebenfalls im vergleichbaren Maß Freiheiten einzuräumen? Indem man bei Bedarf ein zusätzliches Stockwerk zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt bekommt, oder andere Festsetzungen des Bebauungsplan betreffend die Gestaltung der Dächer, der Vorplätze zur Straße hin, der Platzierung von Nebengebäuden etc. genehmigt bekommt? Oder gilt gleiches Recht nur für Großinvestoren?

Die oben angeführten Punkte zeigen, dass zahlreiche Gründe gegen beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans sprechen.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelegten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten im rechtsgültigen Bebauungsplan ist mit insgesamt 52 festgesetzt, durch das vorliegende Konzept werden 58 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Der westliche Teil der Schönaustraße sowie die bestehende Bebauung entlang der Kasernenstraße bilden ein in sich klar abgegrenztes Quartier, das überwiegend von kleinteiligen freistehenden Einzelhäusern mit Hochparterre, einem weiteren Vollgeschoss und steilem Satteldach geprägt ist.

Östlich der Einmündung der Unteren Auenstraße – also direkt gegenüber der geplanten Bebauung - schließt sich jedoch in Bezug auf die Baukörperausdehnung großmaßstäbliche Bestandsbebauung in Form von Geschosswohnungsbau an, die sich über das dem Niveauunterschied der Unteren Auenstraße zur Schönaustraße geschuldeten Hochparterre hinaus noch zwei- bis dreigeschossig zuzüglich der bereits zum Teil ausgebauten Dachgeschosse entwickelt. Die beiden geplanten Gebäude des vorliegenden Bebauungsplandeckblattes fügen sich hier sowohl in Bezug auf die Längenausdehnung als auch auf die Kubatur ein.

Die geplante Bebauung betont zum einen die Kreuzungssituation „Schönaustraße – Untere Auenstraße“ und bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Bestandsbebauung Nr. 15 die Auftaktsituation für die Erschließung des östlich davon gelegenen Gesamtquartiers „Auwald Siedlung“ für welche die Schönaustraße die Haupterschließungsfunktion übernimmt.

Weiterhin akzentuiert die geplante Bebauung die unmittelbar südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen Jugendkulturzentrum, Kletterhalle und Sporthallen sowie die den gemeinschaftlichen Einrichtungen zugeordneten Freibereich der Exerzierwiese.

Zwar überschreitet die Gesamthöhe der beiden geplanten Baukörper die der gegenüberliegenden Bestandsgebäude, dies wird jedoch durch mehrere Faktoren aufgefangen. So sind die beiden geplanten Baukörper durch ihren städtebaulichen Bezug zu den südöstlich angrenzenden Gemeinschaftseinrichtungen relativ weit von der gegenüberliegenden Bestandsbebauung entfernt, weiterhin stellt die straßenbegleitende Baumreihe im Süden der Schönaustraße eine Zäsur dar. Schließlich bleibt die Kubatur der beiden geplanten Dachgeschosse straßenseitig ca. 3,50 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück und tritt dadurch – bis auf die Vertikalerschließung - untergeordnet in Erscheinung. Die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante liegt über die überwiegende Gebäudelänge gesehen in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m.

Auch entlang des Fritz-Forster-Weges bildet eine straßenbegleitende Baumreihe sowie eine zweite räumlich versetzte Baumreihe auf Privatgrund eine starke Zäsur zwischen den geplanten bzw. bereits realisierten Baukörpern.

Weiterhin bleiben die beiden geplanten Dachgeschosse südseitig ca. 2,80 m hinter der Ebene der Hauptfassade zurück. In der Folge liegt die aus dem öffentlichen Straßenraum wahrnehmbare Gebäudekante in Höhe der Brüstung auf ca. 13,50 m, die beiden Dachgeschosse treten auch hier untergeordnet in Erscheinung.

Nachdem das Quartier bis auf die beiden Gebäude entlang der Schönaustraße bereits vollständig bebaut ist, ist hier nicht von der Erhöhung des Maßstabes für zukünftige Bebauung auszugehen.

Ebenso wurde die Einsehbarkeit des Bestandes aus den geplanten Dachgeschossen untersucht. Grundsätzlich ist hierzu allerdings festzustellen, dass die Einsehbarkeit in die Privatgärten durch die städtisch verdichtete Wohnlage mit ihren unterschiedlichen Geschossigkeiten gegeben ist und auch bereits durch die geplante viergeschossige Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben war.

Die Dachgeschosse und ihre jeweils nach Osten bzw. Westen angeordneten Freibereiche bleiben ca. 2,80 m hinter der Raumkante der Hauptfassade zurück. Die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ist eine direkte Einsehbarkeit vom südlichen Brüstungsbereich der Dachgeschosse aus nicht gegeben.

Vielmehr sehen die künftigen Bewohner der geplanten vier Dachgeschosswohnungen aufgrund der räumlichen Distanz sowie ihrer Höhensituierung zur gegenüberliegenden Bebauung aus dem Inneren ihrer Wohnungen bzw. ihrer Dachterrassen nicht in, sondern über die Gärten der Anwohner des Fritz-Forster-Weges.

Lediglich unmittelbar von der Brüstung der Dachfläche aus würde sich eine geringfügig vergrößerte Einsehbarkeit in die Privatgärten der Parzellen ergeben, die unmittelbar an den nördlichen Fritz-Forster-Weg anschließen. Diese südlichen Dachbereiche sind wie bereits oben erläutert durchlaufend jedoch nicht als nutzbare Freifläche, sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ergeben sich aus den zurückgesetzten Dachgeschossen weder grundsätzliche Veränderungen bezüglich der Einsehbarkeit in die Gärten noch in das Gebäudeinnere der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg anschließenden Parzellen.

Die am südlichen Fritz-Forster-Weg anliegenden Grundstücke werden weder im Hinblick auf Belichtung noch auf Verschattung oder Einsehbarkeit in irgendeiner Weise beeinträchtigt, eine Minderung der Lebensqualität, sowie ein finanzieller Nachteil sind nicht ersichtlich.

Im Übrigen ist anzumerken, dass der Gebietscharakter der Individualbebauung entlang des Fritz-Forster-Weges (WA 2) nicht durch Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern gekennzeichnet ist, vielmehr sind für die angesprochenen Grundstücke bereits aus der rechtskräftigen Bauleitplanung heraus pro Parzelle maximal drei Wohneinheiten zulässig. Dieses im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten verdichtete Baurecht wurde von einer Vielzahl der Anlieger entweder zum Teil oder vollständig ausgenutzt.

Die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau des seit Januar 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ hat sich seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert.

So hat in den letzten Jahren die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen durch die Baugesetzgebung zum einen vor die Aufgabe gestellt, auf dem Wege der Bauleitplanung städtebaulich insbesondere auch die sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen. Zum anderen sind die Kommunen gehalten die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Nachdem sowohl die Bereitschaft zur Bebauung als auch zur Nachverdichtung im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt und somit durch die Kommune nur begrenzt steuerbar ist, ist an dieser Stelle die Errichtung von zusätzlichen, anteilig sozial geförderten Wohneinheiten gerade in Zeiten der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich zu begrüßen. In der Folge ist es notwendig die o.g. rechtskräftige Bauleitplanung auf dem Wege der Änderung an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

Die Bauleitplanung liegt grundsätzlich in der kommunalen Planungshoheit. Gemäß § 1 (3) BauGB haben die die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bezieht sich zum einen auf die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Landschaftsplan)

und zum anderen auf die konkrete Bauleitplanung (Bebauungsplan) und umfasst sowohl die Neuaufstellung als auch die Änderung durch Deckblatt.

Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit der Antragstellung auf Neuaufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes, hieraus begründet sich jedoch kein Rechtsanspruch. Letztlich obliegt es der Entscheidung des Stadtrates ob einem diesbezüglichen Antrag nähergetreten wird oder ob er negativ beschieden wird.

Der Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, hier einen hohen Anteil von sozial gefördertem Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich Standards und Grundrissen zu realisieren. Eine Veräußerung des sozial geförderten Wohnraumes ist dem Planungsbegünstigten erst langfristig nach Ablauf der Sozialbindung in 25 Jahren möglich. Ebenso wird vom Gesetzgeber für diese Wohnungen eine maximal zu erwirtschaftende Rendite bindend festgelegt.

Für die nicht sozial gebundenen Wohneinheiten wurde von Seiten der Stadt Landshut ein Veräußerungsverbot für 10 Jahre im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt. Somit verbleiben die beiden Immobilien im Bestand des Investors und werden von ihm betreut.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund strebt der Investor zum einen eine hochwertige Gebäudegestaltung und -ausstattung und weiterhin eine attraktive sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerschaft an, um die Wohnadresse sowohl für seine Bewohner als auch für die Nachbarschaft attraktiv zu halten.

8.

mit Schreiben vom 16.09.2016 und 20.09.2016

Hiermit möchte ich Einspruch einlegen, zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23- u. 06-25/1 vom 06.02.2009 i. d. F vom 26.09.2013 redaktionell geändert am 20.12.2013 - rechtsverbindlich seit 20.01.2014.

Begründung:

Durch die Genehmigung eines zusätzlichen Stockwerkes, würde sich der Lichteinfall auf mein Bauwerk sehr negativ auswirken. Ferner haben wir das Grundstück erworben, da keine höheren Gebäude in der näheren Umgebung gebaut werden dürfen.

Beschluss: 3 : 6

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das städtebauliche Konzept wurde in der Sitzung des Bausenates vom 15.07.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Im Einzelnen ist die Errichtung von zwei viergeschossigen Baukörpern, jeweils mit einem nach allen Gebäudeseiten eingerückten Dachgeschoss mit jeweils seitlich angelagerten Dachterrassen geplant.

Während der rechtsgültige Bebauungsplan auf einer Grundfläche von ca. 1666 m<sup>2</sup> die Realisierung einer Geschossfläche von ca. 6664 m<sup>2</sup> insgesamt für beide Baukörper zuzüglich Nebenanlagen ermöglicht, wird im vorliegenden Entwurf zum Deckblatt 1 die Errichtung einer Grundfläche von insgesamt ca. 1674 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 7462 m<sup>2</sup> sowie Nebenanlagen von 370 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Die Anzahl der Wohneinheiten im rechtsgültigen Bebauungsplan ist mit insgesamt 52 festgesetzt, durch das vorliegende Konzept werden 58 Wohneinheiten geschaffen.

Diese Mehrungen sind v.a. durch die Dachgeschosse motiviert, die jeweils eine Grundfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> zzgl. der jeweiligen Erschließung aufweisen. Die

Freibereiche der Dachgeschosswohnungen sind konzeptionell jeweils nach Osten bzw. Westen angeordnet, die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern als begrüntes Flachdach festgesetzt.

Der Planungsbegünstigte hat sich verpflichtet, hier einen hohen Anteil von sozial gefördertem Wohnraum entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers hinsichtlich Standards und Grundrissen zu realisieren. Eine Veräußerung des sozial geförderten Wohnraumes ist dem Planungsbegünstigten erst langfristig nach Ablauf der Sozialbindung in 25 Jahren möglich. Ebenso wird vom Gesetzgeber für diese Wohnungen eine maximal zu erwirtschaftende Rendite bindend festgelegt.

Für die nicht sozial gebundenen Wohneinheiten wurde von Seiten der Stadt Landshut ein Veräußerungsverbot für 10 Jahre im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt. Somit verbleiben die beiden Immobilien im Bestand des Investors und werden von ihm betreut.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund strebt der Investor zum einen eine hochwertige Gebäudegestaltung und -ausstattung und weiterhin eine attraktive sozialverträgliche Durchmischung der Bewohnerschaft an, um die Wohnadresse sowohl für seine Bewohner als auch für die Nachbarschaft attraktiv zu halten.

Der durch die geplante Bebauung entstehende Schattenwurf auf den Baubestand am Fritz-Forster-Weg wurde zwischenzeitlich durch entsprechende Schattensimulationen überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die beiden geplanten Dachgeschosse lediglich eine minimale Zunahme der Verschattung auf die Nordfassaden der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg angrenzenden Parzellen verursachen.

Im Jahresverlauf betrachtet tritt im Zeitraum Januar bis Mitte Februar, April bis Mitte Mai, August bis Mitte September, November und Dezember keine Verkürzung der Besonnungsdauer auf die Nordfassaden auf.

Für die Zeiträume ab Mitte Februar bis Ende März und Mitte September bis Ende Oktober ergibt sich jeweils eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 8 Minuten. Der Maximalwert von ca. 8 Minuten wird am 1. März und am 1. Oktober erreicht.

Für den Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juli ergibt sich eine zu- und wieder abnehmend verlaufende Verkürzung der Besonnungsdauer von ca. 1 bis 19 Minuten. Der Maximalwert von ca. 19 Minuten wird am 01. Juli erreicht.

Durch die Errichtung der beiden Penthousegeschosse ergibt sich bezüglich der Einhaltung der Anforderungen aus der entsprechenden DIN-Vorschrift 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ keine signifikante Änderung der Situation im Hinblick auf die Besonnungsdauer.

Die Gärten der Bebauung am Fritz-Forster-Weg bleiben von zusätzlicher Verschattung ganz unbeeinträchtigt, sodass sich in Bezug auf die Qualität der Freibereiche im eigenen Garten keine Einschränkungen aus der vorliegenden Planung ergeben.

Die ermittelten Verkürzungen der Besonnungsdauer sind insgesamt gesehen sowohl auf die Zeiträume im Jahresverlauf als auch in Bezug auf die tägliche Besonnungsdauer als so geringfügig einzustufen, dass hieraus keine Einschränkung der Lebensqualität gegeben ist.

Ebenso wurde die Einsehbarkeit des Bestandes aus den geplanten Dachgeschossen untersucht. Grundsätzlich ist hierzu allerdings festzustellen, dass die Einsehbarkeit in die Privatgärten durch die städtisch verdichtete Wohnlage mit ihren unterschiedlichen Geschossigkeiten gegeben ist und auch bereits durch die geplante viergeschossige Bebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gegeben war.

Die Dachgeschosse und ihre jeweils nach Osten bzw. Westen angeordneten Freibereiche bleiben ca. 2,80 m hinter der Raumkante der Hauptfassade zurück. Die südlichen Dachflächen hingegen sind nicht als nutzbare Freifläche sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ist eine direkte Einsehbarkeit vom südlichen Brüstungsbereich der Dachgeschosse aus nicht gegeben.

Vielmehr sehen die künftigen Bewohner der geplanten vier Dachgeschosswohnungen aufgrund der räumlichen Distanz sowie ihrer Höhensituierung zur gegenüberliegenden Bebauung aus dem Inneren ihrer Wohnungen bzw. ihrer Dachterrassen nicht in, sondern über die Gärten der Anwohner des Fritz-Forster-Weges.

Lediglich unmittelbar von der Brüstung der Dachfläche aus würde sich eine geringfügig vergrößerte Einsehbarkeit in die Privatgärten der Parzellen ergeben, die unmittelbar an den nördlichen Fritz-Forster-Weg anschließen. Diese südlichen Dachbereiche sind wie bereits oben erläutert durchlaufend jedoch nicht als nutzbare Freifläche, sondern vielmehr als begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit ergeben sich aus den zurückgesetzten Dachgeschossen weder grundsätzliche Veränderungen bezüglich der Einsehbarkeit in die Gärten noch in das Gebäudeinnere der unmittelbar südlich an den Fritz-Forster-Weg anschließenden Parzellen.

Die am südlichen Fritz-Forster-Weg anliegenden Grundstücke werden weder im Hinblick auf Belichtung noch auf Verschattung oder Einsehbarkeit in irgendeiner Weise beeinträchtigt, eine Minderung der Lebensqualität, sowie ein finanzieller Nachteil sind nicht ersichtlich.

Die städtebauliche Zielsetzung in Bezug auf den Geschosswohnungsbau des seit Januar 2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ hat sich seit dem Zeitpunkt seiner Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert.

So hat in den letzten Jahren die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum deutlich zugenommen. Vor diesem Hintergrund werden die Kommunen durch die Baugesetzgebung zum einen vor die Aufgabe gestellt, auf dem Wege der Bauleitplanung städtebaulich insbesondere auch die sozialen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigen. Zum anderen sind die Kommunen gehalten die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Nachdem sowohl die Bereitschaft zur Bebauung als auch zur Nachverdichtung im Ermessen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegt und somit durch die Kommune nur begrenzt steuerbar ist, ist an dieser Stelle die Errichtung von zusätzlichen, anteilig sozial geförderten Wohneinheiten gerade in Zeiten der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum ausdrücklich zu begrüßen. In der Folge ist es notwendig die o.g. rechtskräftige Bauleitplanung auf dem Wege der Änderung an die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen.

### III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 15.07.2016 i.d.F. vom 17.03.2017 zum Bebauungsplan Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ vom 06.02.2009 i.d.F. vom 26.09.2013, redaktionell geändert am 20.12.2013 - rechtsverbindlich seit 20.01.2014 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 17.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 3 : 6

#### IV. Einstellung des Verfahrens

Die bis dato erfolgten Beschlüsse im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schochstraße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ Deckblatt Nr. 1 werden aufgehoben.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-18/1 „Zwischen Ritter-von-Schochstraße, Schönaustraße und Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ Deckblatt Nr. 1 wird eingestellt.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 17.03.2017  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

