

Beschl.-Nr. 1

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 31.03.2017

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 07-83/1a "Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich a"**  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB  
III. Satzungsbeschluss

Referent: **Ltd. Baudirektor Johannes Doll**

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

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschl. 03.02.2017 zum Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich a“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 09.12.2016:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB seitens der berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 03.02.2017, insgesamt 38 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### **1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:**

- 1.1 **Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 10.01.2017**

- 1.2 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 10.01.2017
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 18.01.2017
- 1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut  
mit Schreiben vom 23.01.2017

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 02.01.2017

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz -  
mit Schreiben vom 03.01.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Mit dem Bebauungsplan und dem Umweltbericht besteht Einverständnis.  
Die naturschutzfachlichen Belange werden berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg  
mit Schreiben vom 03.01.2017

Zu der oben genannten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Belange der Autobahn werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.  
Mit den Planungen besteht von Seiten der Autobahndirektion Südbayern Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 09.01.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:  
Die in der Begründung unter 7.3. genannten Punkte sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen einzelner Bauanträge oder Anträge auf Genehmigungsfreistellung ist jeweils ein Brandschutznachweis zu erstellen, in dem die unter Punkt 7.3 der Begründung genannten Sachverhalte zu berücksichtigen sind. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

2.5 Bayerischer Bauernverband, Landshut  
mit E-Mail vom 10.01.2017

Wir haben Rücksprache mit dem betroffenen Ortsverband genommen.  
Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes werden keine besonderen Bedenken erhoben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut  
mit Schreiben vom 11.01.2017

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:  
keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:  
keine

Einwendungen:  
keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Fundmunition:

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche

Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzzeugen oder Luftbilder der Befliegungen der Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind auch nach Überprüfung der von den Alliierten nach den Bombenabwürfen erstellten Luftbilder keine Anzeichen von Fundmunition vorzufinden. Der FB Umweltschutz der Stadt Landshut als für Fundmunition zuständige Fachbehörde hat auch keine diesbezüglichen Einwände geltend gemacht. Der Sachverhalt wird so auch bereits in die Begründung integriert.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 12.01.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadtwerke Landshut - Netze  
mit Schreiben vom 13.01.2017

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

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

Netzbetrieb Gas / Wasser:

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (siehe Anlagen).

Im Bebauungsfall müssen die Hausanschlüsse Gas und Wasser Neißestraße 1 und Wasser Neißestraße 1a abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Gas- und Wasserzähler zu stellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas / Wasser:

In der Nr. 6 der Hinweise durch Text und Nr. 7.2 der Begründung wurde bereits auf die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke und anderer Leitungsträger

hingewiesen. Zudem wird dort auf die Notwendigkeit aufmerksam gemacht, vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten einen Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.

## 2.9 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 16.01.2017

Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es seitens des Tiefbauamts folgende Anmerkungen:

1. Straßenbau  
Der Umbau und die Kosten für den Geh- und Radweg sind vom Planungsbegünstigten durchzuführen bzw. zu tragen.
2. Verkehrswesen  
Für das Bauvorhaben sind Fahrradstellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung in ausreichender Anzahl und mit Überdachung oberirdisch in der Nähe zu den Gebäudeeingängen vorzusehen. In Bezug auf Qualität und Diebstahlsicherheit der Reihensparker sind die „Hinweise zur Planung von Fahrrad-Abstellanlagen“ des ADFC (siehe Internet) zu beachten.
3. Wasserwirtschaft  
Keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Straßenbau:

Die geplante Gehwegverbreiterung ist auf eine Initiative aus dem Stadtrat zurückzuführen und dient nicht dem geplanten Neubau an der Neißestraße 1. Daher ist eine Kostentragung des Eigentümers als nicht angemessen zu betrachten, zumal dieser die notwendigen Flächen ohnehin bereits kostenlos und unentgeltlich abgetreten hat.

Zu 2. Verkehrswesen:

Der geplante Neubau der Neißestraße 1 wurde zwischenzeitlich nach § 33 BauGB genehmigt. In diesem Zusammenhang war der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze zu führen. Diese befinden sich lt. Aussage des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen ausreichender Anzahl (26 Stück) im Außenbereich in der Nähe der Hauszugänge.

In die „Hinweise durch Text“ wurde zudem unter der Nr. 7 folgender Satz aufgenommen: Die „Hinweise zur Planung von Fahrrad-Abstellanlagen“ des ADFC sind zu beachten. In die Begründung wurde in Punkt 7.1 auch entsprechend überarbeitet.

## 2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 20.01.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassungen:

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

Laut Begründung Punkt 13. „Auswirkungen der Planung“ ist die Anzahl der Wohneinheiten im geplanten Neubau auf ca. 12 Einheiten festgesetzt. Laut Stellplatzsatzung vom 04.05.2015 sind bei Mehrfamilienhäusern zwischen 1 und 3 Fahrradabstellplätze je Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche zu schaffen. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup> ist 1 Fahrradabstellplatz je Wohnung, bei Wohnungen größer 40 m<sup>2</sup> sind 2 Fahrradabstellplätze je Wohnung und bei Wohnflächen größer 130 m<sup>2</sup> 3 Fahrradabstellplätze zu schaffen. Die Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Wendeflächen vorweisen. Im Bebauungsplan ist die Zahl der zu schaffenden Fahrradabstellplätze nicht angegeben oder ersichtlich. Deshalb wird noch einmal auf die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut und auf deren Einhaltung verwiesen.

Außerdem müssen die „Fahrradabstellplätze nach Möglichkeit in Eingangsnähe errichtet werden. Der Aufstellungsort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Fahrradabstellplätze, sollen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden, abschließbar sein und mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der geplante Neubau der Neißestraße 1 wurde zwischenzeitlich nach § 33 BauGB genehmigt. In diesem Zusammenhang war der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze zu führen. Diese befinden sich lt. Aussage des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen in ausreichender Anzahl (26 Stück) im Außenbereich in der Nähe der Hauszugänge.

In die „Hinweise durch Text“ wurde zudem unter der Nr. 7 folgender Satz aufgenommen: Die „Hinweise zur Planung von Fahrrad-Abstellanlagen“ des ADFC sind zu beachten. In die Begründung wurde in Punkt 7.1 auch entsprechend überarbeitet.

#### 2.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 26.01.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.12.2016.

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.12 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 26.01.2017

Der o.g. Bebauungsplanentwurf ist weiterhin raumverträglich.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Staatliches Bauamt Landshut  
mit Schreiben vom 30.01.2017

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 01.02.2017

Mit Schreiben vom 27.12.16 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.  
Die Anmerkungen aus unserer Stellungnahme vom 5.09.2016 wurden übernommen.

Hinweis zu Pkt. „10.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung“:

Im Text wurde ein „höchster anzunehmender Grundwasserstand ... von 379,8 m ü. NN genannt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich um Messwerte handelt und es einen höchsten Grundwasserstand nicht gibt.

Auf S. 8, Zeile 2 sollte es anstatt „Wasserspiegel“ Grundwasserstand heißen.

Wir bitten um Berücksichtigung.

Ansonsten besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Begründung wurden die entsprechenden Korrekturen vorgenommen.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]  
mit Schreiben vom 19.01.2017

Hiermit lege ich gegen den Bebauungsplan 07-83/1a, der sich zurzeit in der Darlegungsphase befindet, Widerspruch ein.

Für eine Gehwegeerweiterung fehlt schlichtweg der Bedarf.

Als Anwohner in der Neißestraße kenne ich die Bedürfnisse und die Gewohnheiten der Auloher Bevölkerung in Sachen Verkehrsmobilität.

Lediglich in der Zeit von 7-8 Uhr morgens wird der Gehweg in der Neißestraße von einer kleiner Anzahl von ca. 20-30 Grundschulern genutzt, ein weit größer Teil der Grundschulkinder wird frühmorgens mit dem Auto an die Grundschule Konradin gebracht oder kommt mit dem Bus, der direkt am Parkplatz bei der Grundschule am St.-Vinzenz-Platz hält. Dies muss auch der Stadt Landshut bekannt sein, da für den Schülerübergang bei der Kirche nur Behelfslinien auf einen Überweg hinweisen, ein richtiger Zebrasteifen wird hier, mangels Überquerungen nicht eingerichtet.

Um seine Ziele zu erreichen benutzt der Auloher Bürger (wie auch anderswo) gerne sein Auto. So wird frühmorgens auf dem Weg zur Arbeit der Bäcker und der Edeka angefahren. Selbst der Weg zum Briefkasten an der Raiffeisenbank oder das Abheben von Geld und das Ausdrucken der Kontoauszüge an der Sparkasse werden mit dem Auto erledigt. Weil dies gerade auf dem Weg in die Stadt oder zum Einkaufen am Kasereneck oder auf den Nachhauseweg liegt.

Die 4 bis 5 älteren Menschen meist Rentner die im Laufe des Vormittags, im Bereich des Bebauungsplans, den Bürgersteg nutzen kann ich ihnen namentlich nennen. Selbst für die Benutzung eines Rollator hat der Gehweg eine optimale Breite.

Dann passiert am Vormittag nicht mehr allzu viel, bis mittags die Grundschüler meist nebeneinander oder mit Roller wieder nach Hause gehen oder fahren. In der Mittagszeit von 12.30 bis 14.30 wirkt der Gehweg, samt seiner Umgebung, wie ausgestorben.

Erst in der Zeit von 16 bis 18 Uhr kommt wieder etwas Bewegung wenn Spaziergänger zum Teil mit Hund vorbei kommen oder Schüler die an der Bushaltestelle Pregelweg aussteigen um in die Anliegerstraßen rund um die Neißestraße zu kommen. In den Abendstunden und nachts ist ohnehin keiner unterwegs. Wenn man keine Zigaretten mehr hat, so wird mit dem Auto zum Automaten am Edeka Markt gefahren.

Aber ein richtiger Hingucker ist, wenn am Sonntag nach der heiligen Messe um 11.15 Uhr ca. 20 Personen in kurzen Abständen sich auf den Weg zurück in ihr Eigenheim machen.

Bei der damaligen Planung und Erstellung der Neißestraße Anfang 2000 hat sich die Stadt Landshut ganz bewusst, bei der Ausgestaltung der Gehwege, sich für die Erstellung von Parktaschen und dem Setzen von Bäumen ausgesprochen. Mit der Begründung dies führe zu einer Verkehrsberuhigung und es sei geplant in ganzen Stadtteil Auloh dies so weiterzuführen. Einwände der Anlieger wurden damals nicht berücksichtigt, dies wäre technischen Gründen nicht machbar. Auch war es nicht möglich in der Planungsphase die Gehwegseiten zu tauschen. Auf damaligen Druck der Anlieger, im restlichen Teil von Auloh oder aus Einsicht der Behörden, wurde beim weiteren Ausbau der Straßen in Auloh auf eine derartige Variante des Straßenausbaus, wie in der Neißestraße ausgeführt, verzichtet nicht mehr praktiziert. Wenn eine Gehwegverbreiterung wirklich erwünscht ist, dann soll die Parktasche wieder aufgelöst werden, die nur sporadisch oder als zusätzlicher Stellplatz für den Anwohner in der Neißestraße 3 genutzt wird. So gewinnt man automatisch eine Gehwegbreite von bis 3,20 m.



Aber nur für streunende Katzen die gelegentlich nachts den Gehweg an der Neißestraße benutzen brauche ich keine Gehwegverbreiterung und trete deshalb auch keinen Grund an die Stadt Landshut ab.


Beschluss: 9 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Initiative, den Gehweg aufgrund des dortigen Schüleraufkommens zu verbreitern, ging vom Stadtrat aus. Das Straßenverkehrsamt bestätigte daraufhin, dass eine Verbreiterung des Gehweges im Bereich des Planungsgebietes auf ca. 2,50m sinnvoll ist. Nach Angabe der Schulweghelfer benutzen jeden Tag ca. 80 und nicht 20-30 Kinder (von derzeit 112, die in Auloh wohnen und daher nicht mit dem Bus kommen) den Übergang und damit auch das letzte Teilstück des Gehweges; von den übrigen ca. 30 Auloher Schulkindern kommt der überwiegende Teil aus Richtung Pregelweg bzw. Werraweg und benötigt den Fußweg an der Neißestraße ohnehin nicht. Außerdem benutzen zur gleichen Zeit auch einige Eltern mit ihren Kindern auf Lauf- oder Fahrrädern die Strecke auf dem Weg zum Kindergarten. Die Verbreiterung des Gehweges ist somit gerechtfertigt, auch wenn dieser zu anderen Tageszeiten wenig benutzt wird. Es kann im Übrigen auch nicht Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Planung sein, durch Belassung der geringen Gehwegbreite das aus pädagogischer Sicht problematische Abliefern und Abholen von Schulkindern durch die Eltern tendenziell noch zu fördern.

Der Vorschlag, die Gehwegbreite durch Verzicht auf die vorhandenen Parktaschen auf der Südseite der Neißestraße zu erhöhen, ist auch nicht zielführend. Die Neißestraße wird durch die Buslinie 3 befahren. Beim Begegnungsverkehr PKW/Bus wird die gesamte Straßenbreite benötigt, beim Begegnungsverkehr Bus/Bus oder Bus/LKW ist sogar ein Ausweichen auf die beiden Gehwege notwendig. Das Parken von Autos im Straßenraum würde die verkehrliche Situation deutlich verschärfen. Das zeigt sich bereits jetzt, wenn auf der Nordseite geparkt oder die vorhandenen Parktaschen nicht benutzt werden.

Die Festsetzung des öffentlichen Geh- und Radweges bleibt daher im Bebauungsplan enthalten. Der Erwerb der hierfür notwendigen Flächen erfolgt (soweit ohnehin nicht bereits im Eigentum der Stadt) auf freiwilliger Basis oder im Falle der Veräußerung der jeweiligen Grundstücke über das gesetzliche Vorkaufsrecht.

2.   
mit Schreiben vom 03.02.2017

Widerspruch zum Vollzug des BauGB; Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - östlich Neißestraße - Teilbereich a“ vom 23.06.2003 i.d.F. vom 09.12.2016 hier: Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Aus den unten genannten Gründen wird fristgemäß gegen den Vollzug des BauGB Widerspruch eingelegt. Es wird seitens Anwohner erwartet, dass sich das Baureferat in Zusammenarbeit mit dem Bausenat nochmals intensiv mit der Thematik beschäftigt.

1. Erhöhung des Risikos für Personen- und Verkehrsunfälle  
Auf dem Grundstück 685/12 sollen 12 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Um für diesen Personenkreis die entsprechenden infrastrukturellen Maßnahmen zu schaffen ist eine Tiefgarage geplant. Diese Tiefgarage ist an einem der frequentiertesten Stellen in Auloh (Neißestraße, die Hauptzufahrt in den Ortsteil Auloh), Einmündung Pregelweg, Werraweg geplant.

Zu den Hauptverkehrszeiten sind PKW's, Stadtbusse, Radfahrer sowie Grundschüler in diesem Bereich unterwegs. Die Einsehbarkeit ist unter den gegenwärtigen Bedingungen schon begrenzt. Ehrenamtliche Schulweghelfer sorgen dafür, dass das Risiko für Verkehrsunfälle minimiert wird. Die Ausfahrt der Tiefgarage ist im Bereich des Schulwegübergangs geplant. Der Bau dieser ist prinzipiell sinnvoll, allerdings nicht an der Hauptzufahrtsstraße.

Wünschenswert ist eine Lösung, die zu keinem zusätzlichen Risiko führt bzw. dieses zumindest nur geringfügig erhöht. Mit jeder zusätzlichen Wohneinheit steigt das Verkehrsaufkommen und das Risiko eines Unfalls.

Eine konkrete Lösung wäre die Wohneinheiten zu reduzieren und dabei gleichzeitig dem nachfolgenden Punkt gerecht zu werden.

## 2. Gebietsverträglichkeit

Der Neubau fügt sich nicht in das Erscheinungsbild der Bestandshäuser (Satteldächer mit maximal 2 Vollgeschossen) ein. Aufgrund des benötigten Wohnraums in Landshut und der Umgebung ist ein Bau von mehreren Vollgeschossen sinnvoll. Dieser sollte allerdings in neu geschaffenen Baugebieten zur Anwendung kommen. In einer Bestandssiedlung sollte auf eine „Bausünde“ dieser Art verzichtet werden.

## 3. Berücksichtigung der Bürgerinteressen

Für alle tangierenden Nachbarn ist der Bau in dieser Ausführung eine Minderung der Wohnqualität, da der Gebäudekomplex alle Nachbarhäuser in seinen Dimensionen überragt.

Eine Unterschriftenliste, dass viele Auloher Nachbarn gegen den Bau sind, liegt dem Baureferat vor. Sollte die Stichprobe dem Baureferat zu gering gewesen zu sein, sind wir gerne bereit eine erneute Unterschriftenliste an stark frequentierten Stellen für einen längeren Zeitraum (z.B. 2 Wochen) auszulegen.

Beschluss: 9 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorweg ist anzumerken, dass das Bauvorhaben Neißestraße 1 entsprechend dem Beschluss des Stadtratsplenums vom 09.12.2016 bereits mit Bescheid vom 16.12.2016 gem. § 33 BauGB genehmigt wurde.

Zu 1. Erhöhung des Risikos für Personen- und Verkehrsunfälle:

Für den betroffenen Abschnitt der Neißestraße wird im Worst-Case-Fall im Jahr 2025 mit einer Verkehrsbelastung von 4830 Kfz/Tag gerechnet. Damit bewegt sich die Belastung im Rahmen anderer Sammelstraßen im Stadtgebiet. An solchen Sammelstraßen, wie z.B. der Goethestraße, wurden auch bereits Tiefgaragenausfahrten platziert, ohne dass es zu einer Erhöhung der Verkehrsgefährdung gekommen ist. Sowohl das Tiefbauamt als auch das Straßenverkehrsamt als hierfür zuständige Fachstellen innerhalb der Stadt Landshut sehen keine erhöhte Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die vorliegende Planung.

Diese berücksichtigt zudem einige verkehrssichernde Maßnahmen. Die vorgesehene Tiefgaragenausfahrt hält einen Abstand von ca. 5,00m zum Gehweg ein, so dass herausfahrende Fahrzeuge auf ebener Fläche stehen bleiben können, um sich einen Überblick über die Verkehrssituation zu verschaffen und sicher in die Neißestraße einzufahren. Unterstützend wirkt dabei, dass der angrenzende Grünstreifen zur Neißestraße 1a hin nicht eingezäunt werden darf. Außerdem ist geplant, den Gehweg auf eine Breite von 2,50m auszuweiten, was die Situation insbesondere für den Schülerverkehr deutlich verbessert. Die hierfür notwendigen Flächen im Bereich der Neißestraße 1 wurden bereits an die Stadt abgetreten.

Der vorhandene Lotsenübergang kann in Richtung Süden, weg von der Tiefgaragenausfahrt, verschoben werden. Die mögliche Verschiebung wurde vom hierfür zuständigen Straßenverkehrsamt mit der Polizei und Vertretern der Schulweghelfer besprochen und fand die Zustimmung der Beteiligten. Die konkrete Umsetzung liegt in der Zuständigkeit des Straßenverkehrsamtes.

Aufgrund der oben dargestellten, auch an anderer Stelle bereits so vorhandenen Situation und der beschriebenen verkehrssichernden Maßnahmen wird die Platzierung der Tiefgaragenausfahrt an der vorgesehenen Stelle als akzeptabel in Bezug auf die Verkehrssicherheit betrachtet und somit beibehalten.

#### Zu 2. Gebietsverträglichkeit:

Die Planung fügt sich durchaus in die bebaute Umgebung ein. Städtebaulich orientiert sie sich an der Bebauung am Neckarplatz (3-geschossig mit Flachdach), wo durch eine einheitliche Gebäudegestalt die besondere Bedeutung des Areals als Ortszentrum und für die Nachversorgung betont wird. Die Verwendung der gleichen Architektursprache für die Neißestraße 1 ist gerechtfertigt, da hierdurch ein städtebaulicher Orientierungspunkt entsteht, der der hervorgehobenen Ecksituation an dieser Stelle gerecht wird. Die Höhenentwicklung der Neißestraße 1 mit einer festgesetzten Wandhöhe von 9,50m unterscheidet sich nicht wesentlich von der im unmittelbaren Umfeld. Laut den seinerzeitigen Baugenehmigungen sind Firsthöhen von ca. 8,70m (Neißestraße 2) über ca. 9,10m (Neißestraße 1a und 4) bis hin zu ca. 10,00m (Neißestraße 3 und 3a) – immer von der Straßenoberkante aus gemessen – vorhanden. Das Gebäude Memelstraße 2 (Sparkasse) weist sogar eine Firsthöhe von 11,40m auf und verfügt über ein viertes Geschoss (auch wenn dieses wegen der vorhandenen Dachschräge nicht als Vollgeschoss gewertet wird). Dennoch kann man vom Panoramafenster des vierten Geschosses in den ca. acht Meter entfernten Garten der Neißestraße 4 blicken (zum Vergleich: der dreigeschossige Teil des geplanten Gebäudes Neißestraße 1 ist ca. 15m vom Grundstück des Einwenders entfernt).

Die geplante Bebauung überragt somit den angrenzenden Bestand nicht oder nur geringfügig. Die Planung für die Neißestraße 1 hält zudem die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ein, wodurch gewährleistet ist, dass einerseits sowohl Belichtung und Belüftung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches gesichert und andererseits auch nachbarschützende Belange in ausreichendem Maß berücksichtigt sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass die in der Stellungnahme vorgeschlagene Verlagerung von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen in Neubaugebiete dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB widerspricht. Bevor Neubaugebiete ausgewiesen werden können, sind zuerst vorhandene Potentiale in bereits bebauter Umgebung für eine angemessene Bebauung zu nutzen. Dass die geplante Bebauung für die Neißestraße 1 als angemessen zu werten ist, wurde oben bereits dargestellt.

#### Zu 3. Berücksichtigung der Bürgerinteressen:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei ist die Wohnqualität als ein privater Belang der benachbarten Einwohner zu werten. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind darüber hinaus aber in die Abwägung einzustellen z.B. eine möglichst dichte Bebauung (Belang des Eigentümers Neißestraße 1) auf privater Ebene sowie z.B. die Schaffung von Wohnraum, vorzugsweise durch Innenentwicklung, oder die Aspekte der Schulwegsicherheit auf öffentlicher Ebene. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis des Abwägungsprozesses. Dieser ist für die Einwände der Stellungnahme in den oben stehenden und folgenden Ausführungen dargelegt und im Übrigen in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Zuge des Abwägungsprozesses kann es auch in einzelnen Punkten zu Verschlechterungen für Betroffene kommen. Diese sind aber legitim, solange sie zumutbar sind und keine einseitige Bevorzugung einzelner Interessen implizieren (siehe oben: „...gerecht abzuwägen“). Der Belang der Veränderung der

Wohnqualität in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in diesem Zusammenhang übrigens nicht mit der Bestandssituation zu vergleichen, sondern mit dem bisher vorhandenen Baurecht (ohne Bebauungsplan gem. § 34 BauGB), welches sich nach der Eigenart der näheren Umgebung richtet. Vor diesem Hintergrund ist die angesprochene Verschlechterung der Wohnqualität, wenn überhaupt, als marginal anzusehen, vor allem, da bisher Gebäude in Teilen bei einer Traufwandhöhe von 6,00m bis an 3,00m an die Grenzen zu den Nachbargrundstücken heran gebaut werden konnten, weil bei der Abstandsflächenberechnung die Höhenentwicklung des Daches bis zum First bis zu einer Dachneigung von 45° auf der Traufseite nicht und auf der Giebelseite nur zu einem Drittel angerechnet wird. Außerdem überragt das geplante Gebäude für die Neißestraße 1 die Umgebungsbebauung, wie bereits unter „zu 2.“ dargelegt, nicht oder nur geringfügig.

Zu Unterschriftenliste:

Für die Abwägung der unterschiedlichen Belange in einem Bauleitplanverfahren spielt es planungsrechtlich keine Rolle, wie viele Bürger sich zu einem Belang äußern; es ist der Sachzusammenhang zu werten. Daher ist es unerheblich, ob der bereits vorhandenen Unterschriftenliste noch weitere hinzugefügt werden.

Bauleitplanungen sind dennoch ein demokratisches Verfahren, da über den o.g. Abwägungsprozess im Stadtrat abgestimmt werden muss und durch Mehrheit entschieden wird, ob die Abwägung der unterschiedlichen Belange – unter der Maßgabe der kommunalen Planungshoheit – korrekt erfolgt ist.

### III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 07-83/1a „Nördlich LAs 14 - östlich Weißestraße - Teilbereich a“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 23.06.2003 i.d.F. vom 09.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 09.12.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 6 : 4

Landshut, den 31.03.2017  
STADT LANDSHUT



Alexander Putz  
Oberbürgermeister

