

Beschl.-Nr. 3

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 31.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 08-63 "Zwischen Loretoweg und Hofgarten";
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
III. Billigungsbeschluss
2. Lesung

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. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.04.2015 bis einschl. 15.05.2015 zum Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ vom 24.07.2009:

Die Beschlüsse hierzu wurden bereits in der Sitzung des Bausenates am 15.07.2016 gefasst. Der zugehörige Billigungsbeschluss wurde in die 2. Lesung verwiesen. Da aber aufgrund der aktuellen Planungskonzeption der Entwurf des Bebauungsplanes zu überarbeiten war und nun in der geänderten Form zur Billigung vorgelegt wird, ist die Behandlung der Stellungnahmen dem geänderten Entwurf anzupassen.

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 15.05.2015, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 20 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 21.04.2015
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 22.04.2015
- 1.3 Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse
mit Schreiben vom 08.05.2015

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk AG, Altdorf
mit E-Mail vom 16.04.2015

In dem nachfolgenden Bebauungsplan werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -
mit Schreiben vom 16.04.2015

Wenn irgend möglich sollte eine Erschließung über Marienplatz und Loretoweg vermieden werden. Diese Örtlichkeiten dienen den umliegenden Schulen teilweise als „Pausenhof“, außerdem stellen sie die Verbindung zu den Radabstellplätzen des Hans-Carossa-Gymnasiums und der Keramikfachschule sowie zum Hofgarten her.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die motorisierte Erschließung der festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgt von der Schönbrunner Straße aus.

2.3 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle -
mit E-Mail vom 24.04.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Der vorgesehene Bebauungsplan-Entwurf stimmt mit den sanierungsrechtlichen Zielsetzungen im Grundsatz überein. Die Freihaltung des Klostergartens von Bebauung sowie des Hangfußes (bei ehem. Schreinerei) ist durch die Bauraum-Festsetzung gewährleistet.

Es wird angeregt, das Baufenster für den Neubau (Wiederaufbauverpflichtung) zur Ermöglichung eines deckungsgleichen Anbaus an den Altbestand des Konventgebäudes entsprechend aufzuweiten (Ergebnis aus bisherigen Investorengesprächen).

In der Begründung sollte eine Aussage zur statischen Situation des Tunnelbaus getätigt werden, da dieser unter dem zu errichtenden Neubau verläuft und diese Tatsache ggf. zu Mehraufwendungen bei der Gründung des Neubaus führen kann.

Die unter Ziffer 4.1. aufgeführten Denkmäler sind auf Vollständigkeit zu prüfen. Der Gebietsreferent des LFD sprach sich in seiner Stellungnahme vom 27.08.2010 für die Denkmaleigenschaft der Gesamtanlage aus. Entsprechende Anpassung der textlichen und zeichnerischen Unterlagen wäre erforderlich. Es sollte auch nicht unerwähnt bleiben, dass im Hang zum Hofgarten mit Bergkellern zu rechnen ist.

Um weiterhin den Charakter einer Klosteranlage zu erhalten ist bei Sanierung und Neubau gleichermaßen besonderes Augenmerk auf die Gestaltung zu legen. Typische Merkmale der Klosteranlage wie ruhige, geschlossene Dachflächen und ein schlichtes unaufdringliches Fassadenbild (Lochfassade, keine großen Verglasungsflächen!) sind durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.

Vorrangig vor einem Neubau ist die Sanierung des Altbestandes. Die Möglichkeit, dies im Bebauungsplan festzusetzen, sollte geprüft werden.

Aussagen zum Stellplatznachweis wären zweckdienlich (Tiefgarage? Unterirdisches Eingreifen der TG in den Hangfuß denkbar?). Die in der Begründung erwähnte Möglichkeit einer Erschließung des Grundstücks über den Loretoweg sollte näher erläutert werden (z.B. nur fußläufig).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Basis eines mit dem Landesamt für Denkmalschutz und der Sanierungsstelle abgestimmten Konzeptes eines Kaufinteressenten erstellt. Die Vergrößerung des Baufensters für den wieder zu errichtenden Teil des Konventgebäudes richtet sich unter Berücksichtigung der Vorgaben, die der Planfeststellungsbeschluss zum Bauvorhaben Hofbergtunnel gegeben hat, an diesem Konzept. Auch die Festsetzungen für den geplanten Neubau orientieren sich daran.

Die statischen Notwendigkeiten bezüglich des Hofbergtunnels wurden als Hinweis durch Text Nr. 8 in den Bebauungsplan aufgenommen, sowie in der Begründung unter der Nr. 4.2.2 abgehandelt. Die Liste der Denkmäler im Geltungsbereich und – für die Baudenkmäler – in der unmittelbaren Umgebung wurde vervollständigt und in die Hinweise durch Text Nr. 7 aufgenommen. Sowohl Bau- als auch Bodendenkmäler sind auch als Hinweise im Plan dargestellt. Die Bergkeller werden nun in den Hinweisen durch Text unter der Nr. 9 sowie in der Begründung unter Nr. 3.2 erwähnt. Ob es zu Konflikten zwischen der Planung und Bergkellern kommt, kann aufgrund fehlender Vermessungsdaten erst im Zuge der geplanten Baumaßnahme endgültig geklärt werden.

Ein Vorrang der Sanierung des Altbestandes vor einem Neubau kann nicht festgesetzt werden. Theoretisch käme hierfür zwar ein aufschiebend bedingtes Baurecht für den

Bereich des Neubaus in Frage. Aufgrund des vorliegenden Planungskonzeptes kann aber davon ausgegangen werden, dass auch der Bestand einer Wohnnutzung (mit Ausnahme der Kirche) zugeführt wird, wie es für die neu bzw. wieder zu errichtenden Gebäude vorgesehen ist.

Als Parkmöglichkeit innerhalb des Planungsgebietes wurde eine Tiefgarage unter dem Neubau im Osten festgesetzt. Außerhalb dieser Tiefgarage ist Parken nicht zulässig. Für den Loretoweg ist festzuhalten, dass dieser in Verbindung mit dem Marienplatz sich für eine Fahrzeuerschließung aufgrund der derzeitigen Nutzung (Geh- und Radwegverbindung zum Hans-Carossa-Gymnasium und zum Hofgarten, Aufenthaltsbereich für die angrenzenden Schulen) und der daraus resultierenden starken Frequentierung nicht eignet. Unter anderem deshalb wird entlang des Loretoweges auch keine Bebauung zugelassen. Eine fußläufige Erschließung des Planungsgebietes vom Marienplatz bzw. Loretoweg ist dagegen möglich und wird dementsprechend in der Planung vorgesehen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit E-Mail vom 28.04.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Stellungnahme vom zuständigen Gebietsreferenten Dr. Mette (BLFD) vom 27.02.2015 ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unverändert einzuarbeiten.

Das Dach des neuen Gebäudes zum Loretoweg ist als Giebel auszubilden.

Zusätzlich sind nachfolgende Auflagen im Bebauungsplan festzusetzen:

- > Die neuen Fenster müssen aus Holz und mit echter konstruktiver Teilung hergestellt werden. Sie sind weiß zu streichen. Die Art der Fensterteilung und die konstruktiven Einzelheiten (Profilstärken, Profilierungen, Wetterschenkel usw.) sind anhand von Detailplänen rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen.
- > Die Putzstruktur ist anhand von Musteransätzen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären.
- > Als Dacheindeckungsmaterial sind für alle geneigten Dachflächen Biberschwänze, naturrot, zu verwenden.
- > Kaminköpfe über Dach sind zu verputzen.
- > Im Rahmen der Werkplanung ist die Fassadengliederung (Gesimse, Fensterfaschen usw.) mit dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Basis eines mit dem Landesamt für Denkmalschutz und der Sanierungsstelle abgestimmten Konzeptes eines Kaufinteressenten erstellt.

Für die Wiedererrichtung des Konventgebäudes ist dementsprechend ein Krüppelwalmdach festgesetzt, die Firstlinie ist vorgegeben. Die in der Stellungnahme zusätzlich geforderten Festsetzungen werden aufgrund der o.g. Abstimmung auf der Bebauungsplanebene aber nicht für notwendig erachtet. Zudem ist die Wiedererrichtung im Planfeststellungsbeschluss zum Bauvorhaben Hofbergtunnel geregelt (Die äußeren Dimensionen vom damaligen Bestand sind zu übernehmen. Die äußere Gestaltung muss sich in den Gesamtcharakter der Anlage einfügen und deren Gestaltungsgrundsätze übernehmen.) und es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG, weshalb das Landesamt für Denkmalschutz an allen Planungs-, Anzeige-,

Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren zu beteiligen ist. Dadurch wird ein den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechender Wiederaufbau des Konventgebäudes gewährleistet.

Weiterhin orientieren sich die Festsetzungen für den geplanten Neubau ebenfalls an dem o.g. Planungskonzept.

2.5 Katholische Pfarrei St. Jodok, Landshut
mit Schreiben vom 04.05.2015

Ich habe die Unterlagen zur Kenntnis genommen.

Ich darf Ihnen hierzu mein Einverständnis mitteilen. Weitere Mitteilungen und zweckdienliche Informationen sind seitens der Pfarrei St. Jodok nicht beizusteuern.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 04.05.2015

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der gegenständlichen Planung nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 05.05.2015

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im und unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich folgende Baudenkmäler /Ensembles:

- E-2-61-000-1, Altstadt Landshut
- D-2-61-000-352, Ehem. Franziskanerkloster mit Kirche, wiedergegründet 1835; ehem. Klosterkirche unter Einbeziehung der schon 1623 erbauten Loretokapelle 1840-41 neuromanisch erweitert, 1918 vergrößert und nach 1945 wiederaufgebaut, heute Gotteshaus der rumänisch-orthodoxen Gemeinde St. Johannes der Walache, mit Ausstattung; Konventbauten und Brauhaus, dreigeschossig, um 1840; mit Ausstattung; Tertiariats-Ostflügel, Wiederaufbau nach 1945, Marienplatz 9; Schönbrunner Straße 2
- D-2-61-000-565, Hofgarten, mit Ummauerung und sog. Haag unterhalb der Burg; Hofgärtnerhaus, zweigeschossig mit Walmdach, im Kern angeblich noch 18. Jh.; Steinfiale mit Werkstücken vom Turm der Martinskirche, 1875 hierher übertragen, Burg Trausnitz 168; Fürstentreppe; Grillweg 2; Grillweg 4; Hofgarten; Hofgarten 3; Marienplatz 9
- D-2-61-000-351, Staatliche Fachschule für Keramik, dreigeschossiger freistehender Walmdachbau mit Mezzanin, 2. Hälfte 19. Jh., Marienplatz 8

Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Der Planende geht auf den Seiten 2 und 3 der Begründung nur sehr allgemein auf diesen Umstand ein. Die Kenntlichmachung der Baudenkmäler mit all ihren Anlageteilen im Planwerk ist unvollständig teilweise sind sie sogar als abzubrechende Gebäude markiert. Eine bis zu dreigeschossige Bebauung in den äußerst großdimensionierten Baufenstern würde den überlieferten Eindruck des ehemaligen Franziskanerklosters (D-2-61-000-352) komplett zerstören. Das im Ensemble „Altstadt Landshut“ (E-2-61-000-1) gelegene Einzelbaudenkmal ginge seines Wirkungsraumes vollständig verlustig und die Stadt verlöre nicht nur wichtige Geschichtszeugnisse der 1. Hälfte des 19. Jh., sondern würde eine seit der 1. Hälfte des 17. Jh. bestehende städtebauliche Situation radikal und unwiederbringlich verändern. Wir bitten eine angemessene und an diese Situation angepasste Planung zu erstellen und mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden einvernehmlich abzustimmen. In der jetzt vorliegenden Form, mit Regelungsinhalten die an eine Bauentwicklung auf der „grünen Wiese“ erinnern ist die Planung keinesfalls zustimmungsfähig

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0386, Untertägige Teile und Vorgängerbauten des ehem. Franziskanerklosters mit der Kirche St. Loretto.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal sowie der unter nachfolgender URL verfügbare WMS-Dienst:

[http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20\(BLfd\)](http://geoportal.bayern.de/GeoportalBayern/anwendungen/Suche/ci=5e15f0776ae0f1d64244a8a40eabe48b/fi=091dca89-514f-3db8-bf9c-b60a5c405230/Denkmal-Daten%20(BLfd))

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD

2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Baudenkmäler wurden nun korrekt als Hinweise in den Plan eingetragen sowie textlich mit Denkmalnummer und Erwähnung der Anforderungen der Art. 4-6 DSchG in die Hinweise durch Text und in die Begründung integriert. Das Ensemble „Altstadt“ wurde nur textlich eingetragen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Basis eines mit dem Landesamt für Denkmalschutz und der Sanierungsstelle abgestimmten Konzeptes eines Kaufinteressenten erstellt.

Das Baufenster des Neubaus wurde deutlich auf eine Breite von ca. 13,80 m (zzgl. Tiefe der Balkonzonen) sowie eine Grundfläche von 621 m² reduziert und von der Schönbrunner Straße zurückgesetzt. Zudem wird die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer Wandhöhe von 403,20 üNN und von maximal drei Geschossen begrenzt. Damit wird gewährleistet, dass die Neubebauung das Denkmal selbst und auch die Sichtachsen von den öffentlichen Flächen (Schönbrunner Straße, Marienplatz, Loretoweg) nicht. Das Baufenster für den abgebrochenen Teil des Konventbaus folgt den Vorgaben der Wiederaufbauverpflichtung aus dem Planfeststellungsbeschluss zum Bauvorhaben Hofbergtunnel, nach der die äußeren Dimensionen vom damaligen Bestand zu übernehmen sind sowie die äußere Gestaltung sich in den Gesamtcharakter der Anlage einfügen und deren Gestaltungsgrundsätze übernehmen muss.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das genannte Bodendenkmal wurde ebenfalls in den Plan eingetragen sowie textlich mit Denkmalnummer in die Hinweise durch Text und in die Begründung integriert. Im Bereich des Bodendenkmals ist basierend auf dem o.g. Planungskonzept nur die Wiedererrichtung der im Zuge der Baumaßnahme Hofbergtunnel abgebrochenen Teile des Konventbaus zulässig. Zudem ist dort eine Unterkellerung verboten. Damit wird die Unversehrtheit des Bodendenkmals gewährleistet. In den Hinweisen durch Text wird auf die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG aufmerksam gemacht.

2.8 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 07.05.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Eingangs erlauben wir uns daraufhin zuweisen, dass lediglich die St.-Loretokirche mit Gnadenkapelle vom Verkauf ausgenommen ist. Der an die Kirche angebaute Sakristeitrakt dagegen ist zum Verkauf ausgeschrieben (vgl. Ziffer 1.1 Abs. 1 der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans).

Unseres Erachtens erscheint es verfehlt, den Bebauungsplan mit den Ergebnissen und Ausführungen der 16 Jahre alten vorbereitenden Untersuchungen - auch wenn diese nur allgemeiner Natur waren - zu begründen, da sich die Sachlage aber auch die städtischen Bedürfnisse seitdem grundsätzlich geändert haben. Sowohl Klosternutzung als auch Behördenunterbringung (Gewerbeaussichtsamt) auf dem Areal des ehem. Franziskanerklosters Maria Loreto sind schon seit längerem ad acta gelegt.

Darüber hinaus besteht im innerstädtischen Bereich derzeit ein enormer Bedarf an Wohnraum, der vorzugsweise durch Nachverdichtung befriedigt werden sollte, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu verhindern.

Die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf umfassen lediglich den Altbestand.

Neues (zusätzliches) Baurecht ist nicht festgesetzt.

Die Grünflächen sind als öffentliche Grünflächen/Parkanlage vorgesehen.

Der Wunsch der Stadt Landshut nach einer Ausweitung der öffentlichen Grünflächen mag durchaus verständlich sein. Eine Umsetzung wäre im vorliegenden Fall allerdings unverhältnismäßig, weil sie einer Enteignung des Grundstückseigentümers bzw. einer Unverwertbarkeit des restlichen Areals gleich käme.

Laut jüngster Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) lassen sich einzelne Wohnungen heutzutage nur in Verbindung mit ausreichend großen Austrittsflächen (Balkonen) vermarkten. Balkone werden jedoch vom BLfD an der Südseite des Konventgebäudes (Südflügel) aus denkmalpflegerischer Sicht abgelehnt. Daher sollte man, so dass BLfD weiter, auf diese Nutzungsart verzichten, es sei denn, man schafft statt der Balkone Ersatzflächen innerhalb des ehemaligen Klostergartens.

Hier wäre die Aufstellung einzelner Pavillons möglich, in denen die jeweiligen Wohnungseigentümer ihre Gartenutensilien unterbringen könnten. In diesem Fall wäre der Garten entsprechend anzulegen und zu pflegen.

Mit der Ausweisung als öffentliche Grünflächen wäre die o. a. Nutzung als Ersatzflächen für Balkone nicht mehr möglich.

Wegen des 20 m breiten unbebaubaren Schutzstreifens zum Hofgarten hin und wegen des unter dem Klostergarten verlaufenden Josef-Deimer-Tunnels, der an dieser Stelle nicht überbaut werden kann, muss der größte Teil des Klostergartens ohnehin von einer Bebauung frei gehalten werden.

Die Grünflächen müssen also zwangsläufig erhalten werden, so dass die bisherige Anbindung an die bestehenden Grünstrukturen des Hofgartens nicht gefährdet ist.

Die bauliche Nutzung innerhalb der Baugrenzen lässt lediglich die Sanierung des Altbestandes zu und erlaubt keine zusätzliche Bebauung. Der Bebauungsplan greift massiv in die Werthaltigkeit des Grundstücks ein, weil eine Sanierung des Altbestandes ohne zusätzliches Baurecht nicht wirtschaftlich ist. Der beabsichtigte Verkauf wird dadurch erschwert oder möglicherweise sogar verhindert.

Ein der Lage und der Bedeutung des Objekts angemessener Kaufpreis wird so jedenfalls nicht zu erzielen sein.

Obwohl oder gerade weil das Kloster nicht streng nach dem früheren Bestand wieder aufgebaut werden muss, stellt sich die Frage warum entlang des Loretoweges nicht gebaut werden darf.

Betrachtet man den früheren Bestand des Klosters, so wird man am Loretoweg ein Gebäude finden, das zwischenzeitlich abgerissen wurde. Aus Sicht der Immobilien Freistaat Bayern -Regionalvertretung Niederbayern- (IMBY) spricht nichts dagegen, an dieser Stelle wieder einen Neubau zu errichten.

Zudem war auf dem Areal eine Behördennutzung geplant, die durch die Verwaltungsreform 2004 letztendlich nicht realisiert werden konnte. Allerdings waren die Planungen bereits so weit fortgeschritten, dass sowohl von der Stadt Landshut als auch vom BLfD einer Bebauung am Loretoweg zugestimmt wurde.

Selbst die Stadt Landshut hat sich schon mit dem Gedanken einer Bebauung am Loretoweg (integrativer Kindergarten, Erweiterung des Carossa-Gymnasiums) beschäftigt.

Warum bei einer privaten Nutzung ein anderer Maßstab angelegt werden soll, ist nicht nachvollziehbar.

Im übrigen stimmt die IMBY mit der Stadt Landshut und dem BLfD darin überein, dass die klösterliche Anlage und das ehem. Brauhaus aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung für die Stadt Landshut erhalten werden sollen. Dieses Ziel würde durch eine moderate Bebauung entlang des Loretoweges keineswegs beeinträchtigt oder gefährdet.

Zu überdenken ist außerdem, ob mit der im Bebauungsplan vorgesehenen neu zu schaffenden Verbindung zwischen Wiederaufbauverpflichtung und Kirche (früherer Friedhofseingang) eine zusätzliche baurechtliche Erschwernis geschaffen werden soll. Eine bauliche Trennung zur nicht zur Veräußerung vorgesehenen Kirche wäre an dieser Stelle wünschenswert.

Fraglich ist ohnehin, ob es sinnvoll ist, diesen Arkadenbau überhaupt wieder aufzubauen, weil der dahinterliegende Friedhof bereits im Jahr 2013 aufgelassen wurde. Die Gräber sind eingeebnet und die Grabkreuze entfernt.

Ansonsten wird die Wiederaufbauverpflichtung aus dem Planfeststellungsverfahren nicht in Frage gestellt, obgleich der Bebauungsplanentwurf keinerlei Aussagen zur Gründung und Fundamentierung über dem Tunnel enthält, was nach Ansicht der IMBY aber durchaus notwendig wäre.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Wohnnutzung als auch Gewerbe zulässig. Des Weiteren sind Büronutzung und ausnahmsweise Anlagen für die zentrale Verwaltung möglich.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten müsste sich der Bebauungsplan zumindest ansatzweise mit der Stellplatzfrage oder einer Tiefgaragenmöglichkeit beschäftigen. Auf dieses Thema wird jedoch überhaupt nicht eingegangen. Im Rahmen des Grundsatzes der Konfliktbewältigung erscheint eine Auseinandersetzung mit dem Thema Stellplatz - und Erschließungsproblematik unerlässlich.

In Ziffer 6 (Bodendenkmäler) der Begründung wird Bezug genommen auf den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplans. Konkret steht jedoch ein Bebauungsplan zur Debatte.

Aufgrund der zahlreichen Auflagen und den Widersprüchen zwischen denkmalfachlichen und baurechtlichen Vorgaben ist zu befürchten, dass das genaue Gegenteil des gewünschten Effekts (Sanierung und Erhalt des Altbestandes) eintreten wird, weil sich unter den gegebenen Bedingungen nur schwer ein adäquater Erwerber für das Areal finden wird.

Das Scheitern des Verkaufs würde leider einhergehen mit einem langsamen aber stetigen Verfall der Klosteranlage und des Brauhauses.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Freistaat Bayern beabsichtigt, einen Großteil der Flächen des Planungsgebietes mit dem darauf befindlichen Gebäudebestandes zu veräußern und sichergestellt werden soll, dass der für die Stadtgeschichte wichtige Gebäudekomplex weiterhin als Klosteranlage mit Klostergarten im Stadtgefüge erkennbar bleibt, da die gesamte Stadtplanung in diesem Viertel auf die Existenz des Klosterensembles abgestimmt ist. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 (6) BauGB unter anderem besonders zu berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes (Nr. 5) sowie die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Nr.11), wie es hier mit dem Sanierungsgebiet II „Marienplatz/Freyung“ und der zugehörigen Voruntersuchung der Fall ist. Ebenfalls abwägungserheblich ist, dass es in Landshut einen hohen Bedarf an Wohnraum, insbesondere im preiswerten Segment, gibt, die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse im Bezug auf den Hang des Hofberges sowie die schwierige Erschließungssituation mit der Einbahnregelung in der Schönbrunner Straße und der Tatsache, dass sich Marienplatz und Loretoweg aufgrund der hohen Frequentierung durch Fußgänger und Radfahrer (Erschließung und Aufenthaltsbereich der dort ansässigen Schulen) nicht für eine motorisierte Erschließung eignen. Nicht abwägungserheblich ist dagegen der Einfluss der Planung auf den Verkehrswert. Es kommt 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). Solche tatsächliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung aber nicht impliziert, unter anderem deshalb, weil der gesamte südwestliche Teil des Planungsgebietes derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusehen ist.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde auf Basis eines mit dem Landesamt für Denkmalschutz und der Sanierungsstelle abgestimmten Konzeptes eines Kaufinteressenten erstellt, in dem die oben stehenden und weitere Belange berücksichtigt wurden: Neben den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden ist die Wiedererrichtung des im Zuge der Baumaßnahme Hofbergtunnels abgebrochenen Teils des Konventbaus in seiner früheren Dimension (Festsetzungen der überbaubaren Fläche mit Baulinien, der Grundfläche, der Traufwandhöhe und eines Krüppelwalmdaches) und des Eingangs zum Friedhof (Festsetzung der überbaubaren Fläche mit Baulinie und Baugrenzen, der Grundfläche sowie eines Geschosses) sowie der Neubau – insofern ist im Gegensatz zu der Aussage in der Stellungnahme durchaus eine zusätzliche Bebauung im Vergleich zum Bestand möglich – eines Gebäudes im Osten des Geltungsbereiches mit Krüppelwalmdach, einer Grundfläche von 621m² unter Festsetzung einer auf dem o.g. Konzept basierenden Traufwandhöhe zulässig. Die Festlegungen für die Wiedererrichtung des Konventbaus folgen den Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses zum Bauvorhaben Hofbergtunnel (Die äußeren Dimensionen vom damaligen Bestand sind zu übernehmen. Die äußere Gestaltung muss sich in den Gesamtcharakter der Anlage einfügen und deren Gestaltungsgrundsätze übernehmen.). Von einer Bebauung entlang des Loretoweges wurde Abstand genommen, da einerseits ansonsten die Sichtachsen aus den öffentlichen Flächen auf die vorhandenen Denkmäler beeinträchtigt worden wären und andererseits sich der Loretoweg, wie oben beschrieben, sich für eine motorisierte Erschließung nicht eignet, wie auch eine Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes der Stadt Landshut im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 bestätigt hat. Die Bewohner der Gebäude können als Freibereiche die als private Grünflächen festgesetzten Flächen im Umfeld der Gebäude nutzen, womit ausreichend Außenwohnräume zur

Verfügung stehen. Parken ist im Planungsgebiet in einer Tiefgarage unterhalb des Neubaus im Osten des Planungsgebietes möglich. Die Erschließung hierzu erfolgt von der Schönbrunner Straße aus. Wegen des Hofbergtunnels ist eine Unterkellerung der wieder zu errichtenden Gebäude ausgeschlossen. Zudem wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeiten bei der Fundamentierung des wieder zu errichtenden Konventbaus hingewiesen. Im Übrigen definiert der Bebauungsplan keine Verpflichtungen zum Bauen, sondern definiert lediglich Möglichkeiten. Die Wiederaufbauverpflichtung wird nur im Planfeststellungsbeschluss zum Hofbergtunnel geregelt. Diese ist im Übrigen im Jahr 2003 von der Stadt Landshut mit Zahlung einer Ablösesumme an den Freistaat Bayern übergegangen. Der Freistaat ist dieser Wiederaufbauverpflichtung bis heute nicht nachgekommen. Desweiteren ist es nicht nachvollziehbar, weshalb ein Scheitern des Verkaufs zum Verfall des Denkmals führen würde. Nach Art. 4 (1) Satz 1 DSchG hat der Freistaat Bayern als Eigentümer das Denkmal „instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit [...] das zuzumuten ist.“ Die Zumutbarkeit ist beim Freistaat Bayern nicht in Frage zu stellen.

2.9 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 08.05.2015

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

In den Hinweisen durch Text wurde zudem ein Passus aufgenommen, der auf die vorhandenen Leitungsanlagen in und um den Geltungsbereich aufmerksam macht. Es wurde zudem dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Vor Baumaßnahmen ist eine Spartenabfrage bei den jeweiligen Netzbetreibern durchzuführen. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eine eventuelle Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

2.10 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 11.05.2015

1. Straßenbau:

Trotz der neuen Nutzung des Geländes muss der oberirdische Zugang zu den Kopfgebäuden der Zuluftstation und des Notausstieges Franziskanergarten gewährleistet sein.

Über dem Josef-Deimer-Tunnel liegende Gebäude(teile) dürfen keine zusätzlichen Lasten in die Tunneldecke oder die Tunnelwände eintragen. Die Gründung der neuen Gebäude ist entsprechend auszulegen, mit dem Tiefbauamt abzustimmen und bautechnisch nachzuweisen.

Da die Überdeckung des Josef-Deimer-Tunnel nur ca. 2 m beträgt, ist eine Unterkellerung im Bereich des Tunnels nicht möglich.

2. Verkehrswesen:

Keine Äußerung!

3. Wasserwirtschaft:

Keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Straßenbau:

Aufgrund der Festsetzung von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Südwesten des Geltungsbereiches ist der Zugang zu den Kopfbauten der Zuluftstation und des Notausstiegs, die beide auch durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen gesichert sind, weiterhin gewährleistet. Bezüglich der Lastabtragung von Bauteilen in die Tunneldecke wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde festgesetzt, dass die Gebäude im Bereich der Wiederaufbauverpflichtung nicht unterkellert werden dürfen, so dass eine Unterkellerung im Bereich des Hofbergtunnels ausgeschlossen ist.

2.11 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 11.05.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung unter Punkt 10.4 ist der Begriff „Müllbeseitigung“ durch „Abfallentsorgung“ zu ersetzen und folgender Satz zu ergänzen: „Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Thema der Abfallbeseitigung wurde in die Begründung unter Pkt. 4.5.5 inkl. des Hinweises auf die Abfallwirtschaftssatzung aufgenommen.

2.12 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 12.05.2015

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

Netzbetrieb Strom:

Im Bauplangebiet gibt es noch vorhandene Stromleitungen diese müssen vor Baubeginn durch eine Sparten Auskunft abgefragt werden.

Sollten in dem Gebiet sehr stromintensive Bauten entstehen, muss ein Standort für eine neue Trafostation gefunden werden.

Netzbetrieb Gas:

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befindet sich die inaktive Gas-Anschlussleitung Schönbrunner Straße 2. (siehe Anlage)

Zähler und Regler wurden am 03.06.2003 ausgebaut, Leitung mit Sicherheitsstopfen verschlossen!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom und Netzbetrieb Gas:

In den Hinweisen durch Text wurde ein Passus aufgenommen, der auf die vorhandenen Leitungsanlagen in und um den Geltungsbereich aufmerksam macht. Es wurde zudem dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Vor Baumaßnahmen ist eine Spartenabfrage bei den jeweiligen Netzbetreibern durchzuführen. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eine eventuelle Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

2.13 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 12.05.2015

Zum Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 15.05.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

In Bezug auf den Abschnitt 7 „Energieeffizienz“ bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Planung ist von Verkehrslärmimmissionen durch die unmittelbar nördlich an den Bebauungsplanumgriff angrenzende „Schönbrunner Straße“ betroffen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist der Bebauungsplan um die nachfolgenden Festsetzungen zu ergänzen. (Es ist davon ausgegangen worden, dass die an der Schönbrunner Straße angrenzende Baulinie auf der gesamten Breite lückenlos bebaut wird.)

Im Falle von Neu- oder Ersatzbauten sind alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in den entlang der „Schönbrunner Straße“ verlaufenden Fassaden belüftet werden müssen, zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Der in der Stellungnahme vorgeschlagene Text ist in die Begründung unter Pkt. 5 integriert worden. Zudem wurde in den Hinweisen durch Text auf das EEWärmeG, die EnEV und das Energiekonzept der Stadt Landshut verwiesen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Der vom FB Umweltschutz vorgeschlagene Textbaustein wurde als Festsetzung durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig wurde aber das Baufenster für den bisher dort geplanten Neubau aus Gründen des Denkmalschutzes von der Schönbrunner Straße zurückgenommen.

2.15 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 15.05.2015

Wir begrüßen den Erhalt der Grünflächen am Fuße des Hofgartens.

Der Friedhof südlich der Loreto-Kirche sollte im Grünordnungsplan so dargestellt sein, dass die Nutzung als Parkplatz ausgeschlossen wird.

Sollte die Baugrenze voll ausgeschöpft werden, entstehen massige Gebäudekomplexe. Eine differenzierte Festlegung der Baugrenze, mit klar definierten Freiräumen, wäre wünschenswert.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bereich des Friedhofs wurde als private Grünfläche festgesetzt. Parken ist im Planungsgebiet aber entsprechend Festsetzung durch Text, Nr. 1 nur in der Tiefgarage im Bereich des Neubaus auf der Ostseite sowie auf einer Fläche unmittelbar neben dem östlichen Denkmal, im Bereich der derzeit bestehenden Zufahrt zulässig. Die überbaubare Fläche des Neubaus wurde zudem durch Baugrenzen, auch aus Denkmalschutzgründen, differenzierter und mit definierten Freiräumen festgelegt.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 15.05.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Im weiteren Planungsprozess sind folgende naturfachliche und artenschutzrechtliche, grünordnerische Belange zu berücksichtigen:

1. Der zu erhaltende Baum- und Gehölzbestand ist zu erfassen und festzusetzen.
2. Bei der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind insbesondere die Auswirkungen auf die Vögel, die Fledermäuse und gegebenenfalls Zauneidechsen zu berücksichtigen.
3. Bei der Konkretisierung der Freiflächengestaltung sollten neben dem Baum- und Gehölzbestand die Artenschutzbelange besonders berücksichtigt werden.
4. Bezüglich der dargestellten Baugrenze sind bei der Konkretisierung der baulichen Entwicklung die Auswirkungen auf den zu erhaltenden Baumbestand bezüglich Beschattung, sowie Windwurf- und Windbruchgefahr zu berücksichtigen.
5. Zur Wahrung der o.g. Zielsetzungen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit ökologischer Baubegleitung für die Umsetzung erforderlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Im Jahr 2009 wurde eine Tachymeteraufnahme durchgeführt. Der darin erfasste Baumbestand wurde als zu erhalten festgesetzt, soweit er der Festlegung von überbaubaren Flächen und privaten Verkehrsflächen nicht entgegensteht. Für die zu entfernenden Einzelbäume im nördlichen Bereich wurden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die für den Bau der Tiefgarage notwendige Rodung des Hangwaldes wurde auf 950m² begrenzt. Entsprechend den Forderungen des Waldgesetzes wurde die (mehr als) flächengleiche Wiederaufforstung des gerodeten Bereiches festgesetzt. Festlegungen nach dem Waldfunktionsplan sind von den Rodungen nicht betroffen.

Zu 2.:

Eine Vorprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit den Untersuchungsschwerpunkten Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse wurde im Juni/Juli 2016 durchgeführt. Entsprechend den Ergebnissen wird nun für einige Arten eine vertiefende Untersuchung vorgenommen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung zur saP wurden auch im Umweltbericht zusammenfassend dokumentiert; evtl. sich hieraus ergebende Schutz- oder Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist zu klären, ob die Ergebnisse und Erfordernisse der vertiefenden Untersuchung direkt im Bebauungsplan Berücksichtigung finden oder ob diese Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages werden.

Zu 3.:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumbestände sowie Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind bei den weiteren konkretisierenden Objektplanungen bindend und zu berücksichtigen, womit dem Anliegen aus der Stellungnahme Genüge getan ist.

Zu 4.:

Die aktuelle Planung inkl. der Festlegung der Baugrenzen wurde erstellt in Abstimmung mit dem FB Naturschutz und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Themen Beschattung, Windwurf und Windbruch ausreichend berücksichtigt wurden.

Zu 5.

Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes und eine ökologische Baubegleitung können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es wurde aber ein entsprechender Passus in die Hinweise zur Grünordnung aufgenommen.

2.17 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 18.05.2015

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

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung besteht seitens Telekom keine Bedenken. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass bei einem evtl. vorgesehenen Mauerabbruch eine Beschädigung der vorhandenen Schaltkästen zu vermeiden ist.

Zu Ihrer Information haben wir einen entsprechenden Bestandsplan beigelegt.

Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text wurde ein Passus aufgenommen, der auf die vorhandenen Leitungsanlagen in und um den Geltungsbereich aufmerksam macht. Es wurde zudem dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Vor Baumaßnahmen ist eine Spartenabfrage bei den jeweiligen Netzbetreibern durchzuführen. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eine eventuelle Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Billigungsbeschluss

Variante 2

Der Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ vom 24.07.2009 i.d.F. vom 31.03.2017 wird in der Fassung, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat, und mit folgenden Änderungen beim Neubau im Osten des bestehenden Klosters, gebilligt.

- Verringerung der Gebäudebreite der Wohngeschosse auf 10,50m, wobei die südöstliche Gebäudekante gleich bleibt; **Verlängerung des Gebäudes um 15,00m nach Südwesten**; Wandhöhe max. 402,00 üNN; begrüntes Flachdach.
- Verbleib der Garagenebenen in der bisherigen Breite; Dachterrasse; Wandhöhe max. 393,50 üNN;
- Verschiebung der Einfahrt in die Tiefgarage auf das Nordende der obersten Ebene im Hangbereich.
- Festsetzung von Fahrradstellplätzen im EG der Verlängerung.
- Organisation der Balkone, Terrassen- und Balkonüberdachungen ausschließlich auf der Nordwestseite: Festsetzung einer 1,80m tiefen Zone, Beschränkung auf 60% der Fassadenlänge.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 31.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 0 : 10 (abgelehnt)

Variante 2a

Der Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ vom 24.07.2009 i.d.F. vom 31.03.2017 wird in der Fassung, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat, und mit folgenden Änderungen beim Neubau im Osten des bestehenden Klosters, gebilligt.

- Verringerung der Gebäudebreite der Wohngeschosse auf 10,50m, wobei die südöstliche Gebäudekante gleich bleibt; Wandhöhe max. 402,00 üNN; begrüntes Flachdach.
- Verbleib der Garagenebenen in der bisherigen Breite; Dachterrasse; Wandhöhe max. 393,50 üNN;
- Verschiebung der Einfahrt in die Tiefgarage auf das Nordende der obersten Ebene im Hangbereich.
- Organisation der Balkone, Terrassen- und Balkonüberdachungen ausschließlich auf der Nordwestseite: Festsetzung einer 1,80m tiefen Zone, Beschränkung auf 60% der Fassadenlänge.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 31.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 5 : 5 (abgelehnt)

Variante 1

Der Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ vom 24.07.2009 i.d.F. vom 31.03.2017 wird in der Fassung, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat, und mit folgenden Änderungen beim Neubau im Osten des bestehenden Klosters, gebilligt.

- Verringerung der Gebäudebreite der Wohngeschosse auf 10,50m, wobei die südöstliche Gebäudekante gleich bleibt; Traufwandhöhe max. 402,00 üNN mit zwei Wohngeschossen plus Dachgeschoss; **Verlängerung des Gebäudes um 15,00m nach Südwesten**; Satteldach mit Dachneigung 43°, Dachflächenfenster; Ausbau des Daches wird auf eine Ebene beschränkt.
- Verbleib der Garagenebenen in der bisherigen Breite; Dachterrasse; Wandhöhe max. 393,50 üNN;
- Verschiebung der Einfahrt in die Tiefgarage auf das Nordende der obersten Ebene im Hangbereich.
- Festsetzung von Fahrradstellplätzen im EG der Verlängerung.
- Organisation der Balkone, Terrassen- und Balkonüberdachungen ausschließlich auf der Nordwestseite: Festsetzung einer 1,80m tiefen Zone, Beschränkung auf 60% der Fassadenlänge.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 31.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 1 : 9 (abgelehnt)

Variante 1a

Der Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ vom 24.07.2009 i.d.F. vom 31.03.2017 wird in der Fassung, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat, und mit folgenden Änderungen beim Neubau im Osten des bestehenden Klosters, gebilligt.

- Verringerung der Gebäudebreite der Wohngeschosse auf 10,50m, wobei die südöstliche Gebäudekante gleich bleibt; Traufwandhöhe max. 402,00 üNN mit zwei Wohngeschossen plus Dachgeschoss; Satteldach mit Dachneigung 43°, Dachflächenfenster; Ausbau des Daches wird auf eine Ebene beschränkt.
- Verbleib der Garagenebenen in der bisherigen Breite; Dachterrasse; Wandhöhe max. 393,50 üNN;

- Verschiebung der Einfahrt in die Tiefgarage auf das Nordende der obersten Ebene im Hangbereich.
- Organisation der Balkone, Terrassen- und Balkonüberdachungen ausschließlich auf der Nordwestseite: Festsetzung einer 1,80m tiefen Zone, Beschränkung auf 60% der Fassadenlänge.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 31.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 31.03.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

