

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 31.03.2017

- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
 - III. Beschluss städtebaulicher Vertrag
 - IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2017 bis einschl. 10.02.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - durch Deckblatt Nr. 4 vom 15.07.2016 i.d.F. vom 23.12.2016:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.02.2017, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

1.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 12.01.2017

1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 16.01.2017

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 10.01.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die in der Begründung unter 4.6.3 genannten Punkte sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Löschwasserversorgung: Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Feuerwehrflächen: Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Auf Grund der geplanten Gebäudehöhen werden Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge notwendig, die im Straßenraum der Klötzlmüllerstraße bzw. der Straße Obere Liebenau nachgewiesen werden können. In der parallel laufenden Objektplanung werden durchgesteckte Wohneinheiten vorgesehen. Feuerwehrezufahrt: Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

2.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 10.01.2017

Mit dem Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan besteht Einverständnis. Die naturschutzfachlichen Belange werden berücksichtigt. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in einem Freiflächenplan darzustellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet Festsetzungen zur Grünordnung, die im Wesentlichen auf den in der ursprünglichen Planung getroffenen Bestimmungen aufbauen. Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit den Planungsbegünstigten herbeigeführt. Im Ergebnis werden sich die Planungsbegünstigten mit der Fachstelle im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens über die Freiflächengestaltung ins Benehmen setzen.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 13.01.2017

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -
mit Benachrichtigung vom 17.01.2017

Da die erforderlichen Sichtbeziehungen für das Befahren der Stellplätze und der Tiefgarage gegeben sind, bestehen seitens des Straßenverkehrsamtes keine Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Referat 2 Finanzen, Wirtschaft und Stiftungen -
mit E-Mail vom 17.01.2017

1. Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Grundstück wird durch die Straße Obere Liebenau, den Grünenweg und die Klötzlmüllerstraße erschlossen. Für die Klötzlmüllerstraße wurden Erschließungsbeiträge erhoben. Bezüglich der Oberen Liebenau ist im Grundstückskaufvertrag eine Ablösevereinbarung enthalten. Im Zuge der Beurkundung der Messanerkennung bedarf es hierzu noch einer ergänzenden Regelung. Der Grünenweg ist noch nicht endgültig hergestellt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine „Kiesstraße“.

2. Die Herstellung des im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 liegenden Teils des Grünenweges und die straßenbaulichen Änderungen an der Klötzlmüllerstraße (Verkehrsflächen, Stellplätze, Beleuchtung, Entwässerung, Bepflanzung) können Gegenstand der Regelung in einem städtebaulichen Vertrag werden. Soweit der Endausbau des Grünenweges „Fremderschlossenen“ zugutekommt, soll der entstehende Aufwand nicht Gegenstand der späteren Erhebung von Erschließungsbeiträgen für diese Anlage werden.

3. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der nicht verfahrensgegenständliche Teil des Grünenweges bereits seit längerer Zeit vollständig angebaut ist und deshalb alsbald endgültig hergestellt werden sollte. Dem Endausbau dieser Anlage und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen steht (noch) entgegen, dass der zum Bau einer

Wendeanlage am Straßenende benötigte Grund nach Angabe des Tiefbauamtes bisher nicht erworben werden konnte und die erforderliche planungsrechtliche Grundlage für den Straßenbau teilweise fehlt. Der Bau einer Wendeanlage ist im vorliegenden Fall unerlässlich, weil das ansonsten erforderliche Rückwärtsfahren größerer Fahrzeuge über eine so lange Strecke mit Straßenverkehrsrecht und Unfallverhütungsvorschriften nicht in Einklang gebracht werden kann. Durch die Festsetzung einer allen Anwohnern dienenden Entsorgungsfläche an der Klötzlmüllerstraße wird nur die Befahrbarkeit für das Müllfahrzeug entbehrlich, nicht aber für andere größere Fahrzeuge, die in einem solchen Wohngebiet für gewöhnlich zum Einsatz kommen. Findet die endgültige Herstellung des Grünenweges erst nach dem 1. April 2021 statt, dürfen nur noch Straßenausbaubeiträge erhoben werden. D. h., statt 90 % des beitragsfähigen Aufwands könnten nur noch 80 % hiervon im Wege der Beitragserhebung refinanziert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Plangebiet grenzt an drei Seiten an öffentliche Straßenverkehrsflächen an. Während im Rahmen des Grundstückskaufvertrages eine Ablösevereinbarung hinsichtlich der Erschließungskostenbeiträge für den Endausbau der Oberen Liebenau getroffen wurde, herrscht gemäß dem Grundsatz der kostenneutralen Bauleitplanung noch Regelungsbedarf hinsichtlich des nicht beitragsfähigen Aufwands zur Realisierung der geplanten Neuordnung der öffentlichen Flächen an der Klötzlmüllerstraße sowie hinsichtlich der erstmalig endgültigen Herstellung des Grünenweges. Vor Satzungsbeschluss wird daher mit den Planungsbegünstigten vertragliche Vereinbarung getroffen, die die Herstellung der geplanten Neuordnung der öffentlichen Flächen an der Klötzlmüllerstraße sowie die erstmalig endgültige Herstellung des Grünenweges auf Länge des Baugrundstückes durch die Planungsbegünstigten beinhaltet. Inwieweit der restliche Grünenweg erstmalig endgültig hergestellt wird, obliegt dem zukünftigen Stadtratsvotum.

2.6 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 18.01.2017

Abfallentsorgung

In der aktuellen Planung wurde auf der Sammelfläche für die Abfallbehälter im Nordwesten ein Baum eingepflanzt. Die Abfallbehälter-Bereitstellungsfläche muss laut Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut befestigt sein. Somit widersprechen sich diese beiden Angaben, da ein Baumstandort nicht befestigt werden darf. Die Dimensionierung der Fläche ist im gesamten Ausmaß für die Abfallbehälter des Grünenweges erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die ursprüngliche Planung sah für die Abholung der Abfallbehälter der Anwohner des Grünenweges einen Abfallbehälterstandort im Ausmaß von ca. 10m² an einer damals vorgesehenen Verbindungsstraße zwischen Grünenweg und Oberer Liebenau vor. Im Rahmen des Deckblattes Nr. 2 wurde diese Verbindungsstraße jedoch zu Gunsten privater Flächen aufgegeben und der Abfallbehälterstandort mangels Wendemöglichkeit im Ausmaß von ca. 11m² an der Einmündung des Grünenweges in

die Klötzlmüllerstraße ausgewiesen. Die vorliegende Planung beinhaltet diesen Abfallbehälterstandort für die Anwohner des Grünenweges an der Einmündung des Grünenweges in die Klötzlmüllerstraße im Ausmaß von ca. 13m². Dabei wird das Baurecht vorliegend gegenüber der ursprünglichen Planung geringfügig erhöht. Die Grünordnungsplanung beinhaltet korrespondierende Baumstandorte. Ein Baumstandort kommt im Bereich der öffentlichen Versorgungsfläche zu liegen.

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt. Im Ergebnis bietet die vorliegende Planung durch Ausführung einer speziellen Baumscheibenabdeckung in Verbindung mit den unmittelbar angrenzenden, großzügig dimensionierten öffentlichen Flächen Gewähr für die einwandfreie Funktionalität des Abfallbehälterstandortes bzw. für ausreichend Stellfläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter bzw. gelber Säcke. Da die Nutzung darüber hinaus nur temporär, am Tag der Abholung stattfindet und der Baumstandort daneben auch wildes Parken zu verhindern vermag, wird der Baumstandort vorliegend aus städtebaulichen Gründen (Klima, Ortsbild, Wohnqualität) beibehalten. Zumal derzeit verwaltungsintern Maßnahmen vorbereitet werden, die eine merkmalsgerechte Herstellung des Grünenweges (inkl. Wenden in 3 Zügen für Müllfahrzeuge) ermöglichen sollen, erscheint die Dimensionierung des Abfallbehälterstandorts ausreichend.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 30.01.2017

Stellungnahme „Immissionsschutz“:

Die vorhandene Riegelbebauung schirmt zusammen mit dem nun in Ausdehnung und Höhe erweiterten Riegel im Kreuzungsbereich im Wesentlichen die zwei Wohnanwesen Grünenweg Nr. 3 und Nr. 5 ab. Durch diese Baumaßnahme entsteht gleichzeitig ein ruhiger Innenhof. Diese Planungsvariante ermöglicht es bei verantwortungsvoll gewählter Gebäudetiefe grundsätzlich, schutzbedürftige Räume in den Wohnungen der Riegelbebauung durch entsprechende Grundrissplanung zum ruhigen Innenhof hin zu orientieren. Hier überragt das städtebauliche Ziel, ruhige Innenhöfe mit hoher Wohnqualität zu schaffen das des Immissionsschutzes mit dem Mindestanspruch auf Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Bei Realisierung der inneren Umgehung West bedarf dies schalltechnisch wirksamer Maßnahmen.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde nach Anregung durch die Fachstelle vom Sachverständigenbüro hooock - farny ingenieure ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Betrachtet wurden im Gutachten vom 22.12.2016 dabei auch die zu erwartenden Verkehre im Falle einer Realisierung der Inneren Anbindung West. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich die Trasse für die Westtangente vorgesehen.

Das in das Verfahren eingebrachte Lärmgutachten bildet unserer Einschätzung nach die zu erwartenden Pegel für den Fall ab, dass die Kreuzung keinerlei Ampelregelung erhält. Damit werden an der gesamten östlichen Außenwandfassade und an den unteren drei Geschoßen des Kopfbaus im Norden tagsüber 70 und nachts 60 dB(A) mindestens erreicht. Im naheliegenden Fall einer Ampelregelung wären die prognostizierten Pegel um 2 bis 3 dB(A) höher anzusetzen. Damit würden an den genannten Außenwandfassaden tagsüber 70 und nachts 60 dB(A) merklich überschritten.

Im Grundsatz gilt, je weiter sich die Planung an die Schwelle von 60 dB(A) nachts/70 dB(A) tagsüber annähert, umso mehr ist der Lärmschutz durch planerische Mittel zu

lösen. Dazu zählen der Abstand der Gebäude zur Schallquelle, die Anordnung der Gebäude, die Gebäudetiefe oder die Grundrissgestaltung.

Die ins Schallgutachten eingeflossene lapidare Feststellung, dass planerische Lösungsmöglichkeiten nicht vorlägen, kann im vorliegenden Fall eine fundierte, stichhaltige Begründung als Abwägungsgrundlage keinesfalls ersetzen. Die Baunutzungsverordnung sieht zwar vor, dass aus städtebaulichen Gründen das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden kann. Das ist jedoch an ausgleichende Maßnahmen geknüpft. In der rechtskräftigen Planung wurde das Maß der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet erfüllt. Die Neuplanung sieht eine Mehrung der baulichen Nutzung bei gleichzeitiger Umwidmung in ein Wohngebiet vor. Dass es sich hier nicht um ausgleichende Maßnahmen handeln kann, zeigt sich bereits dadurch, dass sich die Gebäudetiefen bei Wohnnutzung ungünstig auf die verbleibenden Möglichkeiten der Grundrissplanung auswirken.

Erst wenn ausführlich dargelegt wurde, dass planerische Lösungsansätze aus vergleichsweise gewichtigen Gründen ausscheiden, bleibt als letztes Mittel die schallgedämmte Lüftungseinrichtung.

Im vorliegenden Gutachten wird das „letzte Mittel“ als „erste Wahl“ vorgeschlagen. Dadurch können grundsätzlich noch ausreichend gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden, jedoch ohne Ausschöpfung der primären planerischen Mittel (Abstand der Gebäude zur Schallquelle, Anordnung der Gebäude, Gebäudetiefe oder Grundrissgestaltung).

Bei der Aufstellung des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde nicht ohne schalltechnischen Grund im Bereich der Kreuzung ein MI geplant. Die geplante Änderung durch das Deckblatt Nr. 4 scheint die lärmtechnisch durchaus prekäre Situation zu ignorieren, da

- statt Gewerbenutzung Wohnnutzung geplant ist, die sich vergleichsweise sensibler darstellt.
- Wohnnutzung im Bereich der Kreuzung geplant ist, wo bekanntermaßen Anhalt- und Beschleunigungsvorgänge lärmsteigernd wirken.
- Außenwohnbereiche im Einflussbereich der Kreuzung geplant sind.
- die geplante Wohnnutzung gegenüber dem Mischgebiet zu niedrigeren Immissionsgrenzwerten zu Lasten des verbleibenden Mischgebiets führt.
- die Zahl der lärmbeeinträchtigten Bürger bei Realisierung der inneren Umgehung West steigt.

Das dann noch verbleibende Mischgebiet östlich der Oberen Liebenau würde durch die Ausweisung eines Wohngebiets westlich der Oberen Liebenau hinsichtlich der Lärmemissionen und der Orientierungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Grundsätzlich könnten die geschilderten Probleme gelöst werden, indem im Wohngebiet keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm Richtung Osten entstehen. Damit würde auch dem bei Realisierung der inneren Umgehung West zu erwartenden hohen Lärmpegel durch Straßenverkehr adäquat Rechnung getragen.

Für den Fall, dass die innere Umgehung West nicht realisiert wird und die Einschränkung des östlich angrenzenden Mischgebiets in Kauf genommen wird, kann der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ besitzt seit 05.11.2001 Rechtskraft. Orientiert an günstiger Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und verbunden mit deren notwendigen und geplanten Erweiterungen, bildet der Bebauungsplan die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Landshuter Westen ab. Das vorliegende Deckblatt Nr. 4 umfasst eine Fläche von ca. 0,2ha, die auch teilweise im Geltungsbereich des seit 30.07.2007 rechtskräftigen Deckblattes Nr. 2 zu liegen kommt. Während im Norden und Osten die Trassen der Klötzlmüllerstraße bzw. der Straße Obere Liebenau das Plangebiet begrenzen, markieren im Süden die grenzständige Bestandsbebauung und im Westen der Grüntenweg den Geltungsbereich der Änderungsplanung.

Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist die „Anbindung West“, heute Obere Liebenau. Entsprechend der Lage im Einflussbereich vielfrequenter Verkehrswege bzw. an der Einmündung der geplanten Anbindung West wurden daher im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Für den vorliegenden Geltungsbereich wurde auf einer Grundfläche von insgesamt 639m² bzw. einer Geschossfläche von 2.033m² Mischgebiet (MI) vorgesehen, untergliedert in einen dem Wohnen vorbehaltenen Baukörper 1 entlang der Klötzlmüllerstraße und einen dem Arbeiten vorbehaltenen Baukörper 2 entlang der Straße Obere Liebenau. Die durch diese Unterteilung erreichte Vermeidung von ungünstigen Wohnlagen (Anbindung West) wurde durch Festsetzung zur Grundrissorientierung im Baukörper 1 an der Klötzlmüllerstraße im Sinne gesunder Wohnverhältnisse unterstützt. Gleichzeitig diente diese Unterteilung der Zielsetzung, am neu geschaffenen Stadtplatz Nutzungen zu etablieren, die ein hohes Maß an Öffentlichkeit erzeugen und dienende Funktion für den Stadtteil übernehmen sollten. Durch die Festsetzung von zwingend 4 Vollgeschossen im Baukörper 2, von 3 Vollgeschossen im Baukörper 1 sowie von jeweils 2-geschossigen Verbindungsbauten dazwischen, war in geschlossener Bauweise ein Kopfbau am neu geschaffenen Stadtplatz unmittelbar am Knotenpunkt Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße - Obere Liebenau vorgesehen, der dazu beitragen sollte, den Stadtraum in der Perspektive der Straßenflucht klar zu definieren, aber auch abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu entfalten.

Die vorliegende Planung sieht die Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzten Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. In diesem Sinne wird die strikte Unterteilung in einen dem Wohnen und einen dem Arbeiten vorbehaltenen Baukörper aufgegeben und stattdessen die Realisierung von ca. 20 Wohneinheiten ermöglicht, um dadurch unter Berücksichtigung schalltechnischer Gegebenheiten auf die aktuell hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Die Eckssituation an der Klötzlmüllerstraße und Oberen Liebenau bietet sich darüber hinaus weiterhin an, um dem Ortsteil dienende, gewerbliche Nutzungen der Nahversorgung zu etablieren. Dabei wird das durch die im Bebauungszusammenhang stehenden Geschosswohnungsbauten vorformulierte Maß der baulichen Nutzung aufgenommen und die Bebauung auf einer Grundfläche von insgesamt 744m² mit einer Geschossfläche von insgesamt 2.536m² als Fortsetzung des südlich bereits vorhandenen, unter Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisierten Bestands vorgesehen. Während die Lage der Baufenster sich dabei nicht wesentlich vom ursprünglichen Bebauungsplan unterscheidet, wird vorliegend die Ergänzung des bisher lückenhaften Blockrands hin zu den Straßentrassen ermöglicht, um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild mit Akzentuierung der Kreuzungssituation und Fassung des Platzraumes im Zusammenstand mit der zukünftig gegenüberliegenden Bebauung, einhergehend mit einer prägnanteren Ausbildung der mit dem ursprünglichen Bebauungskonzept verfolgten straßenräumlichen Wirkung zu erreichen. Im

entstehenden Innenhof werden so qualitativ hochwertige Freibereiche mittels Dachterrassen, Terrassen und Balkone in ruhiger Lage zugänglich. Die Vereinheitlichung zu einem Baukörper bewirkt dazu rückwärtig eine Verbesserung des Immissionsschutzes gegenüber vielfrequentierten Verkehrsstrassen für die dahinterliegenden Grundstücke. Durch zwingende 3-Geschossigkeit bzw. Staffelung auf zwingend 4 Geschosse sowie Festsetzungen zu max. Wandhöhen können Baumassen relativiert und die Angleichung an den vorhandenen Bestand geschaffen werden.

In seiner Sitzung vom 27.03.1998 beschloss der Stadtrat unter Würdigung einer Umweltverträglichkeitsstudie, aber auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen und städtebaulichen Belange die Verbindungsstraße West - Alternative 1 „Achsenprinzip“ - als zweispurige Isarbrücke mit ganztägiger Aussperrung des Schwerlastverkehrs, Lärmschutzmaßnahmen für betroffene Anwohner über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus und verkehrsordnende Maßnahmen, um die mögliche Nachteile für die Anwohner des Quartiers zu minimieren. Diese Beschlussfassung wurde Teil des ursprünglichen Bebauungsplans. Obgleich mittlerweile gut 15 Jahre seit Rechtskraft des Bebauungsplanes vergangen sind und die Innere Anbindung West bis heute nicht realisiert wurde - die näheren Umstände spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle - wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens durch die Hooek-Farny-Ingenieure ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen einer Inneren Anbindung West entsprechend berücksichtigt. Davon ausgehend, dass Schwerlastverkehr ausgeschlossen ist, kann im Ergebnis laut Gutachter davon ausgegangen werden, dass an der Nordostecke Pegel von tagsüber 66 und nachts 58 dB(A) erreicht werden und damit auch unter Berücksichtigung eines Ampelzuschlags eine Überschreitung der Schwelle von tagsüber 70 und nachts 60 dB(A) nicht zu erwarten ist.

Die vorliegende Planung baut auf den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf. Eine Lösung des Lärmschutzes durch planerische Mittel unter Beibehaltung der vorliegenden städtebaulichen Zielsetzung erscheint nicht umsetzbar. Der Abstand der Gebäude zur Schallquelle kann bei den vorliegenden Grundstücksabmessungen nicht derart verändert werden, dass erhebliche Verbesserungen beim Lärmschutz eintreten würden. Ebenso bietet die Orientierung keine sinnvolle Alternative für die Anordnung der Gebäude. So ermöglicht das aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan stammende, bestehende Baurecht ebenso wenig eine geringere Gebäudetiefe, ohne die Grundstücksnutzung in der bisherigen Ausprägung zu verhindern. Die vorliegende Innenecksituation ist außerdem nicht in dem Maße sinnvoll zu bewältigen, dass eine Orientierung ausschließlich nach innen erfolgen kann, da in diesem Fall die großen Unterschiede in der Abwicklungslänge zwischen innen und außen zu unverhältnismäßig großen Wohnungen führen würden.

Während derzeit erheblicher Bedarf im Wohnungsbau besteht, konnte die ursprünglich geplante Etablierung quartiersbedeutsamer Nahversorgungseinrichtungen, die auf der Überlegung aufbaute, dass die Innere Anbindung West realisiert werden würde, bis heute nicht realisiert werden. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu realisieren, sodass die ursprünglich geplante Etablierung von dem Quartier dienenden Nutzungen durch die vorliegende Planung nicht grundsätzlich unmöglich gemacht wird. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Etablierung von zusätzlichen Wohnnutzungen eine Beeinträchtigung der restlichen Mischgebietsflächen am geplanten Stadtplatz stattfindet, da deren Entfernung zu schutzbedürftiger Wohnnutzung an anderer Stelle schon jetzt geringer ausfällt und das ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten außerdem weiterhin sinnvoll umsetzbar bleibt. Die Anzahl der Einheiten mit

ungünstigen Wohnlagen stellt sich zudem als auf die in der Ecksituation befindlichen begrenzt dar, ansonsten ermöglicht die vorliegende Planung den Nachweis von geschützten Wohnlagen zum Innenhof. Daneben wurde im unmittelbaren Nahbereich der vorliegenden Planung bereits Wohnungsbau genehmigt, dessen Hauptwohnseiten sich hin zur geplanten Trasse der Anbindung West orientieren und darüber hinaus auch Befreiungen von der Grundrissorientierung zu Gunsten einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung für Wohneinheiten erteilt. Eine wesentliche Erhöhung der Anzahl der lärmbeeinträchtigten Bürger im Falle einer Realisierung der Inneren Anbindung West ist auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, da die beschriebene Bauweise gleichzeitig eine Erhöhung der Abschirmung für dahinterliegende Wohnnutzungen bewirkt.

Durch die Weiterentwicklung und Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen, der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung getragen, vorhandene Infrastruktur besser genutzt, die Innenentwicklung vorangetrieben und außerorts zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und Flächenfraß entgegengewirkt. Umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung, z.B. Dachbegrünung, Begrünung der Tiefgaragenflächen, Baumpflanzungen, Festlegung von wasserdurchlässigen Belägen und Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort, leisten wesentliche Beiträge zur Minimierung des Versiegelungsgrads und damit zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die vorliegend geplante Bebauung wird der in der Umgebung bereits vorhandenen baulichen Dichte Rechnung getragen und durch Großteils unterirdische Abwicklung des ruhenden Verkehrs gleichzeitig wertvoller innerstädtischer Freizeit- und Erholungsraum zur Verbesserung gesunder Wohnverhältnisse geschaffen.

In der Zusammenschau wurde angesichts der genannten Gründe keine Überarbeitung der vorliegenden Planung vorgenommen und für die neu geplanten Wohnungen als passiver Schallschutz schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gewählt.

2.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 31.01.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.01.2017.

Eine Ausbauentscheidung 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.

Für das vorliegende Plangebiet im Stadtteil West existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der vorliegenden Planung ist, die gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Gebietskategorie Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Die Realisierung erfolgt dabei aus privater Hand. Die Grundstückseigentümer erhalten die Stellungnahme zur Kenntnis.

2.9 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 31.01.2017

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Kampfmittel einen Hinweis durch Text sowie Ausführungen unter Ziff. 8 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 01.02.2017

Die o.g. Bebauungsplanänderung ist raumverträglich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 08.02.2017

Mit Schreiben vom 04.01.2017 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Die Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 15.09.16 wurden übernommen.

Hinweis zu Pkt. 6.1:

In der Tabelle sind Grundwasserstände zu drei Grundwassermessstellen genannt. Sind in der Betrachtung „Höchststand gemessen seit ...1956“ auch die Grundwasserstände vom Zeitraum des Junihochwassers 2013 enthalten?

Das sollte bitte berücksichtigt werden.

Welcher Grundwasserstand für die Bebauung maßgeblich angesetzt wird, ist immer Entscheidung des Planers. Die Verantwortung dafür trägt ebenfalls der Planer, nicht das Wasserwirtschaftsamt.

Ansonsten besteht aus unserer Sicht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Überarbeitung der Begründung. Im Ergebnis wurde die Begründung unter Ziff. 6.1 entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen ergänzt.

2.12 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 08.02.2017

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

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

Netzbetrieb Wasser

Auf der Flur-Nr. 2311/10 befindet sich eine Wassertransportleitung DN300 Az 1966. Die Abteilung Netzbetrieb Wasser hat keine Einwände, insofern die im Bereich der geplanten Baumaßnahme vorhandene Wasserleitung der Stadtwerke Landshut nicht überbaut wird.

Netzbetrieb Strom

Keine Einwände, insofern der geplante Bau an der Klötzlmüllerstraße Ecke Obere Liebenau unsere Versorgungsleitung Strom nicht überbaut.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2311/10 verläuft parallel zum Grüntenweg auf privaten Grundstücksflächen eine Wassertransportleitung DN300 Az 1966 der Stadtwerke. Im Rahmen der ursprünglichen Planung wurde für diese Leitungstrasse eine Fläche für Geh, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt und durch Grunddienstbarkeit gesichert. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine Abstimmung mit dem Netzbetrieb

Wasser herbeigeführt. Demnach ist innerhalb der nächsten Jahre mit einer Verlegung der Transportleitung zu rechnen. Dabei wird die Leitung auf dem Grundstück belassen, jedoch nicht mehr weiter betrieben. Eine Überbauung der Leitungstrasse durch Stellplätze wurde bejaht, sofern insbesondere bei Erdarbeiten Beschädigungen vermieden werden. Nach Verlegung der Transportleitung kann einer Löschung der Grunddienstbarkeit zugestimmt werden. Die vorliegende Planung sieht daher keine Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mehr vor, stattdessen die Überbauung mit zehn Stellplätzen, einer Rampe zur Bewältigung des Höhenunterschieds zwischen Grünenweg und den überdachten Fahrradabstellplätzen sowie die Realisierung von drei Baumstandorten im Nahbereich der Leitungstrasse. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2295/2 befinden sich im Bereich des Gehweges an der Klötzlmüllerstraße Stromleitungen der Stadtwerke. Die vorliegende Planung sieht keine Überbauung in diesem Bereich vor, jedoch die Realisierung eines Baumstandorts im Nahbereich. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf bietet durch textlichen Hinweis bzw. durch Ausführungen unter Ziff. 4.6.3 der Begründung zum Umgang mit vorhandenen Leitungsanlagen im Rahmen von Baumaßnahmen und Baumpflanzungen ausreichend Gewähr für den ordnungsgemäßen Umgang mit vorhandenen Leitungsanlagen.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 09.02.2017

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

Wir stimmen der Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 4 zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde zur heutigen Bausenatssitzung geändert. Ursprünglich war vorgesehen, dass die Planungsbegünstigten sich lediglich zum Ausbau der öffentlichen Flächen hin zur Klötzlmüllerstraße verpflichten und der Grünenweg (derzeit Kiesweg) durch die Stadt zeitnah auf ganzer Länge erstmalig endgültig hergestellt und durch Erschließungsbeiträge refinanziert wird.

Der vorliegende Vertragsentwurf sieht nun vor, dass die Planungsbegünstigten zusätzlich einen Teil des Grünenwegs, nämlich in der Tiefe des Baugrundstückes auf eigene Kosten herstellen. Begründet ist diese Änderung dadurch, dass die Anwohner sich mit einer Unterschriftenaktion größtenteils gegen die Herstellung des Grünenwegs ausgesprochen haben, der Grunderwerb für eine am Grünenweg benötigte Wendeanlage daher zeitlich nicht absehbar scheint und die durch die im vorliegenden Bauvorhaben geplanten 10 oberirdischen Stellplätze entstehende Unterhaltsnotwendigkeit des Grünenweges minimiert werden soll. Nach Rücksprache mit dem Finanzreferat sind für die Planungsbegünstigten mit Übernahme der Herstellungskosten die Erschließungsbeiträge für die erstmalig endgültige Herstellung des Grünenwegs abgegolten.

Sollte der Stadtrat bis Ende dieses Jahres für eine erstmalig endgültige Herstellung des Grünenweges votieren, wird eine Änderung des vorliegenden Vertragsentwurfs ermöglicht (Regimeentscheidung).

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

Beschluss: 9 : 0

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 15.07.2016 i.d.F. vom 23.12.2016, redaktionell geändert am 31.03.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 31.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 31.03.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

