

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

19.
Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich

des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, zu untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschosflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bepundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig

erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der

Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

8. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit WassermodeLL insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
11. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
12. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“ Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
13. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
14. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

15. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
16. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
17. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen



Landshut, 20.08.2019

19.

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut



Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschosßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

4. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bepundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.

5. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die

Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

6. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

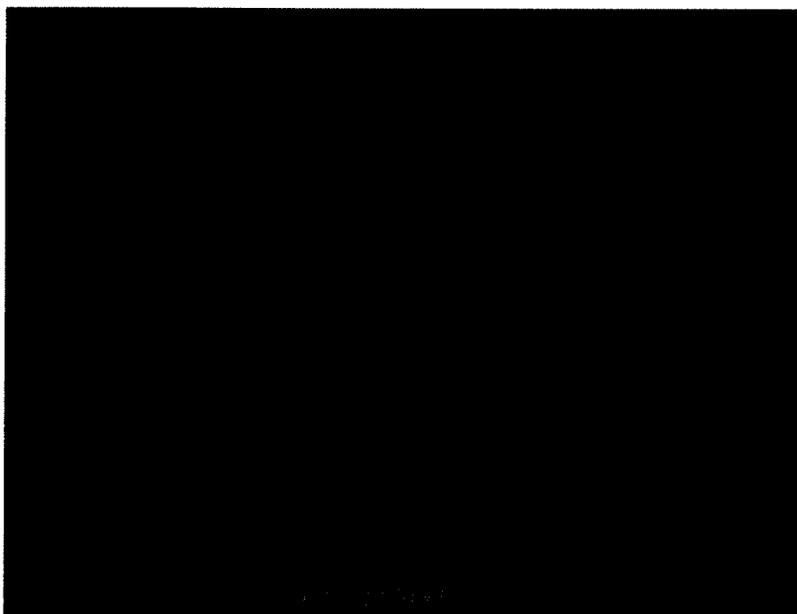
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
7. Ich zweifele die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

8. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
9. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
10. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
11. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschoßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
12. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
13. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

14. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
15. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
16. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

....

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT
- Baureferat -
Eing.: 20. Aug. 2019

STADT LANDSHUT
Eing.: 21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der drei Tiefgaragenausfahrten ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs und des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße. Es kommt zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der meiner Kinder auf Ihrem Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen haben Anwohner dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen in der Umgebung zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünter Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses. Zudem fließt der Hammerbach direkt vorbei. Auch dieser sollte nicht mit PCB belastet werden. Schließlich fließt er in die Isar, diese in die Donau, die Donau ins Meer... Man sollte seiner Verantwortung hier in jedem Fall nachkommen.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches

insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.

e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.

f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.

g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.

h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

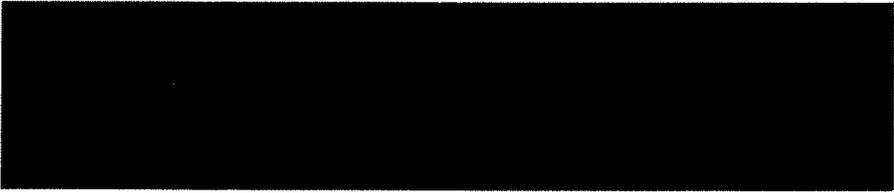
8. Ich zweifele die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

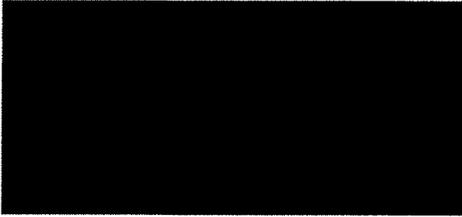
9. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die Anwohner. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.
10. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden! Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
11. In der Begründung zum neuen Plan wird folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschoßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt. Dies kann ich aus meinem persönlichen Umfeld bezeugen. Es gibt oft auf ein Haus in unserem Viertel hunderte Bewerber.
12. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten? **Ich bin ebenso der Meinung, dass, wenn gebaut wird, egal in welcher Form, Einheimische zunächst bevorzugt werden sollten. In einigen Dörfern gibt es das bereits. Es kann nicht sein, dass alteingesessene Landshuter Kinder, die vielleicht sogar in diesem Viertel groß wurden und hier gerne bleiben möchten, immer den Kürzeren gegenüber Münchnern und anderen ziehen.**
13. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung,

Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!

14. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten! Ich selbst möchte mein Kind im Pius Kindergarten unterbringen, da es später auch mal die dortige Carl-Orff Grundschule besuchen wird. Ich möchte gegenüber Zugezogenen nicht benachteiligt werden, indem ich mein Kind woanders unterbringen muss und nur weil diese Mehrbelastung nicht bedacht wurde!
15. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
16. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.
17. Ich liebe dieses Viertel! Ich wurde hier groß, besuchte den hiesigen Kindergarten, die Schule, das Gymnasium. Ich pendelte zum Studium täglich mit der DB nach Regensburg, weil ich Landshut nicht verlassen konnte. Unser Viertel ist noch ein bisschen wie in den guten alten Zeiten. Hier kennt man sich, die Leute leben hier lange, teilweise ein Leben lang in ihrem Haus oder ihrer Wohnung. Man hilft sich. Seit es die Liebenau und die Schwaigen gibt, hat das Viertel etwas seines Charakters verloren. Es ist ein wenig zweigeteilt. „Dort hinten“ sieht es nicht nur anders aus, die Menschen sind auch anders. Argwöhnischer, zurückhaltender, sie vermitteln uns alt Eingesessenen ein Fremdkörpergefühl. Ich bin der Meinung, dass diese Separation durch die Bauweise mit entsteht. Im alten Viertel ratscht man am Gartenzaun, man begrüßt die Hunde, man unterhält sich mit den Kindern usw. Was ich damit sagen will: Ich möchte nicht noch mehr Fremdkörpergefühl in meinem geliebten Viertel. Dieses Gefühl würde schon alleine durch die Bauweise entstehen, die in der Liebenau, gelinde gesagt, ja auch nicht schön ist. Es passt nicht hier her. Ich bin nicht gegen Zuzug oder neue Häuser, aber man sollte die Natur im Auge behalten. Es gibt verschiedene Untersuchungen, inwieweit zu enges Wohnen krank macht. (<https://www.sueddeutsche.de/kultur/staedtebau-wenn-staedtebau-zur-gesundheitsfrage-wird-1.3769287>) Ihr aktueller Bebauungsplan würde definitiv eine reine Verdichtung darstellen. Ich finde es mit Blick auf aktuelle Probleme (Stress, Verkehr, Umweltproblematik) umso wichtiger bei neuen Bebauungsplänen darauf zu achten, wie man die Natur einbinden kann. Damit meine ich nicht Ihre Idee, dass man die Dächer und Fassaden begrünt. Es geht um Bäume (die übrigens auf nahezu jedem Parkplatz der Landshuter Supermärkte fehlen), die für Durchzug und Belüftung sorgen, es geht um bienenfreundliche Pflanzen (tun gut und sehen schön aus, gibt es auch winterhart... wäre mal was für Landshuts Kreisverkehre). Ich bin der festen Überzeugung, dass betonlastige Areale nachteilig sind für die Sicherheit und das Wohlbefinden. (<https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216881/natur-und-stadtentwicklung>)

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	21. Aug. 2019
GA	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	21. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Wie rechtfertigt sich die Erhöhung der Bebauung von 40 auf 180 Wohneinheiten, wenn offensichtlich die neu entstandenen Wohnungen am anderen Bachufer nach jahrelanger Vermarktung noch immer nicht vollständig verkauft sind. (Siehe Anzeigen in der Landshuter Zeitung). Dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stagniert, ist im Viertel Landshut West keinesfalls ersichtlich. Die durch den Generationenwechsel frei werdenden Grundstücke werden sehr zügig gekauft und z. Teil neu bebaut.
2. Auf welcher Statistik gründet das Argument, dass kein Bedarf an Einfamilien- bzw. Reihenhäusern besteht. Sind diese Statistiken einsehbar?
3. Was spricht gegen die ursprüngliche Bebauung mit Reihenhäusern, wenn sie mit einer wasserundurchlässigen Wanne, sogenannten „Weißer Wanne“ ausgeführt werden?

4. Durch den Wegfall des Bürogebäudes der BMI im „Bebauungsplan 2019“, ergeben sich sowieso mehr Wohnräume! Warum dann diese Verdichtung?



5. Die generelle, nicht akzeptable Erhöhung des Geländes dient alleinig dem finanziellen Vorteil des Grundstückseigners und Bauherren, da dadurch das Bauen im Bereich des Grundwassers und das aufwendige Aufstellen von Spundwänden vermieden wird.
6. Es fällt auf, dass im Bebauungsplan keine Aufstellflächen für Feuerwehr zur Personenrettung ausgewiesen sind s.h. Richtlinien über Flächen für Feuerwehr – Bayern - .
7. Wie die Feuerwehr Zu- und Abfahrten zu den Gebäuden an der Klötzlmüllerstrasse funktionieren ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.
8. Bei einem zu erwartendem Aufkommen von mehr als 50 PKW zu Spitzenzeiten (bestehende Anwohner) plus ca. 180 neue Stellplätze (Ausfahrtrichtung Kreuzeckweg), müßte der Kreuzeckweg mit einem Gehweg versehen werden. Umso mehr als es sich um einen vielbenutzten Schulweg handelt!

Ist dies überhaupt möglich, bei vorhandener Straßenbreite? (Fachverband Fußverkehr Deutschland)

Erweitert sich dadurch der Umgriff des Bebauungsplans?

Sind wenn „Ja“, die 20.000 m² als Grundlage für ein beschleunigtes Verfahren überschritten?

9. Wie wurde dem Bedarf an Kita- Kindergarten- und Grundschulplätzen Rechnung getragen, der durch die 2 großen neuen Wohngebiete diesseits und jenseits des Klötzlmühlbachs entsteht? Welche Planungen der Stadt Landshut liegen hierzu vor? Welche Zahlen hierzu gibt es? Wurden diese Punkte überhaupt untersucht?
10. Nur weil ein Bebauungsplan entsprechend aufgestellt wird, ist kein hinreichender Grund für eine Abstandsflächenunterschreitung. Auf einem 14.000 m² großen Baugrund dient diese Unterschreitung der Abstandsflächen einzig der Gewinnoptimierung für den Grundstückseigner und Bauträger und ist deshalb nicht akzeptabel. Dies umso mehr, da eine Geländeerhöhung erfolgt (Abschnitt 7 Altlasten).
11. Sind diese Aufschüttungen gegenüber den Bestandsbebauungen überhaupt zulässig?
12. Ist das Baugrundstück während der Bauzeit durch Spundwände zu sichern? Die Nähe des Baches und der HHW machen dies durchaus vorstellbar. Dies wäre durchaus eine enorme

Beeinträchtigung der Anwohner entgegen der Behauptung unter Punkt 9.2.5 Schutzgut Mensch.

13. Wie wird während der Bauzeit gesichert, dass das immer noch vorhandene PCB im Boden und Grundwasser nicht in den Klötzlmühlbach eindringt?
14. Welche Einleitungen in den Klötzlmühlbach wurden seitens der BMI in den Produktionszeiträumen getätigt? Bei der jährlichen „Bachkehr“ konnte gut beobachtet werden, wie permanent Flüssigkeit (klar, süßlich riechend) mit stark erhöhter Temperatur gegenüber dem Fließgewässer, über ein Rohr in den Klötzlmühlbach eingeleitet wurde.

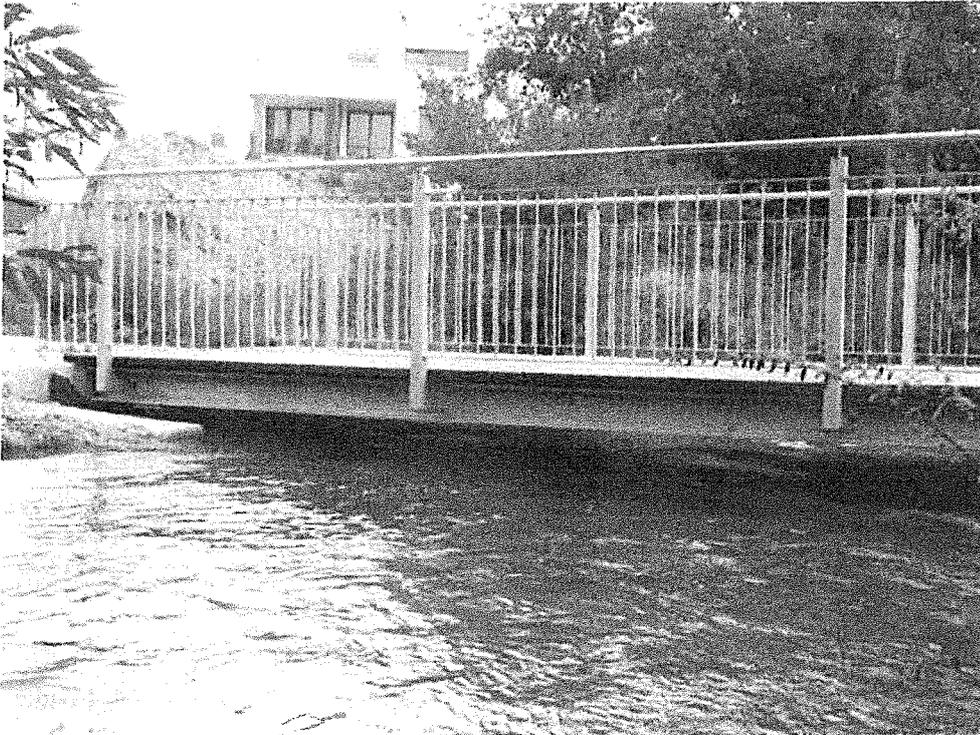


15. Desweiteren die Frage, warum ein Rohr von der Pipeline zur Lagerhalle, mit vertikalem Auslass, ca.1 Meter direkt über den Klötzlmühlbach installiert wurde? Welche Notwendigkeit gab es hierzu? Welche Stoffe konnten hier abgelassen werden? Waren diese Einlaßvorrichtungen (Punkt 14 + 15) dem Umweltamt bekannt und wenn ja wurden diese genehmigt? Um welche Flüssigkeiten/Belastungen handelte es sich hier? Bei welchen Prozessschritten in der Produktion fielen Aus- bzw. Einleitungen seitens der BMI an? Auf welchen Wegen wurden diese entsorgt?



16. Somit stellt sich für mich die Frage: Warum wird von einer Umweltprüfung abgesehen, auf einem Grundstück, das zum einen PCB belastet ist und zum anderen an das Biotop Klötzlmühlbach grenzt, abgesehen? Nur weil es bei einer Grundstücksgröße von unter 20.000m² nicht zwingend erforderlich ist, sollte es bei einem derartig sensiblen Projekt nicht vernachlässigt werden.
Ebenso sprechen die Punkte 14. und 15. für eine Umweltprüfung.

17. Die jetzt errichtete Brücke über den Klötzlmühlbach kann meiner Meinung nach durch die geringe Durchfahrtshöhe bereits bei Normalpegelstand zur Lebensbedrohung für Kinder- und Jugendliche-Schlauchbootfahrer werden. Entspricht die Brücke mit dieser „Durchfahrtshöhe“ den Vorschriften? Wer haftet bei Unfällen?



18. Muss bei so groß dimensionierten Tiefgaragen nicht doch mit Dehnungsfugen gearbeitet werden? Wenn ja, kann dann sichergestellt werden, dass diese Tiefgaragen nicht volllaufen bei Hochwasser?

Kann sichergestellt werden, dass die Tiefgaragen nicht „aufschwimmen“ bei Hochwasser?

19. Wie stellen Sie sicher, dass nicht vermehrt Grundwasser, evt. PCB belastet, in meinen Keller (ohne „Weiße Wanne“) nach der Baumaßnahme eindringt?

Wir behalten uns vor die Stadt Landshut hierfür zur Verantwortung zu ziehen.

Anmerkung: Eine zusätzlich zur Gebäudeversicherung abgeschlossene Elementarversicherung zahlt nicht bei Eintritt von Grundwasser!

20. Nach welchen Gesichtspunkten wurden die Meßstellen errichtet? Wieviele gibt es? Wo befinden sie sich genau? Fallen die gemessenen Werte an den Rändern des Grundstücks ab unter Stufe 1? Gibt es eine dreidimensionale, grafische Darstellung/Auswertung mit aktuellen Daten bis zu den Grundstücksgrenzen?

21. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan mehr als vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober

Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

22. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.
23. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Sicherheit des Kreuzeckwegs, da ich zum Beliefen des Grüngutcontainers einen Lastenfahrrad-Anhänger benutze.
- Auch hier halten die Anliefer-Fahrzeuge meistens direkt auf dem Kreuzeckweg zum Entladen.
 - Desweiteren wird sich die Frequentierung des Grüngut-Containers entsprechend erhöhen.



<https://stadtplan.landshut.de/#ll=48.542410,12.135940&z=13&m=osm&cat=2623>

24. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschosflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
25. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine „weiße Wanne“ besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Bspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen, eine unabdingbare Notwendigkeit s.h. Flurplan Grundstück 2303/2 . Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
26. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung

auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtägiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

27. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet meine Gesundheit und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem massiv den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung

zugänglich zu machen.

i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.

k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.

l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

28. Ich zweifele die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermmodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.

Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

29. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!

30. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
31. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschloßwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
32. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
33. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
34. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
35. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen Vorgaben!
36. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.
37. Der Grund, mehr Wohnraum zu schaffen ist vorgeschoben. Der Bedarf hat sich in den letzten Jahren nicht vervierfacht.
Ansonsten legen Sie entsprechende Nachweise vor.
38. In Zeiten in denen, aus ökologischen Gründen es im Baurecht darum geht, versiegelte Flächen zu minimieren (Ich erinnere mich hier u.a. an den Beitrag in „Quer“ 2018 im BR von Christoph Süß), könnte es nicht absurder sein, ein Baugebiet, wie das hier besprochene nahezu komplett mit einer Tiefgarage zu versiegeln.
Das Eindringen von Schadstoffen aus dem Boden ist durch die zahlreich, notwendigen Bauwerksfugen (Tiefgaragen, ...) nicht auszuschließen.

Die Dachbegrünung als Gegenleistung ist hier nur als „Augenwischerei“ zu sehen, da bei einem Terrassengeschoß, mit einzuhaltenden, bekiesten Randstreifen, kaum noch Fläche für „extensive“ Begrünung bleibt.

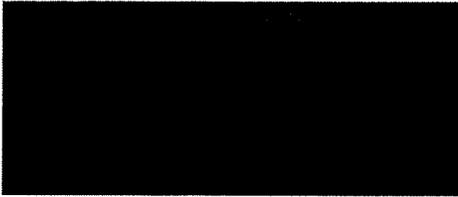
39. Wie rechtfertigt die Stadt Landshut einen derartig einfalllosen, gewinnmaximierten Bebauungsplan, der alleinig die finanziellen Interessen eines Grundstückseigners bedient, obwohl es die Aufgabe der Stadt wäre, im Sinne des Allgemeinheit zu handeln.

Fazit: Es gibt keinen Grund den Bebauungsplan von 2014, der rechtmäßig und ohne Bürgereinspruch verabschiedet wurde, durch den jetztigen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Ebenso sind die Sanierungsziele weiter zu verfolgen und umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



Landshut, den 20.08.2019



STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	23. Aug. 2019
61	

STADT LANDSHUT	
Eing.:	26. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

Landshut, den 20.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der beiden Tiefgaragenausfahrten am Kreuzeckweg ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Kreuzeckwegs, untersuchen.
2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der

Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der durch die immense Bebauung zunehmende Verkehr, gefährdet unsere Sicherheit und das Leben meines Enkelsohnes. Denn den gesamten Verkehr über eine Straße zu leiten, welche keinen Bürgersteig hat, ist höchst fahrlässig. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.
4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschosflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.
5. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später auftretenden Schäden.
6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner

dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.
8. Bei einem derartigen Zuzug kann davon ausgegangen werden, dass die Kita, Kindergarten und Schule höchst überlastet werden. Wie wird damit umgegangen? Ich sehe die Infrastruktur derzeit bereits ausgeschöpft und Sorge mich über die Entwicklung hinsichtlich der qualitativen Betreuung und Beschulung meines Enkelsohnes.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.
- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden.

Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.

- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
 - e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch- chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
 - f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
 - g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
 - h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
 - i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
 - j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
 - k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB-Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
 - l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.
9. Ich zweifle die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB an, da die beiden unabdingbaren Gutachten (abschließendes Bodengutachten, hydrogeologisches Gutachten mit Wassermodell insbesondere zur PCB-Verfrachtung) nicht vorliegen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine besonders gründliche Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB indiziert. Dies wegen §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Es sind nämlich erhebliche Auswirkungen auf Grundwasser und Boden zu erwarten.
10. Es sollen zwölf, gleichhohe, viergeschossige Fremdkörper in extrem nachverdichteter Form, in Kasernenbauweise, direkt vor meiner Nase errichtet werden. Die Aufschüttung/Erhöhung des Geländes im Bereich von 1-1,5m ist eine optische Zumutung für die direkten Anwohner in der ersten Reihe. Durch diese grobe Verletzung der allgemeinen Grundlagen des guten Städtebaus

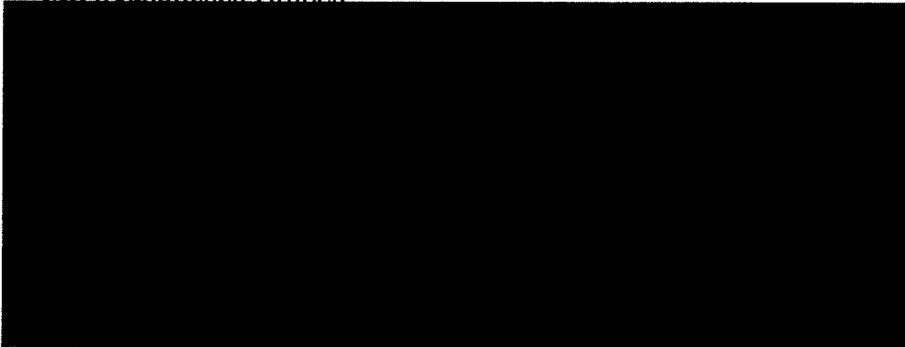
sinkt die Lebensqualität auf meinem Grundstück und im neuen Viertel deutlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan deutlich schlechter gestellt. In Kombination mit den Risiken bezüglich einer Zunahme der Grundhochwasserproblematik und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück befürchte ich einen deutlichen Verlust beim Wiederverkaufswert meiner Immobilie. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans ein Gutachten über den zu erwartenden Wertverlust meiner Immobilie in der Folge der Neuplanung zu erstellen. Hiermit fordere ich Garantien die möglichen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang entsprechende Rückstellungen gebildet werden.

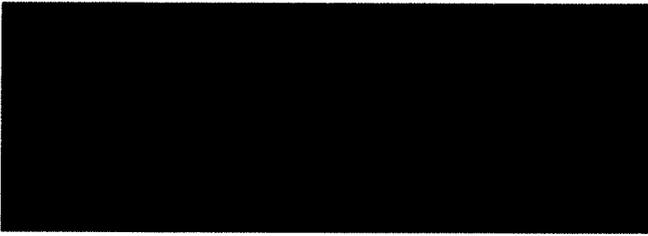
11. Ich bezweifle, dass beim geänderten Plan im Sinne aller relevanter Beteiligter entschieden wurde. Bitte legen Sie ausführlich dar, inwieweit beim geänderten Bebauungsplan jetzt schon die Interessen der Anwohner berücksichtigt wurden!
12. Bitte legen Sie ausführlich dar, auf welcher Basis im Bausenat seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten nicht vorlagen!
13. In der Begründung zum neuen Plan wird im Absatz 4.1 folgendes ausgeführt „Es werden in starkem Maße Eigentums- und Mietwohnungen benötigt, während die Nachfrage nach Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern eher stagniert oder sogar rückläufig ist. Als Folge dessen wird im vorliegenden Deckblatt nunmehr ausschließlich Geschößwohnungsbau vorgesehen.“. Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Meines Erachtens werden aktuell in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.
14. Zuzugsplanung: Wie hoch ist das geplante jährliche Wachstum der Einwohnerzahlen in Landshut, dem ja mit verdichteter Bebauungsplanung Rechnung getragen werden soll? Welcher Anteil dieser steigenden Zahlen an Einwohnern ist dem Zuzug geschuldet? Inwieweit ist die Schaffung von Wohnraum für Zuziehende Aufgabe von Landshut und wie werden hier die Interessen der Landshuter Bürger vertreten?
15. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine bürgerfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das Gesamtkonzept für das Klötzlmüllerviertel, inkl. Sicherstellung von ausreichend Freiraumgestaltung, Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!
16. Bitte legen Sie die konkreten Pläne und Gutachten vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten!
17. Der aus dem Vorgängerplan in alter Größe übernommene Kinderspielplatz ist aufgrund der Verdreifachung der Einwohnerzahl im neuen Plan zu klein und liegt unter den gesetzlichen

Vorgaben!

18. Im Zuge des Klimawandels werden sich die Temperaturen und Starkregenereignisse in den nächsten Jahrzehnten sicher erhöhen. Stellen Sie bitte ausführlich dar, inwieweit diese Entwicklungen in der extrem verdichteten und versiegelten Neuplanung berücksichtigt wurden, in dem Grünflächen und große Bäume kaum vorkommen.

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT - Baureferat -	
Eing.:	22. Aug. 2019

An das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Luitpoldstr. 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT	
Eing.:	22. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

Landshut, den 21.08.2019

**Einspruch gegen die / Stellungnahme zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-34 mit Deckblatt 1
„Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 28.06.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen die Änderungen des im Betreff genannten Bebauungsplanes ein, weil ich als Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Ich fordere Sie auf zu folgenden Punkten detailliert, hinterlegt mit Gutachten, Stellung zu beziehen und diese Punkte entsprechend in eine Überarbeitung der Bebauungsplanung einfließen zu lassen.

Mein Einspruch begründet sich wie folgt:

1. Die Zahl der Wohneinheiten wurde gegenüber dem ursprünglichen Plan vervierfacht. Damit vervielfacht sich auch die Zahl der an- und abfahrenden Autos. Die bisherige verkehrliche Erschließung in der Umgebung des Plangebiets kann den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Insbesondere die Situierung der Tiefgaragenausfahrt im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße, im Bereich der früheren BMI-Zufahrt, ist grob rücksichtslos und führt zu einem erheblichen Zuwachs an Verkehr und somit zu grober Überlastung im Seitenarm der Klötzlmüllerstraße. Dadurch kommt es zu erhöhten Luftschadstoff- und Lärmemissionen. Ich gehe davon aus, dass der Geräuschspitzenpegel von 60 dB-A deutlich überschritten wird. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten um zu überprüfen, ob die umgebenden Straßen der zusätzlichen Belastung überhaupt gewachsen sind. Explizit soll darin die Eignung des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße als Zufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet validiert werden. Ferner fordere ich vorab ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der geänderten Planung, insbesondere im Bereich des Seitenarms der Klötzlmüllerstraße, untersuchen.

2. Ich zweifle an, dass die vorgesehenen Bewohner-Parkplätze (225 Tiefgarage + 47 oberirdisch) bei 186 Wohneinheiten ausreichend sind und befürchte eine deutliche Verschlechterung der Parksituation für die Anwohner. Wie ist sichergestellt, dass die 272 Parkplätze auch wirklich zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden? Häufig nutzen Bewohner Stellplätze für andere Anwendungen (Roller, Fahrräder etc.) und die Autos parken dann wieder im Viertel. Von wie vielen PKW, die täglich zu Besuch kommen, gehen Sie aus und auf welcher Basis wurde dies ermittelt? Wo ist geplant dass diese Fahrzeuge parken? 11 Stellplätze sind dafür sicher nicht ausreichend. Stellen Sie ausführlich dar, wo die Bewohner des neuen Viertels parken sollen, wenn die Tiefgaragen bei einem Grundhochwasser oder einer Überschwemmung volllaufen sollten.

3. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit / das Leben meiner Kinder auf Ihrem zukünftigen Schulweg. Das Schutzgut Mensch wird also erneut gefährdet. Ich fordere daher eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein Gutachten zu seinen Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit des Kreuzeckwegs.

4. Die vorgesehene Grundflächen- und Geschoßflächenzahl auf dem BMI-Gelände sind meines Erachtens zu hoch, die Bebauung ist insgesamt zu dicht. Die extreme Verdichtung zwischen den Häusern überträgt sich auf mein anliegendes Grundstück und gefährdet meine Gesundheit durch zu geringe Durchlüftung, Hitzestau im Sommer, steigende Luftschadstoffe und erhöhte Lärmemissionen. Auf Grund der oben genannten Punkte fordere ich ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen des gesamten neuen Quartiers auf die bestehenden Anwohner untersucht.

5. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus, welches keine weiße Wanne besitzt, in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller. Durch die Wirkung des Grundhochwassers auf das Mauerwerk des Kellers einerseits und die Möglichkeit von Setzungen und Unterspülungen andererseits, befürchte ich eine mögliche, verstärkte Schädigung der Bausubstanz meines Hauses. Daher fordere ich ein hydrogeologisches Gutachten mit Grundwassermodell und ein aktuelles unabhängiges Bodengutachten, um die genannten Gefahren abschätzen zu können. Außerdem fordere ich vor konkreten Baumaßnahmen ein Beweissicherungsgutachten meines Hauses (Risse im Haus/Keller, Nässe/Feuchtigkeit Keller, etc.) auf Kosten des Bauherrn. Dies ist insbesondere im Falle einer Besspundwandung der Baugrube, im Zuge von Baumaßnahmen an meiner unmittelbaren Grundstücksgrenze zur BMI, eine unabdingbare Notwendigkeit. Ferner fordere ich vor Baubeginn Garantien des Bauherrn für etwaig entstehende Schäden aufzukommen. Falls noch nicht vorhanden, fordere ich neue dauerhafte Grundwassermessstellen direkt auf dem Gelände der BMI zu errichten, damit der Stand und Verlauf des Grundwassers vor, während und nach der Bebauung exakt und beweiskräftig erfasst werden kann. Nur so haben Anwohner, Bauträger und Stadt Rechtssicherheit bei später

auf tretenden Schäden.

6. Bei der Neuplanung ist eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse stellt dies eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Wegen der PCB-Altlasten darf das Niederschlagswasser nicht versickern, sondern muss im Regelfall der Kanalisation zugeführt werden. Verschärfend kommt dazu, dass das zu bebauende Gelände beim geänderten Plan gegenüber den anliegenden Anwohnergrundstücken eine große Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse besteht die Gefahr, dass die Versickerungsfähigkeit des Geländes nicht ausreicht, die Kanalisation überlastet ist, und das Niederschlagswasser vom erhöhten BMI-Gelände auf die anliegenden Grundstücke abgedrängt wird. Bereits in der Vergangenheit kam es dadurch zu Rückstauungen und Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko Risiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist. Ferner fordere ich ein Gutachten, um zu untersuchen, ob die Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, die Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, die privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ ausreichen, um im Falle mehrtätiger Starkregenereignisse eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.
7. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Wie bei den Punkten 5. und 6. ausführlich dargestellt, gibt es durch die geänderte Planung erhebliche Grundwasserrisiken für die Anwohner. Es ist ohne weiteres zu erwarten, dass durch die Änderungen im Bebauungsplan neue Grundwasserhöhen und -strömungen auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Es ist auch denkbar, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses wird dann gesundheitsgefährdend und ist nicht mehr benutzbar. Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meines Hauses.

Ich fordere daher:

- a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen vor einer Bebauung abzuschließen. Insbesondere ist die restliche grenzwertüberschreitende PCB-Bodenbelastung im Westen des Grundstücks vollständig auszuräumen! Alle Sanierungsmöglichkeiten sind auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.
- b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht keine weiteren signifikant grundwassergefährdenden Altlasten mehr vorliegen, also alle wesentlichen Gefahrenquellen vollkommen zweifelsfrei gefunden und entsorgt wurden.

- c) Das Bodengutachten der ERM GmbH muss vom Umweltreferat erst abschließend bewertet werden. Das Umweltreferat muss ein eigenes, unabhängiges Bodengutachten erstellen lassen.
- d) Das Wasserwirtschaftsamt hat ein hydrogeologisches Gutachten zu veranlassen, welches insbesondere auch die Ausbreitung und Verfrachtung des PCB belasteten Grundwassers untersucht.
- e) Vor der Bebauung hat das ausführende Unternehmen durch ein baustoffliches Gutachten zu belegen, dass die für die Tiefgarage verwendeten Baustoffe keine negativen physikalisch-chemischen Auswirkungen auf die Mobilisation des PCBs aus dem Boden haben.
- f) Im Zuge der Neubebauung ist sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt.
- g) Bis zur vollständigen Sanierung hat das BMI-Gelände im Altlastenkataster zu verbleiben.
- h) Den Mitgliedern des Bausenats und den Anwohnern sind das Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten im Original und in gekürzter, verständlicher Zusammenfassung zugänglich zu machen.
- i) Ich beantrage den Zeitraum für die Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zur Veröffentlichung der in h) genannten Gutachten zu verlängern. Alternativ ist erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Gutachten vorliegen. Ich kann mich erst abschließend äußern, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.
- j) Die Böden und Grundwasser der Anwohner sind vor Baubeginn und nach Bauabschluss zur Beweissicherung, auf Kosten der Stadt bzw. des Bauwerbers oder des Bauherrn, zu beproben und auf etwaige, relevante Schadstoffe zu prüfen, damit Rechtsicherheit für Stadt, Bauwerber, Bauherr und Anwohner besteht.
- k) Es soll ein unabhängiges Gutachten erstellt werden, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan.
- l) Wegen der großen potentiellen Gefährdung der zukünftigen Bewohner und Anwohner des BMI Geländes, sollte der Bausenat die Stellungnahmen von Umweltreferat und Wasserwirtschaftsamt nicht politisch überstimmen. In diesem Planverfahren muss allein nach wissenschaftlicher Faktenlage entschieden werden. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen



