

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Umweltbezogene Stellungnahmen:

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschl. 11.02.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-60/1 „Nördlich Tulpenstraße“ vom 24.09.2024 i.d.F. vom 15.12.2021:

Stadtwerke Landshut mit E-Mail vom 07.02.2022

Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Wasser
Es bestehen keine Einwände.

Netzbetrieb Strom

Es bestehen keine Einwände, jedoch muss der genaue Stationsstandort gemeinsam geplant werden. Wir bitten um Kontaktaufnahme mit Herrn Johann Königbauer unter 0871/1436-2113 oder j.koenigbauer@stadtwerke-landshut.de.

Netzbetrieb Gas

Die GDRM-Station Eichenstraße ist für die Versorgung des Gebiets erforderlich. Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein. Daher sind die Leitungen vor dem Beginn der Bebauung zu verlegen. Zum einen ist die Verlegung im neuen Baugebiet möglich, wenn hierfür geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Zum anderen kann die Trasse auch entlang der Eichenstraße, Asternweg und Tulpenstraße gewählt werden.

Zur Station an sich sind die Abstände (Abstandflächen, Brandschutzabstände) des Baurechts einzuhalten. Außerdem ist ein Bereich von ca. 5 Metern Radius und 20 Metern Höhe um die Ausblaseleitungen, die am Gebäude angebracht sind, freizuhalten, da hier ggf. Gasmengen abgeleitet würden bzw. eine explosionsgefährdete Atmosphäre entstehen kann.

Gas-Druckregelanlagen dürfen nicht in Wohngebäuden oder öffentlich zugänglichen Gebäude untergebracht werden. Eine bauliche Integration ist daher nur optisch und auch nur bedingt (zum Beispiel durch eine andere Wandfarbe) möglich. Aus Gründen des Explosionsschutzes sind bei der Gestaltung und Wahl der Werkstoffe strikte Vorgaben einzuhalten.

Für die Planung und die Umlegung der vorhandenen Gasleitung benötigen die Stadtwerke mindestens eine Vorlaufzeit von 8 bis 10 Monate.

Abwasser

In der Eichenstraße verläuft im Bereich zwischen der geplanten Anbindung der neuen Erschließungsstraße (bei Gasstation) und der Einmündung der Goethestraße ein alter stillgelegter Mischwasserkanal. Aufgrund der geringen Überdeckung von nur ca. 1,15 m ist hier bei den geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Südseite der Eichenstraße im Bereich Gasstation/Containeranlagen besondere Vorsicht geboten.

In der Planzeichnung ist unter Pkt. E, Ziff. 2 (Private Verkehrsflächen) das Wort „Pflaster“ als Oberflächenbefestigung zu streichen. Begründung: Die von diversen Herstellern als versickerungsfähig angebotenen Betonpflasterarten sind nicht ausreichend und nicht dauerhaft versickerungsfähig. Deshalb werden diese seitens der Stadtwerke Landshut als „nicht versickernd“ und als „einleitend“ eingestuft. Lediglich Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine werden als versickerungsfähige Pflasterarten anerkannt.

Weiterhin wurden die Festlegungen in der Stellungnahme des Bereiches Abwasser vom 08.11.2021 nicht korrekt übernommen. Deshalb ist folgendes zu korrigieren/ergänzen:

Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Da in der Planzeichnung keinerlei Fläche für eine Versickerung vorgesehen sind, ist dies entsprechend zu korrigieren / zu ergänzen.

Weiterhin ist für eine ordnungsgemäße, rückstaufreie und frostsichere Schmutzwasserbeseitigung folgendes zu beachten:

Das geforderte Höhengniveau am Südenende der neu zu erstellenden Erschließungsstraße soll mindestens 392,00 müNN betragen, dies ist entsprechend darzustellen (Höhenentwicklung in Nord-Südrichtung). Dementsprechend ist bei „WA 1“ die Höhe FOK-EG auch auf 392,20 müNN festzulegen. Bei „WA 3“ ist die Höhe für FOK-EG auf ca. 391,80 müNN festzulegen.

Das für das Grundstück Flur-Nr. 2035/1 geforderte Höhengniveau von 391,65 müNN für OK-Fußboden-EG wurde korrekt übernommen. Für das Grundstück Flur-Nrn. 2037 wurde eine Höhe von mind. 392,60 müNN gefordert, dargestellt wurden allerdings 391,70 müNN (1 m zu wenig). Dies ist vermutlich ein Schreibfehler, denn es sind wahrscheinlich 392,70 müNN vorgesehen. Bitte korrigieren!

Beschluss: 8 : 0

Von der für die Bereiche Fernwärme, Verkehrsbetrieb sowie Netzbetrieb Wasser zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom

Eine detaillierte Abstimmung des Standortes einer zusätzlichen Trafostation erfolgt im weiteren Verfahren. Am betreffenden Standort wurde nun im Entwurf eine Fläche für die Errichtung einer neugeplanten Trafostation aufgezeigt. Diese hat einen Abstand von mind. 5,0 m zur Ausblaseleitung der vorhandenen Gasstation einzuhalten.

Zu Netzbetrieb Gas

Im Zuge der Baugebieterschließung wird die bestehende Gasleitung entsprechend im Vorgriff der Baumaßnahmen verlegt. Der zukünftige Trassenverlauf ist im Entwurf des Bebauungsplanes aufgezeigt und verläuft zukünftig überwiegend im öffentlichen Straßengrund und ansonsten auf durch die Festsetzung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten gesicherten Flächen, die derzeit noch im Eigentum der Stadt sind. Der Trassenverlauf ist noch im Zuge der Veräußerung der Flächen dinglich zu sichern.

Die Aussagen zu den Sicherheitsbestimmungen sind bereits in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen, Gasversorgung enthalten.

Zu Abwasser

Der Text in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung wurde wie folgt ergänzt:

„In der Eichenstraße verläuft im Bereich zwischen der geplanten Anbindung der neuen Erschließungsstraße (bei Gasstation) und der Einmündung der Goethestraße ein alter stillgelegter Mischwasserkanal. Aufgrund der geringen Überdeckung von nur ca. 1,15 m ist hier bei den geplanten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Südseite der Eichenstraße im Bereich Gasstation/Containeranlagen besondere Vorsicht geboten.“

Die Festsetzung „Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers“ wird wie folgt umformuliert:

Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.“

Der 1. Absatz in der Begründung unter Ziffer 4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen, Niederschlagswasserbeseitigung wird wie folgt umformuliert:

„Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

Entsprechend den von den Stadtwerken nun detailliert angegebenen Höhen werden die Höhenlagen der Gebäude mit der zukünftigen FOK-EG im Gebiet wie folgt definiert:

WA 1	392,20 müNN
WA 2	392,00 müNN
WA 3	391,80 müNN
WA 4	391,70 müNN
WA 5	392,00 müNN
WA 6	392,20 müNN
WA 7	392,00 müNN
WA 8	392,20 müNN
WA 9	392,20 müNN
WA 10	392,70 müNN

Stadt Landshut, Stadtjugendamt mit Schreiben vom 09.02.2022

Die Bereitstellung von ausreichend bedarfsgerechten Kindertagesbetreuungsplätzen stellt eine kommunale Pflichtaufgabe dar. Die Eltern haben einen Anspruch auf einen Betreuungsplatz für ihre Kinder im Alter zwischen 1 und 6 Jahren. Diesem Anspruch können wir derzeit nicht erfüllen, so dass dringender Handlungsbedarf zur Schaffung neuer Kita-Plätzen besteht. Die Kindertagesstätten im näheren Umfeld (städt. KITA Kastanienburg, KITA St. Wolfgang, Kinderhaus Meilenstein und KITA Arche Noah) sind hinsichtlich der Auslastung an der Kapazitätsgrenze angelangt.

Im Stadtbereich Landshut fehlen nach Stand vom Januar 2022 rechnerisch insgesamt 287 Krippen- und 425 Kindergartenplätze. Davon entfallen auf den Stadtteil Wolfgang 23 Krippen- und 39 Kindergartenplätze. Die geplante Bebauung mit 140 Wohneinheiten wird diese Situation noch verschärfen. Mit dem Inkrafttreten des Ganztagsförderungsgesetzes, das am 11.10.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden ist, entsteht ein weiterer, nicht unerheblicher Bedarf an Betreuungsplätzen im Hortbereich.

Zur Bedarfsdeckung wäre hier, ggf. im Zusammenspiel mit der seit Jahren geplanten Erweiterung der KITA Arche Noah als Minimum eine moderat große Einrichtung mit 1-2 Gruppen für Kinder U3 (Krippe) und 2 Gruppen für Kindergartenkindern vorzusehen. In Anbetracht der angespannten Bedarfssituation wird eine neu zu errichtende Kindertagesstätte zwangsläufig auch zur Bedarfsdeckung anderer Stadtteile herangezogen werden. Diese sollte daher verkehrsmäßig gut erschlossen am Rande des Planungsgebietes errichtet werden um den erwartenden Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte aus dem Bereich der Wohnbebauung herauszuhalten.

Jeder junge Mensch hat ein Recht auf Förderung seiner Entwicklung und auf Erziehung zu einer selbstbestimmten, eigenverantwortlichen und gemeinschaftsfähigen Persönlichkeit. Die Jugendhilfe soll zur Verwirklichung dieses Rechts insbesondere dazu beitragen, positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen (§ 1 Abs. 1, 3-N7, '4 SGB VIII).

Im Rahmen einer zukunftsweisenden Sozialpolitik bzw. -planung, erwächst hieraus die Verpflichtung, auch die Lebensbedingungen von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen; d. h. kinder- und jugendfreundliche Konzepte zur Schaffung lebenswerter Städte und Wohngebiete zu entwickeln.

Die Kommune hat folglich u.a. dafür Sorge zu tragen, dass allen Kindern und Jugendlichen attraktive, anregend, vielfältig und altersgerecht ausgestattete Spiel- und Bewegungsräume zur Verfügung stehen. Diese sind wohnungsnah und gut erreichbar anzulegen.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Spiel- und Bolzplatz wird daher begrüßt. Mangels alternativer Angebote in der näheren Umgebung sollte dieser hinsichtlich Größe und Ausstattung insbesondere auch für die Bedürfnisse der Altersgruppe der Kinder ab 12 Jahren

und der Jugendlichen ausgelegt werden. Darüber hinaus sollen Freiflächen ausgewiesen werden, die als Treffpunkte und Rückzugsräume für die Altersgruppe der vierzehn bis achtzehnjährigen Jugendlichen dienen können.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Schaffung von ausreichenden Kinderbetreuungseinrichtungen für das gesamte Stadtgebiet Landshut kann nicht im Rahmen einzelner Bebauungspläne gelöst werden. Hierfür sind übergeordnete Konzepte erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, und damit auch Kindertagesstätten allgemein zulässig. Insofern eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, den Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen auch im Planungsgebiet zu decken.

Bezüglich der Schaffung von Kinderspieleinrichtungen wird darauf hingewiesen, dass am Standort ein großzügig dimensionierte Spiel- und Bolzplatzfläche vorgesehen wurde, der den hierfür erforderlichen Bedarf abdeckt und darüber hinaus Puffer für weitere Entwicklungen ermöglicht.

Ebenso sind im gesamten Gebiet zwischen den Wohnanlagen Grünflächen und Wegeverbindung aufgezeigt, die sowohl eine ausreichende und wirksame Durchgrünung ermöglichen und gleichzeitig Raum für Treffpunkt und Kommunikation bieten. Diese dienen maßgeblich der standortgebundenen Naherholung und werten das Gebiet in dieser Hinsicht maßgeblich auf. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind daher nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 11.02.2022

Mit Schreiben vom 07.01.2022 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Pfettrach im Plan:

Die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Pfettrach ist in den Texten zur Begründung und im Textteil des Plans beschrieben, aber bisher im Plan nicht dargestellt. Das sollte unbedingt ergänzt werden.

Wir weisen auf die Aussagen zur Errichtung von Heizungsanlagen unter den Randbedingungen der HQ_{extrem}-Hochwassergefahrenfläche im Plan unter Nr. 12 „Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}“ hin.

Im Text der Begründung ist von Tiefgaragen die Rede. Auch hier ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen (z.B. Zufahrten zu den Tiefgaragen, evtl. Flutung von Tiefgaragen). Die Wasserspiegelhöhen bei HQ_{extrem} können bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt erfragt werden.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} der Pfettrach wurde im Plan ergänzt. Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist auf eine hochwasserangepasste Bebauung zu achten. Eventuell erforderliche Schutzvorkehrungen bei den Zufahrten sind zu treffen bzw. auf die Ausbildung flutbarer Tiefgaragen ist zu achten. Die Begründung unter Ziffer 6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung sowie die Hinweise durch Text unter Ziffer D: Punkt 11- Hochwassergefahrenflächen werden diesbezüglich redaktionell angepasst.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz
mit E-Mail vom 11.02.2022

Stellungnahme Klimaschutz, Immissionsschutz, Fachkundige Stelle:

Keine Anregungen

Stellungnahme Bodenschutz und Altlasten:

Kampfmittel

Der Bebauungsplanumgriff liegt etwa 500 m nord- bis nordwestlich von den bei Kriegsende stark bombardierten Flächen des Landshuter Bahnhofes.

Die Sichtung der historischen Luftbilder von 1945 (Bilder Nr. 1001 und 3005) zeigt auf, dass keine Hinweise auf Bombeneinschläge im Bebauungsplanumgriff vorliegen.

Etwa 200 m nordöstlich bis südöstlich des Umgriffs sind einzelne Bombeneinschläge auf den Luftbildern zu erkennen.

Es wird auf die Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern von 2010 zum Thema „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ hingewiesen.

Die historischen Luftbilder können bei Bedarf auf Zimmer 404, Rathaus II, Rückgebäude, Luitpoldstraße 29a eingesehen werden.

Stellungnahme Wasserrecht:

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasserrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft + Verwaltung) beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände. Jedoch wurde unsere Vorabstimmung vom 18.10.2021 im Abschnitt „D: Hinweise durch Text“ des B-Plans zum Teil etwas missverständlich wiedergegeben und bitten demzufolge um die Vornahme einiger redaktioneller Änderungen.

2. Wasserrecht

Die im Abschnitt „D: Hinweise durch Text“, Ziffer 12. des B-Plans erwähnten Sorgfaltspflichten sind in § 5 Abs. 2 WHG festgelegt und nicht in § 78 b Abs. 1 WHG. Wir bitten Sie deshalb, in Satz 3 die Worte „dieser Vorschrift“ zu streichen und durch „§ 5 Abs. 2 WHG“ zu ersetzen. Ferner war der Hinweis, dass eine ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung des Baugebietes im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG, auch wenn es sich derzeit um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handeln sollte, nicht erforderlich sei, für die für den Erlass der B-Plan-Satzung zuständige Dienststelle bei der Stadt Landshut bestimmt. Der letzte Satz im Abschnitt „D: Hinweise durch Text“, Ziffer 12. des B-Plans kann deshalb nach unserer Auffassung gestrichen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Bodenschutz und Altlasten:

Die formulierten Anmerkungen und Hinweise zu Kampfmitteln wurden in der Begründung unter Ziffer 8.2. Kampfmittel und in den Hinweisen durch Text aufgenommen und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten.

Zu Stellungnahme Wasserrecht:

Die redaktionellen Änderungen wurden wie angeführt eingearbeitet.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz
mit Schreiben von 03.03.2022

Eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung ist noch durchzuführen (siehe auch Stellungnahme zum Bebauungsplan 03-60 vom 21.06.2021). Hierfür sind Kartierungen erforderlich.

Die Kartierungen sollen schwerpunktmäßig im Bereich des Bebauungsplans, sowie den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Die Gebietskulisse ist entsprechend zu berücksichtigen.

Es sind Erfassungen der Wiesenbrüter nach „Südbeck et al: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ erwünscht. Zudem ist die Relevanz der Flächen für Vogelarten (insb. Greifvögel) als Nahrungshabitat zu beurteilen.

Eine Beurteilung der Flächen als Jagdgebiet für Fledermäuse ist erwünscht.

Die Habitategnung für weitere naturschutzfachlich relevante Artengruppen ist zu prüfen.

Umfang: eine Übersichtsbegehung. Anschließende Festlegung der erforderlichen Kartierdurchgänge.

Die erforderliche, außerhalb des Planungsgebietes liegende Ausgleichsfläche ist noch zu benennen.

Zur Einhaltung der Vorgaben aus Fachplänen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan), sind die geplanten Grünstrukturen (Spiel-/Bolzplatz und Streuobstwiese) an der aktuell vorgesehenen Stelle zu belassen. Andernfalls entstehen hier mögliche Konflikte.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach zwischenzeitlich erfolgter Abstimmung mit der Fachstelle kann auf die Erstellung einer ausführlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden, wenn die hier vorgegebenen nachfolgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- An den zum Ortsrand zugewandten Fassaden im Westen und Norden ist an mindestens 2/3 eine intensive Fassadenbegrünung (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu etablieren.
- Es dürfen keine größeren Fenster- oder Glasflächen und glatte Fassaden zum Ortsrand hin vorhanden sein, um mögliche Kollisionsrisiken mit Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden.
- Die erforderlichen Nisthilfen sind so anzubringen, dass diese möglichst wenig von Lichtemissionen beeinträchtigt werden.
- Quartierstrukturen für Vögel: Insgesamt sind 15 Nisthilfen für Mauersegler sowie 15 Nisthilfen für Mehlschwalben aufzuhängen. Diese sind unter Dachvorsprüngen an der Außenwand auf wetterabgewandte Seite anzubringen; eine gruppierte Aufhängung ist möglich. Es ist auf eine freie An- und Abflugmöglichkeit unterhalb des Fluglochs zu achten. Die Mauersegler- und Mehlschwalbenkästen sind nicht in die Fassadenbegrünung integrierbar. Des Weiteren sind 15 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite (geeignet für Sperlinge, Meisen, Gartenrotschwanz) in Bäumen anzubringen.
- Fledermausquartiere: Es sind insgesamt 10 Sommer- und 10 Winterquartiere für Fledermäuse (Fassadennistkästen oder in Form von Einbausystemen) anzubringen. Diese sind an den Gebäudeecken der süd- und ostexponierten Fassadenseiten gruppiert aufzuhängen. Die Fledermausnistkästen sind nicht in die Fassadenbegrünung integrierbar.
- Es sind 3 Reptilienquartiere (Nisthügel z. B. für Zauneidechse) im Bereich der Streuobstwiese anzulegen.

Die Maßnahmen wurden in die Festsetzungen durch Text eingearbeitet. Die geplanten Grünstrukturen (Spiel-/Bolzplatz und Streuobstwiese) werden an der aktuell vorgesehenen Stelle belassen, so dass keine Konflikte aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen.

Aussagen und Maßnahmen zu den erforderlichen Ausgleichsflächen sind am Plan durch entsprechende Festsetzungen verankert. Ebenso sind entsprechende Aussagen zur externen Ausgleichsfläche in Bezug auf Lage, Größe sowie deren Maßnahmen im Umweltbericht unter Punkt 2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beschrieben.

mit Schreiben vom 15.02.2022

Möchte mich bei ihnen für die Zusendung der Sitzungsniederschrift bzgl. unserer bisherigen Anliegen/Anregungen auf diesem Weg ganz herzlich bedanken. Zu den jetzigen Ergebnissen möchte ich mich im Rahmen der jetzigen Frist für Öffentlichkeitsbeteiligung (Ende 11.02.2022) nochmals zu einem Teil unserer Anliegen/Anregungen bzw. der Bausenatsentscheidung vom 15.12.2021 wie folgt äußern:

Punkt 1 und 2:

Anzahl der geplanten Geschosse / Objektverteilung im Baugebiet / Ausrichtung der Gebäudekomplexe etc.

a) Die Verlegung von kleineren Wohneinheiten in Richtung Osten im Anschluss an die jetzigen Bestandsobjekte am Aternweg ist positiv zu werten.

b) Die Reduzierung der maximalen Geschosshöhe bei der Wohnanlage Nr. 10 von 4 auf 3 Geschosse ist ebenfalls ein richtiger Schritt.

Die Absicht das gestrichene 4. Geschoss wo anders "drauf zu satteln" ist sicherlich nicht zielführend und findet auch keine Befürwortung/Unterstützung.

c) Der Wunsch der Anlieger vom [REDACTED] wäre wenigstens ein stufenweiser Geschossanstieg bei der Wohnanlage WA 5 (gemeint ist hier der Komplex parallel zur Eichenstraße mit geplanten 8 Wohneinheiten). Das vorgesehene Objekt mit jetzt geplanten 3-Geschoss sollte neu zur Hälfte 2-geschoßig (im Anschluss zum Grundstück Aternweg 17) und dann weiter 3-geschoßig gebaut werden.

d) Bei der Wohnanlage WA 2 ist im Erdgeschoss ein Parkdeck geplant und darüber Wohneinheiten, was dazu führt, dass die Geschosshöhe unnötig nach oben verändert wird.

Warum vergrößert man den "Quartiersparkplatz" nicht in Richtung Starkstromleitung -was ja niemanden stört - und reduziert die Geschosshöhe von ursprünglich 4 auf 3 Geschosse, was sicherlich dem Gesamtbild guttun würde?

e) Grundsätzlich stellt sich die Frage warum man Kinderspielplatz und Streuobstwiese aus der Besiedelung rausnimmt, anstatt diese in den Gesamtkomplex zu integrieren.

f) Lärmbelästigung/ Umweltbelastung durch ca. 150 Pkw's aus neuem Baugebiet/ Sicherheit der Schulkinder

Im Gutachten von 03.08.2017 (siehe Stellungnahme Immissionsschutz vom 10. 11.2021) wurde bereits die jetzige Lärmsituation/Umweltbelastung durch die starke Pkw-Auslastung der Eichenstraße bemängelt.

Nun soll lediglich eine Lärmschutzmauer zwischen Wohnanlage WA 3 und WA 4 das Neubaugebiet abschirmen. Weiteren Handlungsbedarf sieht man von Seiten des Bausenates nicht.

Weitere Maßnahmen um z.B. die jetzigen Anlieger in der Eichenstraße (Neubauanlage Eichenstr. 66 und 74 gegenüber von dem neuen Baugebiet; weitere Bestandsanwohner in der Eichenstraße) gegen Lärm und Luftverschmutzung zu schützen sind nach meiner Einschätzung dringend erforderlich.

Die Sicherheit der Schulkinder auf dem Weg zur Schule und nach Hause bleibt weiterhin ein wichtiges Thema und ist bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

h) Tiefgaragenein- bzw. ausfahren

Das Baugebiet wird mit einer Vielzahl an Tiefgaragen ausgestattet. Es ist darauf zu achten, dass die gewählten Aus- und Einfahrten so positioniert werden, dass die Anwohner keiner Lärm-/Umweltbelästigung ausgesetzt sind (Auf- und Zugehen der TG-Tore, Gasgeben beim Ausfahren) und durch ausfahrende Pkw's bei Nacht durch Scheinwerferlicht nicht geblendet werden bzw. dass die Ein- und Ausfahrten für Verkehr/Passanten keinen Gefahrenpunkt darstellen.

Punkt 3: Bodenbeschaffenheit

Wie wird man vom Ergebnis des Boden- und Baugrundgutachtens unterrichtet bzw. wo kann man dies nachlesen? Bisher liegt ein solches Ergebnis ja noch nicht vor. Da es sich bei dem neuen Baugebiet um einen massiven Eingriff in Grund und Boden handelt und das Gelände

mit vielen Wasseradern durchsetzt ist, muss situativ mit späteren Hohlräumen im Boden gerechnet werden, die zu Schäden an den Gebäuden führen können. Wenn dem so ist, bitte ich um Information wer für evtl. Schäden zu haften hat. Die jetzigen vorhandenen, großen Verwerfungen (Fotoaufnahme liegt ihnen bereits vor) lassen nichts Gutes vermuten.

Punkt 4: Kanalisation

Den geplanten dezentralen Versickerungseinrichtungen kommt eine bedeutende Rolle bei der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu, gerade im Hinblick auf die zunehmenden Starkregenunwetter.

Auf jeden Fall ist hier bei der Installation genau darauf zu achten, dass die jetzigen Bestandsanwohner keinen Schaden erleiden, weil z.B. die Versickerungseinrichtungen zu klein gebaut werden bzw. zu wenig Niederschlagswasser aufnehmen können.

Neuer zusätzlicher Punkt: Baudichte und Stellplätze

Wie ist es möglich, dass eine einzelne Wohnanlage nicht die erforderlichen/geforderten Stellplätze nachweisen bzw. stellen muss?

Wieso findet hier bei diesem Objekt dann keine Anpassung/Reduzierung der Wohneinheiten statt?

Neuer Punkt: Grundstücks- bzw. Wohnungsinteressierte

Wer, wie und von wem können Interessierte für das Baugebiet Grundstücke/Wohnungen erhalten? Werden hier sog. "Einheimischen-Modelle" zur Ausführung kommen was dringend zu empfehlen wäre.

Gerne können wir über meine Stellungnahme persönlich (gerne auch im Baugebiet) oder auch telefonisch nochmals sprechen. Ich wäre über die [REDACTED] erreichbar. Ich bitte die o.g. Punkte einer nochmaligen/erneuten Prüfung zu unterziehen bzw. dem Bausenat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1 und 2)

Städtebauliche Kurzerläuterung:

Mit dem geplanten Konzept verfolgt die Stadt Landshut die Zielsetzung einer flächensparenden und ökologischen Entwicklung zur Schaffung dringend benötigtem Wohnraum. Dabei kommt eine höhengestaffelte Baustruktur zu tragen, die sich angemessen am Standort in das Umfeld integriert. Vorgesehen sind Bauformen in gruppierten Wohnhöfen zur Schaffung flexibler Wohnformen für Geschosswohnungsbauten, jedoch auch für mögliche Doppelhäuser und Hausgruppen. Diese untergliedern sich mit umfassenden Grünzonen und berücksichtigen eine Ortsrandeingrünung nach Norden zum Stadtrand nach Altdorf.

Zielsetzung der Stadt ist es dabei, eine Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Flächensparens und einer angemessenen Verdichtung zu berücksichtigen, um einerseits dringend benötigten Wohnraumbedarf zu generieren und gleichzeitig Voraussetzungen auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, damit das Wohnen auch bezahlbar bleibt.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen des bestehenden Siedlungsrandes von Landshut lässt sich somit nicht erkennen. Im Ergebnis ist die Stadt Landshut der Auffassung, dass zum vorhandenen Siedlungsbereich angemessene Abstände eingehalten werden und durch die Ausweisung von umfangreichen Grünstrukturen auch ein verträglicher Übergang zur weiteren Siedlungsentwicklung stattfindet.

Am vorhandenen Siedlungsrand ist die Höhenentwicklung zudem überwiegend auf eine 2-geschossige Bebauung ausgerichtet. Lediglich in Teilbereichen grenzen giebelständig auch 3-geschossige Baustrukturen an. Diese sind jedoch deutlich untergeordnet und bauordnungsrechtlich auf ausreichende Abstandsflächen ausgerichtet.

Zu a)

Die Anmerkung ergeht zur Kenntnis.

Zu b)

Die Anmerkung ergeht zur Kenntnis.

Das nun definierte 4. Geschoss im WA 10 befindet sich abgerückt in Richtung Westen am Grundstück in einer Entfernung von ca. 20m im Mittel zur Grundstücksgrenze und in einem Abstand von mehr als 35 m zum Baubestand des benachbarten Anwesens Asternweg 11. Somit wird auch an diesem Bereich eine höhengestaffelte Bauweise definiert, die sich insgesamt städtebaulich im gesamten Siedlungsbereich vorfindet. Gleichzeitig wird durch das Abrücken vom Baubestand eine Beeinträchtigung unterbunden. Somit kann auch hier von keiner Beeinträchtigung des vorhandenen Siedlungsrandes ausgegangen werden. Im Ergebnis ist diese Höhenstaffelung am Standort und in dessen Umfeld als durchaus verträglich zu beurteilen.

Zu c)

Bei der betreffenden Bebauung im WA 5 ist bereits eine entsprechende Höhenstaffelung vorgesehen. Der Wesentliche Anteil der angrenzenden Bebauung beinhaltet dabei eine II-geschossige Bebauung. Lediglich ein untergeordneter Gebäudeanteil der nördlichen Bauzeile ist III-geschossig ausgebildet. Dahinter kommt in einem untergeordneten Teil eine IV-geschossige Bauweise zu tragen. Somit sind die Forderungen des Unterzeichners augenscheinlich bereits erfüllt. Letztendlich ist die maßgebliche Orientierung einer Sichtbeziehung des Bestandsanwesens Asternweg 17 nach Süden oder Westen nicht beeinträchtigt. Eine weitere Höhenstaffelung ist aus Gründen der gewählten baustrukturellen Entwicklung in Form von Wohnhöfen nicht möglich. Im Ergebnis sind somit weitere Änderungen an der Planung nicht erforderlich bzw. gerechtfertigt.

Zu d)

Das Parkdeck im WA 2 dient der Deckung des gesamten Stellplatzbedarfs im vorliegenden Siedlungsbereich und soll einen Sammelparkbereich darstellen, damit im Ergebnis die Anzahl versiegelter Flächen auf den Baugrundstücksflächen reduziert werden kann und somit im Wohngebiet selbst eine geringere Verkehrsfrequenz zutragen kommt. Städtebaulich orientiert sich die Baustruktur im WA 2 an den angrenzenden Höhenentwicklungen im WA 3 und WA 4 und stellt in dieser Hinsicht eine sinnvolle und verträgliche Entwicklung dar. Im Ergebnis sind sämtliche Bereiche im Gebiet entsprechend höhengestaffelt ausgebildet und gliedern die bauliche Entwicklung in einem durchaus verträglichen Maß. Ein Abrücken des Parkdecks in Richtung Norden zur Freileitungsstrasse kann entgegen den Vorschlägen des Unterzeichners keine Berücksichtigung finden, da erforderliche Eingrünungsflächen am Siedlungsrand, insbesondere in vorliegender Situation aufgrund der Stadtrandlage zur Nachbargemeinde des Marktes Altdorf, nicht mehr umgesetzt werden könnten.

Zu e)

Die Lage der Spiel- und Bolzplatzfläche liegt augenscheinlich nur zum jetzigen Zeitpunkt am Randbereich. Bei späterer Erweiterung der Gebietsentwicklung auf die Flächen der Marktgemeinde Altdorf liegt dieser integriert im Siedlungsgebiet.

Zu f)

Die Eichenstraße stellt im Stadtgebiet eine innerstädtische Hauptverkehrsachse dar und dient als Verbindung zur Nachbargemeinde Altdorf. Somit ist hierdurch eine Verkehrsanbindung gerechtfertigt. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das jetzige und künftige Lärmbelastungen bewertet und notwendige Schallschutzmaßnahmen festlegt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden verbindlich in der Planung verankert und sind entsprechend umzusetzen. Allerdings kann der Schutz der Anwohner vor bereits vorhandenem Lärm und Luftverschmutzung nicht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Die Sicherheit von Schulkindern und im Weiteren für alle Bewohner des

Siedlungsbereiches ist durch ein ausreichendes Wegenetz in Form von Gehwegen sowie Geh- und Radwegen sichergestellt. Im Siedlungsgebiet selbst ist ein möglichst verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Gleichzeitig sind auch entsprechende Gehwege geplant. Die Eichenstraße erhält in einer Ausbauphase einen beidseitigen Geh- und Radweg. An diesen wird das Siedlungsgebiet entsprechend angebunden und vernetzt.

Zu h)

Die Wohnhöfe mit den damit verbundenen Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind so angeordnet, dass diese überwiegend nur über die innere Erschließung des neuen Siedlungsgebietes angefahren werden können. Diese orientieren sich dabei in keinster Weise zum Siedlungsbestand im Osten und lassen durch die damit verbundenen Abstände sowie der vorgelagerten Bebauung auch keine unzumutbaren Emissionen befürchten. Lediglich die Wohnnutzungen des WA 4 sowie des WA 10 werden über die bestehenden Erschließungstrassen angedient. Die Zufahrt zum WA 4 erfolgt dabei vom Asternweg im Nordosten des Grundstückes. Die Zufahrt zum WA 10 ist im Süden des Grundstückes von der Tulpenstraße geplant. In beiden Fällen können in Bezug auf angrenzende Bestandsgebäude Abstände von mind. 16m eingehalten werden. Dies lässt sich in vorliegender Situation aus Sicht des Immissionsschutzes als durchaus angemessen und ausreichend berücksichtigt beurteilen.

Zu 3)

Detaillierte Bodenuntersuchungen wurden bereits im Vorgriff der Erschließungsmaßnahmen im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erarbeitet und sind über das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung zugänglich. Darüber hinaus wird das Bodengutachten im weiteren Verfahren Bestandteil der Verfahrensunterlagen und somit entsprechend einsehbar. Größere Verwerfungen oder Höhenunterschiede am Standort sind entgegen den vorliegenden Aussagen nicht vorhanden. Die Topographie im Gebiet ist nahezu eben. Letztendlich ist ein max. Höhenunterschied von bis 1,50 m zu verzeichnen.

Zu 4)

Details der Entwässerungseinrichtungen werden in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Erschließungs- und Entwässerungsplanung geregelt. Auf die einschlägigen Gesetzesvorschriften sowie DIN-Vorschriften ist selbstverständlich entsprechend zu achten.

Zu Neuer zusätzlicher Punkt: Baudichte und Stellplätze:

Wie bereits vorgenannt erwähnt, dient das Sammel-Parkdeck im Siedlungsgebiet der Deckung des gesamten Stellplatzbedarfs und sichert somit den erforderlichen Bedarf ab.

Zu Neuer Punkt: Grundstücks- bzw. Wohnungsinteressierte:

Regelungen und Details im Hinblick der Umsetzung des Wohngebietes sowie evtl. damit verbundene Vergabeverfahren stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht fest. Aus diesem Grund können daher noch keine konkreten Angaben erfolgen.

Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt definiert.