

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00-19/2

Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Landshut, Tiefbauamt ÖPNV

mit Schreiben vom 16.06.2025

Um weiterhin eine Buswende für die Linie 4, evtl. 8 und bei Ausnahmefällen 2 möglich zu machen, ist es wichtig, dass die Durchfahrt über den Drive-In bestehen bleibt. Auch im Zuge der Umbaumaßnahmen muss ein reibungsloser Ablauf des ÖPNVs gewährleistet sein.

Verkehrsplanung

mit Schreiben vom 24.06.2025

Für die geplante Passage von der Ländgasse bis zur Isar bzw. zum Bernlochner kann mit einem leichten Versatz die bestehende Querungshilfe (Insel) genutzt werden. Ein Verlegen weiter nördlich würde den Stadtbushaltebereich vor dem Bernlochner einschränken.

Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft – Starkregen

mit Schreiben vom 09.07.2025

Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes der Stadt Landshut ist der Standort des Parkhauses an der Wittstraße aktuell und bis einschließlich einem hundertjährlichen Niederschlagsereignis nicht von Starkregenabfluss betroffen. Es muss darauf geachtet werden, dass durch den Neubau keine Betroffenheiten neu geschaffen werden. So muss bei der zukünftigen Bebauung des Areals sichergestellt werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation für die Nachbargrundstücke (vgl. § 37 WHG) kommen kann. Die Neubebauung sollte grundsätzlich in starkregenangepasster Bauweise geplant und ausgeführt werden. Die vorgesehene Dachbegrünung ist im Sinne der Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips zu begrüßen. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass die vorgesehene PV-Anlage der abfluss-puffernden Wirkung der Dachbegrünung nicht entgegenwirkt.

Straßenbau/-unterhalt

mit Schreiben vom 11.07.2025

Sofern sich im Zuge des Weiteren Planungsprozesses Eingriffe in öffentlich gewidmete Verkehrsflächen konkretisieren, sind diese mit dem Tiefbauamt der Stadt Landshut abzustimmen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu ÖPNV:

Im Rahmen der Baumaßnahmen zum geplanten Vorhaben ist eine Aufweitung der genannten Durchfahrt erforderlich, um die Erreichbarkeit der Anlieferung des Lebensmittelmarktes für LKWs zu ermöglichen. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt keine

Aussage darüber getroffen werden, ob die Buswende während der Bauzeit durchgehend befahrbar ist. Die aufgeweitete Umfahrt wird den Bussen jedoch zugutekommen.

Zu Verkehrsplanung:

Die Querungshilfe liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wird an Ort und Stelle belassen.

Zu Ingenieurbauwerke und Wasserwirtschaft – Starkregen:

Es wird entsprechend dem Stand der Technik mit den einschlägigen Regelwerken geplant. § 37 WHG wird berücksichtigt. Die Dachbegrünung wird fachgerecht geplant und erstellt. Die Abflusssdrosselung wird durch die PV-Anlage nicht beeinflusst. Das Substrat und die Ansaat werden flächig auch unterhalb der PV-Elemente aufgebracht. Die Dränmatte wird flächig auf dem Dach aufgebracht und kann zusätzlich zum Substrat 3cm hoch Wasser aufnehmen. Die entsprechenden technischen Berechnungen werden vom Fachplaner durchgeführt.

Die Keller des Parkhaus-Neubaus werden so ausgeführt, dass ins Gebäude eintretendes Wasser (Starkregen) kurzfristig schadlos eingestaut werden kann. Aufgrund der Schwammwirkung der geplanten Dachbegrünung wird eine Verbesserung der Wasserbilanz und folglich der Auswirkungen für die Oberflächen angrenzend und im Geltungsbereich erwartet.

Zu Straßenbau/-unterhalt:

Das Tiefbauamt wird an den entsprechenden Planungsprozessen beteiligt.

Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt **mit Schreiben vom 08.07.2025**

Aus hygienischer Sicht bestehen keine Einwände, sofern Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung auf die ortsübliche Weise erfolgen. Evtl. andere hygienisch relevante Faktoren konnten ohne Ortsbesichtigung nicht festgestellt oder beurteilt werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sollen auf die ortsübliche Weise erfolgen.

Staatliches Bauamt Landshut **mit Schreiben vom 09.07.2025**

Beim Staatlichen Bauamt Landshut bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung derzeit keine Ausbauabsichten.

Durch den Neubau des Parkhauses mit einem Supermarkt ist mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs an den Straßeneinmündungen bei Abschnitt 1140 Station 0,275 und Station 0,310 der B 15 zu rechnen. Die Einmündungen müssen auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung verkehrssicher und leistungsfähig sein. Gegebenenfalls ist ein Knotenpunktumbau erforderlich.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Änderung der Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG). Die Kommune

hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltungsmehrkosten zu ersetzen (§ 12 Abs. 1 FStrG. i.V.m. § 13 Abs. 3 FStrG). Dem Staatlichen Bauamt muss eine verkehrliche Aussage zum neuen Parkhaus mit Supermarkt vorgelegt werden. Wir bitten um die Erstellung eines Verkehrsgutachtens für die Erschließung des Parkhauses mit Supermarkt. Erst mit dem Ergebnis eines qualifizierten Verkehrsgutachtens ist eine abschließende Beurteilung möglich.

Sichtflächen:

Die zulässige Geschwindigkeit an dieser Stelle beträgt 50 km/h, es ist daher eine Mindestlänge L von 70 m einzuhalten. Die in der Systemskizze dargestellten Sichtflächen sind in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStrG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL). Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt, aus dem dann eventuell notwendige bauliche oder sonstige Änderungen hervorgehen. Dem Gutachter liegt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vor. Das Gutachten wird dem Staatlichen Bauamt nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt.

Die Sichtflächen werden im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt und entsprechend der Stellungnahme erläutert. Da sie unproblematisch sind, wird der Geltungsbereich nicht erweitert.

Es wird außerdem ein Immissionsgutachten erstellt, welches die vorliegende Lärmsituation inklusive der Emissionen von der Bundesstraße berücksichtigt.

Stadtwerke Landshut

mit Schreiben vom 09.07.2025

Netzbetrieb Strom

Im Umgriff des geplanten Neubaus befinden sich wichtige Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut. Diese müssen bei den Bauarbeiten geschützt oder kostenpflichtig umgelegt werden. Aktuelle Spartenaukünfte sind für die weitere Planung auf unserer Homepage einzuholen.

Der elektrische Leistungsbedarf für das Gesamtprojekt muss möglichst früh bekannt gegeben und mit den Stadtwerken abgestimmt werden. Vermutlich wird zur Versorgung für das neue Gebäude eine Trafostation benötigt. Diese muss auf dem Grundstück dann mit eingeplant werden.

Netzbetrieb Gas, Wasser

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich jedoch die Anschlussleitung Wasser für Wittstraße 2 und die Anschlussleitungen Gas & Wasser für die Wittstraße 2a (siehe Anlage).

Die Hausanschlüsse müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

Abwasser

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW).

Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf dem/n Grundstück/en zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone).

Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen sind auf dem/n Grundstück/en genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitzustellen.

Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungssoffen zu gestalten.

Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen.

Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig!

Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen.

Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten.

Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich sein, sind bei Vergrößerung / Erhöhung niederschlagswasserseinleitenden Flächen von mehr als 100 m² gegenüber dem Altbestand Retentionsvolumina mit Ablaufdrosselung vorzusehen. Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt.

Alternativ ist auch eine Dachbegrünung mit geschlossener Pflanzendecke flächenmindernd anrechenbar.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße, bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstaebebene).

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

Verkehrsbetrieb

Die vorliegenden Planungen wurden wohlwollend zur Kenntnis genommen. Besonders positiv sei zu erwähnen, dass die bestehende Fläche um die Bäckerei erhalten wird und somit auch weiterhin die verkehrssichere Möglichkeit zum Wenden der am Ländtorplatz endenden Buslinien bestehen bleibt.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

In die Hinweise durch Text und in die Begründung wird ein entsprechender Passus zu bestehenden Versorgungsleitungen aufgenommen. Im Rahmen der Objektplanung wird nach derzeitigem Planungsstand keine neue Trafostation benötigt. Sollte dies doch der Fall sein, wird der neue Standort rechtzeitig mit den Stadtwerken abgestimmt.

Zu Netzbetrieb Gas, Wasser:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Zu Abwasser:

Entsprechend des erstellten Baugrundgutachtens kann, obwohl der Boden teilweise versickerungsfähig ist, im Grundstück aufgrund des zu geringen Abstands zum MHGW (mittleren höchsten Grundwasser) voraussichtlich nicht versickert werden. Zwischen der geplanten FOK des Neubaus Parkhaus und des MHGW bestehen knapp 2,20m Abstand. Für eine Rigolenversickerung werden jedoch mindestens 2,35m Abstand benötigt. Versickerungsmulden kommen aus Platzmangel nicht in Frage. Geplant ist derzeit die Retention in der Dachbegrünung und in einer Zisterne mit gedrosselter Abgabe in den Kanal. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der die Thematik des Einleitungsrechts, der Versickerungsverpflichtung sowie des Vorgehens, wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darstellt.

Zu Verkehrsbetrieb:

Im Rahmen der Baumaßnahmen zum geplanten Vorhaben ist eine Aufweitung der genannten Verkehrsfläche um die Bäckerei erforderlich, um die Erreichbarkeit der Anlieferung des Lebensmittelmarktes für LKWs zu ermöglichen. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage darüber getroffen werden, ob die Buswende während der Bauzeit durchgehend befahrbar ist. Die aufgeweitete Umfahrt steht aber im Anschluss an die Baumaßnahmen den Bussen zur Verfügung und wird diesen zugutekommen.

Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 09.07.2025

Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} Roßbach:

Wie in den Internetdiensten BayernAtlas und Umweltatlas einsehbar kann der Geltungsbereich von einem extremen Hochwasser am Roßbach betroffen sein:

https://atlas.bayern.de/?c=731311,5380130&z=15&r=0&l=atkis,5c8064fc-a669-402d-9302-b73d9d79adc4,239b7527-829d-4f76-9c88-8615cd37287a&t=umw_ntg&cnids=2022570915&mid=0

Deshalb ist bei der Planung eine hochwasserangepasste Bauweise unbedingt zu berücksichtigen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das HQ_{extrem} berührt das geplante Gebäude nur im Südwesteck im Bereich eines Treppenhauses. Aufgrund des Gebäudecharakters und der entsprechenden Berücksichtigung beim Einbau von technischen Einrichtungen (Treppenhaus ist dem Parkhaus zugehörig) kann ein kurzfristiger Einstau von eintretendem Hochwasser schadlos erfolgen. Da am Bäckerei-Café keine baulichen Anpassungen im Rahmen der Planung vorgesehen sind, sind auch keine hochwasserschutztechnischen Maßnahmen vorgesehen. Die vom HQ_{extrem} betroffenen Flächen werden dennoch als Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt, ebenso wie ein textlicher Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise.

Bund Naturschutz Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 09.07.2025

Das Parkhaus dominiert den Stadteingang und sollte deshalb besonders und einladend gestaltet werden. Wir vermissen in der Planung die Grünstrukturen. Wir sind uns sicher, dass eine "grüne" Fassade die hohen gestalterischen und ökologischen Anforderungen erfüllen kann.

Wir sehen es als obligatorisch an, ALLE Fassaden, insbesondere entlang der Wittstraße, zu begrünen.

Für eine bodengebundene Begrünung sind Pflanzstreifen entlang der Fassaden und Kletterhilfen notwendig.

Es gibt mittlerweile auch gute Systeme zur wandgebundenen Begrünung ohne Bodenanschluss.

Eine Begrünung mit einer Baumreihe wäre wünschenswert. Dies benötigt Platz und würde eine Umplanung der Parkierung erfordern.

Entlang der Zu- und Ausfahrten könnten sicherlich Bäume der Wuchsklasse I Platz finden.

Fassadenbegrünungen, in welcher Form auch immer, bieten Schutz vor Hitze, verbessern die Luftqualität, filtern Feinstaub, binden CO₂, produzieren Sauerstoff und fördern die Biodiversität und Vernetzung. Sie kühlen ihre Umgebung und reduzieren den "Urban Heat Island"-Effekt. Sie verschönern das Stadtbild und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Grün wirkt beruhigend, reduziert Stress.

Das oberste Stockwerk, insbesondere die Überdachung, könnte mit Kletterpflanzen einen schönen grünen Rahmen innerhalb der Blickachsen bilden. Auch könnten auf dem obersten Parkdeck, Bäume gepflanzt werden. Wir bitten Sie um Einarbeitung von Grünstrukturen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung an allen Fassadenseiten für den Neubau vorgesehen, welche durch ein Landschaftsarchitekturbüro geplant und durch eine Fachfirma ausgeführt werden soll.

Im östlichen, rückwärtigen Fußgängerbereich ist die Pflanzung einer Baumreihe mit vier Bäumen 3. Ordnung vorgesehen. Im Straßenbereich liegen keine geeigneten Flächen für Baumpflanzungen im Geltungsbereich.

Auf dem Dach ist außerdem in Teilen eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikelementen vorgesehen. Hierdurch ergibt sich eine deutliche Verbesserung gegenüber dem vollversiegelten Bestand.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 10.07.2025

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände, lediglich die angedachte Überdachung wird problematisch gesehen. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet darum, jeweils gehört zu werden, wenn im Verfahrensgebiet oder in dessen Nähe ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Vorhaben betrifft folgende bekannte Bodendenkmäler:

D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut.

D-2-7438-0415, Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich mittelalterliche Altstädte durch eine hohe Befunddichte auszeichnen. Durch in Jahrhunderten kontinuierlicher Besiedlung entstandene komplexe Stratigraphien sind vor einer Zerstörung aufwendig archäologisch zu dokumentieren. Die dabei freigelegten Siedlungsreste bieten einzigartige Einsichten in die Lebensgewohnheiten unserer Vorfahren. Mittelalterliche Baureste in der Altstadt einer modernen Stadt sind auch im hohen Maße von öffentlichem Interesse. Es liegt somit ein besonders hoher Denkmalwert vor.

Zwar soll das neue Parkhaus an der gleichen Stelle wie das bisherige gebaut werden, es ist aber eine Vertiefung und Verbreiterung der Anlage vorgesehen. Es ist daher anzunehmen, dass die genannten Bodendenkmäler massiv beschädigt werden.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weiter e Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Wegen der besonderen geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung der im Planungsgebiet bekannten Bodendenkmäler wäre im Falle eines Erlaubnisverfahrens gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG die Erlaubnis zum Schutz der Denkmäler zu versagen. Auch eine archäologisch qualifizierte Ausgrabung auf Grundlage einer solchen Erlaubnis kann dem gesetzlich gebotenen Schutz in diesem Fall nicht hinreichend Rechnung tragen. Die Kosten einer solchen wissenschaftlichen Untersuchung würden voraussichtlich den zumutbaren Rahmen übersteigen. Daher ist der substanzielle Erhalt des Bodendenkmals im derzeitigen Zustand aus fachlicher und wirtschaftlicher Sicht erforderlich.

Die Zustimmung zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG als Voraussetzung für ein Bauvorhaben, das in Zukunft aus der o.g. Planung entwickelt werden soll, kann aus denkmalfachlichen Gründen derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Wir empfehlen die Vereinbarung eines Besprechungstermins [REDACTED], bei dem das Vorhaben ausführlich behandelt wird und mögliche Alternativen aufgezeigt werden, die zukünftige Eingriffe in die Denkmalsubstanz vermeiden oder verringern.

Erläuterung:

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. An die Abwägung sind grundsätzliche, von der Rechtsprechung entwickelte Anforderungen zu stellen. Muss die Gemeinde Belange zurückstellen und damit im Einzelfall von wichtigen Planungsgrundsätzen abweichen, so soll sie hierauf in der Begründung und – hinsichtlich der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – in der zusammenfassenden Erklärung zum Bauleitplan eingehen.

In der Regel beinhaltet die Begründung die maßgeblichen Gründe für die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB); eine besonders sorgfältige Begründung ist erforderlich, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen abgewichen werden musste oder wenn gewichtigen öffentlichen Belangen nicht Rechnung getragen werden konnte, wie sie vor allem in den Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Ausdruck gekommen sind.

Die Begründung einschließlich des Umweltberichts nimmt am Aufstellungsverfahren teil. Sie ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bauleitplans öffentlich auszulegen. Sie ist auch in den Feststellungsbeschluss über den Bauleitplan mit einzubeziehen, dem Antrag auf Genehmigung beizufügen und außerdem nach der Bekanntgabe der Genehmigung zusammen mit dem Bauleitplan zur Einsicht bereitzuhalten

(§ 6 Abs. 5 S. 3 BauGB). Ein Bauleitplan, bei dem die Begründung fehlt bzw. dessen Begründung den Anforderungen nicht entspricht, ist fehlerhaft. Für einen solchen Bauleitplan kann keine Genehmigung erteilt werden. § 6 Abs. 2 BauGB und § 10 Abs. 2 BauGB gelten entsprechend.

Bezogen auf den vorliegenden Bauleitplan ist festzuhalten:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann für den oben genannten Planungsraum auch in Zukunft die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG nicht in Aussicht stellen. Art. 6 Abs. 2 BayDSchG, Art. 7 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG gelten entsprechend.

In der vorliegenden Form ist der Bauleitplan aus Sicht der Denkmalfachbehörde somit nicht genehmigungsfähig und die Schaffung von daraus resultierendem Baurecht steht infrage.

Für einen genehmigungsfähigen Bauleitplan müssen von Seiten der Gemeinde Alternativen aufgezeigt werden, die den Anforderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinreichend Rechnung tragen.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis eingefügt, dass das bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren

nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen ist.

Zu Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Thematik der in der Stellungnahme genannten vorhandenen Bodendenkmäler wurde am 29.07.2025 mit dem Landesamt für Denkmalpflege erörtert. Vom Landesamt wurde in diesem Zusammenhang seine ablehnende Haltung erörtert: auf einer 7700m² großen Fläche soll tiefer in den Bereich von Bodendenkmälern eingegriffen werden, als das bestehende Parkhaus. Etwa 10m östlich des Bauvorhabens seien am Dreifaltigkeitsplatz in einer Tiefe von 3 bis 4 m hölzerne Reste einer Besiedlung des 13. Jhds. freigelegt worden. Es handele sich um die Reste der Besiedlung vor dem Bau der Stadtmauer im 14. Jhd. Es sei zu erwarten, dass sich die hölzerne Bebauung bis in den Baubereich erstreckt habe. Es drohe durch das Bauvorhaben eine großflächige Zerstörung dieser frühen Zeugnisse der Stadtgeschichte. Von Seiten der Vorhabenträger wurde nachgewiesen, dass die gesamte Fläche des bestehenden Parkhauses bis in eine Tiefe zwischen 3,90 m an den Enden und 5,30m in der Mitte eingetieft und zusätzlich auf Bohrpfählen, die flächig eingebracht worden sind, gegründet ist.

Die Zustimmung zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG als Voraussetzung für ein Bauvorhaben, das in Zukunft aus der o.g. Planung entwickelt werden soll, wurde demnach im Nachgang des Gesprächs vom Landesamt in Aussicht gestellt.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben 11.07.2025

Bodenschutz und Altlasten

Auf dem Flurstück 70/3 der Gemarkung Landshut, mit der Adresse Wittstraße 2a, 84036 Landshut, wurde von etwa 1975 bis 1986 eine Tankstelle betrieben. Das Tankstellengebäude blieb nach Betriebsauflösung erhalten und wurde zunächst in eine Autoverleihfirma, 2016 in eine Bäckerei umgebaut. Die zugehörigen Kraftstoff-, Altöl- und Heizöltanks sowie die Domschächte und Zapfsäuleninseln sind nach unseren Informationen stillgelegt aber noch vorhanden.

Im August 2009 führte das Ingenieurbüro BLASY + MADER GmbH im Auftrag des Wasserwirtschaftsamt Landshut eine Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück durch. Mit Ausnahme eines geringmächtigen mit Kohlenwasserstoffen leicht verunreinigten Bodenhorizonts am Bohrpunkt KRB 8 im Zapfsäulenbereich ergaben sich hinsichtlich des untersuchten Schadstoffspektrums keine Auffälligkeiten, so dass die Fläche aus dem Altlastenkataster nutzungsorientiert entlassen werden konnte. Da der Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Tankstelle keine Änderung zum Bestand vorsieht, besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf. Hinsichtlich der Fläche des Parkhauses liegen uns keine Informationen oder Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Kampfmittel:

Hinsichtlich Kampfmittel wird darauf hingewiesen, dass es auch im Bereich der Altstadt und Neustadt einzelne Bombentreffer im April 1945 gegeben hat. Luftbilder von dieser Bombardierung am 29. April liegen der Stadt Landshut nicht vor. Des Weiteren sind Schäden am schräg gegenüberliegenden Bernlochnerkomplex durch Artilleriefeuer bekannt.

Naturschutz

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2025 Diese gilt weiterhin.
Sie lautet:

Der Bereich ist heute horizontal fast vollständig versiegelt, jedoch ist eine großflächige Fassadenbegrünung vorhanden.

Östlich grenzt an das Gebiet die hochverdichtete und stadtklimatisch entsprechend belastete Innenstadt.

Im Zuge des Weiteren Verfahrens sind Begrünungsmaßnahmen festzusetzen, um eine stadtklimatische Kompensation zu erreichen und in Verbindung mit sog. „Animal Aided Design“ geeignete Habitaträume für Vögel, Fledermäuse und Insekten zu schaffen.

Eine Fassadenbegrünung ist dabei mindestens im Ausmaß der aktuellen Fassadenbegrünung vorzusehen. Dächer sind zu begrünen. Extensive Dachbegrünung ist mit PV-Anlagen zu kombinieren. Bei intensiver Dachbegrünung kann auf PV-Anlagen verzichtet werden.

Immissionsschutz

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 00-19/2 „Östlich Wittstraße“ umfasst den (Ersatz)Neubau eines Parkhauses mit Integration eines Vollsortiment-Supermarktes sowie das südlich angrenzende, bestehende Bäckereicafé mit Freibereich und Drive-In-Schalter. Die Anlieferung des Supermarktes ist ebenerdig, im Bereich der Durchfahrt zwischen Café und Parkhaus vorgesehen.

Der Betrieb des Parkhauses, des Supermarktes und des Bäckereicafés ist mit nicht vernachlässigbaren Lärmemissionen verbunden. Östlich und südlich des Planungsgebietes befinden sich Wohn-, Gewerbe- und Bildungseinrichtungen mit schutzbedürftigen Immissionsorten. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens ist nachzuweisen, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden. Gegebenenfalls notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Wasserrecht

Gegen die Aufstellung des genannten B-Plans bestehen aus wasserrechtlicher und/oder -wirtschaftlicher Sicht keine Einwände.

Der südliche Teil des Planungsgebietes (rund um das Bäckereicafé) wäre von einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Isar mit den sich daraus ergebenden Empfehlungen (insbesondere hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nachrüstung von Schutzmaßnahmen für das bestehende Gebäude) betroffen. Siehe dazu im

„UmweltAtlas“ unter

<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (--> Karteninhalt --> Naturgefahren --> Überschwemmungsgefahren --> Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete).

Wir weisen ferner darauf hin, dass im Rahmen des Neubaus des Parkhauses mit integriertem Supermarkt sehr wahrscheinlich eine Bauwasserhaltung notwendig wird.

Siehe dazu die Messwerte zum Pegel des Wasserwirtschaftsamtes Landshut

„PARKHAUS L 5“ unter

<https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/passau/parkhaus-l-5-15587/messwerte>. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist zu gegebener Zeit bei der unteren Wasserrechtsbehörde im Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu beantragen.

Wir bitten Sie, darauf bereits z. B. in der Satzung und/oder Begründung des B-Plans hinzuweisen.

Entsprechende Hinweise auch im späteren Baugenehmigungsverfahren bleiben vorbehalten.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Bodenschutz und Altlasten:

Im Rahmen der Planung sind keine Anpassungen des Bäckereigebäudes vorgesehen. Für den Bereich des Parkhauses wurde ein Bodengutachten beauftragt. Auffälligkeiten sind bei den Bohrungen nicht vorgefallen. Die Hinweise zu Kampfmitteln werden in die Hinweise durch Text und in die Begründung übernommen.

Zu Naturschutz:

Dem Hinweis wird nachgekommen. Es wird eine Fassadenbegrünung für den Neubau konzipiert und festgesetzt. Die bestehenden und zu entfernenden Bäume werden im Verhältnis 1:2 ersetzt. Auf dem Dach ist außerdem in Teilen eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikelementen vorgesehen. Insofern stellt insgesamt die Neuplanung hinsichtlich offener und biologisch wirksamer Flächen gegenüber der Ausgangssituation eine Verbesserung dar.

Zu Immissionsschutz:

Dem Hinweis wird nachgekommen. Es wurde ein Immissionsschutzgutachten beauftragt. Im Bereich des Gewerbegebietes wird dementsprechend ein Emissionskontingent festgesetzt. Eine Festsetzung für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan selbst erfolgt nicht. Hier kann die Umsetzung der notwendigen schalltechnischen Maßnahmen über den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert werden, da sich das Sondergebiet – im Gegensatz zum Gewerbegebiet – im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet. Diese Regelung ermöglicht sehr viel genauere Festlegungen der notwendigen schallschutztechnischen Maßnahmen.

Zu Wasserrecht:

Das HQ_{extrem} berührt das geplante Gebäude im Südwesteck im Bereich eines Treppenhauses. Aufgrund des Gebäudecharakters und der entsprechenden Berücksichtigung beim Einbau von technischen Einrichtungen (Treppenhaus ist dem Parkhaus zugehörig) kann ein kurzfristiger Einstau von eintretendem Hochwasser schadlos erfolgen. Da am Bäckerei-Café keine baulichen Anpassungen im Rahmen der Planung vorgesehen sind, sind auch keine hochwasserschutztechnischen Maßnahmen vorgesehen. Die vom HQ_{extrem} betroffenen Flächen werden dennoch als Hinweis in den Bebauungsplan eingefügt, ebenso wie ein textlicher Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise. Zudem wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bauwasserhaltung eingefügt.

Bayerische Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen mit Schreiben vom 11.07.2025

Für mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens bzw. der Bauleitplanung auf die von der Bayerischen Schlösserverwaltung zu vertretenden Belange ist insbesondere der Blick von der Grieserwiese Richtung Altstadt und Burg Trausnitz, aber auch der Blick von der Trausnitz auf die Dachlandschaft der Altstadt von Bedeutung.

Eine Zunahme der Gebäudehöhe um nur ca. 1 m, wie in der Begründung zur Aufstellung des B-Plans „Östl. Wittstraße“, S.2 dritter Absatz, genannt, wäre gänzlich ohne Einwände. Laut Konzept-Längsschnitt sind dies aber ca. 2,4 m (=8 – 5,6) bzw. sogar 5,6 m (=11,2 – 5,6). Damit wäre die Erhöhung aus größerem Betrachtungsabstand doch durchaus auffällig und würde den Durchblick auf die oberen Geschosse der Altstadtbauweise wohl merklich einschränken. Der Blick auf deren Dachgiebel und insbesondere den Burgberg bleibt aber unverstellt.

Der Blick von der Burg Trausnitz auf die Dachlandschaft der Altstadt wird sich durch eine Erneuerung des Parkhauskomplexes mit Supermarkt im Wesentlichen nicht verschlechtern, da diese Baumassen bereits jetzt flach gedeckt sind. Allerdings würde eine großflächige Anordnung von Photovoltaikelementen über dem obersten Parkdeck

wegen ihrer u.U. auffälligen und je nach Sonnenstand spiegelnden Wirkung eine Beeinträchtigung des Blicks auf die Altstadt darstellen. Deshalb wären PV-Module über diesem Komplex gestalterisch sorgfältig zu überlegen und ggf. in ihrem Umfang, ihrer Struktur, Neigung und Farbigkeit den anspruchsvollen Verhältnissen im Ensemble / am Rand der Altstadt anzupassen.

Eine Visualisierung der Fassaden liegt den Unterlagen leider noch nicht bei. Eine solche wäre für die Beurteilung hilfreich. Wenn die Fassaden ähnlich wie die bestehenden gestaltet werden, also schlicht und optisch ruhig in Sichtziegel, bezugnehmend auf die Stadtmauer, evtl. mit stellenweiser Fassadenbegrünung wie bisher, sollten dagegen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die im Plan als abzubrechen gekennzeichneten beiden Satteldächer auf der östlich aus dem ansonsten flach gedeckten langen Baukörper vorspringenden Baumasse Bauteile des späten 20. Jahrhunderts (1970) darstellen. Gegen ihre Entfernung werden von Seiten der BSV aus keine Einwände erhoben.

Eine Fußgängerpassage als Querverbindung zwischen Wittstraße und Altstadt ist zu begrüßen.

Die zu beurteilenden Unterlagen stellen nach Ansicht der Bayerischen Schlösserverwaltung noch keinen Bebauungsplan dar, sondern nur ein Planungskonzept. Die BSV bittet daher auch weiterhin um eine umfängliche Beteiligung im Zuge des Bauvorhabens. Die denkmalschutzrechtliche Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörden bleibt von der Stellungnahme der BSV unberührt.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der sowohl Parkhaus als auch Supermarkt umfassende, geplante Gebäudekomplex orientiert sich in seiner Grundfläche am Bestand, geht im Vergleich dazu jedoch mit einer Zunahme der Gebäudehöhe um ca. 1,60 bis 3,60 m einher. Die Gebäudehöhe ist zur Altstadt hin gestuft, um den Blick zur Altstadt-Dachlandschaft, Martinskirche und Burg möglichst gering zu beeinträchtigen.

Für das Dach des Parkhaus-Neubaus sind Photovoltaikelemente in Kombination mit extensiver Begrünung vorgesehen. Aufgrund der Lage nordwestlich der Burg und der flachen Neigung der PV-Paneele und deren Exposition ist eine Blendwirkung ausgeschlossen.

Inzwischen wurde eine Darstellung der Fassadengestaltung angefertigt. Diese wird im nächsten Verfahrensschritt mit veröffentlicht. Es wurde eine zurückhaltende Fassadengestaltung in Anlehnung an den Bestand mit integrierter Fassadenbegrünung gewählt. Die Annahme bezüglich der als abzubrechen gekennzeichneten beiden Satteldächer ist korrekt. Das gesamte Parkhaus inklusive der Satteldächer stammt aus dem Jahr 1970.

Die erste Veröffentlichung beinhaltete tatsächlich nur ein Konzept, die vollständigen Bebauungsplanunterlagen werden im kommenden Verfahrensschritt veröffentlicht. Die Bayerische Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen wird weiterhin beteiligt.



mit Schreiben vom 10.06.2025

Zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Beteiligungsverfahren „00-19/2 Östlich Wittstraße“ bezeichnet, lege ich fristwährend und ordnungsgemäß Einspruch ein. Die Begründung des Einspruchs mit Stellungnahme ist nachstehend aufgeführt.

Präambel

Mein Name ist [REDACTED], wohnhaft in [REDACTED]. Die Liegenschaft Ländgasse 46, Flurnummer 50, befindet sich in meinem Besitz. Ich bin somit Eigentümer und Besitzer dieser Liegenschaft. Die Liegenschaft grenzt nahezu unmittelbar an das sogenannten Parkhaus Wittstraße an und ist lediglich durch einen ca. 30cm breiten, ehemaligen Mauerbereich der Stadtmauer (der Streifen ist im Eigentum der Stadt Landshut) getrennt.

Die geplante Maßnahme „Abriss und Neubau Parkhaus Wittstraße“ wird meinerseits als unzulässig in der Nutzung mit dem Einbau eines Supermarkts und der Gebäudewahrnehmung, besonders in Bezug auf die Gebäudehöhe, Dachaufbau mit PV-Anlage etc. erachtet.

Abriss:

Anhand der Unterlagen wird ein Teilabriss vorgenommen. Bedingt durch die Entlastung der Bodenplatte bzw. der weißen Wanne ist von einem Auftrieb des Gebäudes durch das anstehende Grundwasser auszugehen. Der Grundwasserspiegel liegt i.d.R. ca. 60 cm unterhalb der Isar und somit ca. 1,00 m unter GOK. Es ist davon auszugehen, dass es während der Bauphase zu Störungen des Grundwasserflusses kommt und umliegende Liegenschaften, die i.d.R. auf Streifenfundamenten errichtet sind, in ihrer Standsicherheit gefährdet. Betroffen sind u.a. der Dreifaltigkeitsplatz und die Ländgasse (Ober und Untere). Schäden an historisch bedeutenden Bauten, wie z.B. die Stadtresidenz Landshut mit Hofstallung, etc. können an der Stelle nicht ausgeschlossen werden. Ein Umweltverträglichkeitsgutachten vor Beginn der Baumaßnahme erscheint vor diesem Hintergrund als zwingend erforderlich. Störungen am Grundwasserfluss im Stadt-Kern-Gebiet haben in der Vergangenheit schon u.a. die Martinskirche (Basilica Minor) geschädigt.

Anzahl Stell-/Parkplätze:

Anhand aktueller Zahlen (Internet-Recherche) weist das Parkhaus Galeria derzeit 137 Stück Parkplätze aus. Das Parkhaus Oberpaur hat derzeit 370 Stück Parkplätze. Die Gesamtsumme der aktuellen, genehmigten Parkplätze beträgt somit 507 Parkplätze. Dies wird seitens der Genehmigungsbehörde anscheinend als ausreichend für den Betrieb der beiden Kaufhäuser Galeria und Oberpaur erachtet. Die Erhöhung der Anzahl der Parkplätze auf ca. 525 ist nicht nachvollziehbar.

Einbau eines Supermarktes:

Ein Supermarkt innerhalb des Parkhauses hat einen entsprechenden Platzbedarf. Dieser Platzbedarf ist zusätzlich zu den aufgeführten Parkplätzen dann erforderlich. Durch diesen zusätzlichen Platzbedarf in m2- und m3-Meter erhöht sich das Gebäude, da eine Vertiefung wenig wirtschaftlich ist. Dementsprechend erhöhen sich die Außenmauern. Wird kein Supermarkt eingebaut, entfällt der zusätzliche Platzbedarf und die Gebäudeerhöhung dürfte sich dann auf ca. + 0,80 m beschränken.

Neubau – Höhe/Erscheinung:

Lt. Planunterlagen des [REDACTED] sind muss dies (anhand der rudimentären Darstellung) differenzierter betrachtet werden als es die Skizze/Plan wiedergibt. Im Plan sind diverse Höhen angegeben (Bezug zu 0,00) als Oberkante (OK) wobei das 0,00 keinen Bezug zur Straße oder Gehweg hat und zudem die Höhenangaben in „mü NN“ fehlen.

Höhenangaben für den Bestand:

- + 3,60m, 4,60m, 4,70m, 5,60m + Aufbauten 8,00 m + Firste mit 9,00 m und 12,00 m

Höhenangaben für den Neubau:

- Fassade 8,00 m, Aufbauten ? m (keine Angabe), Gründach (ohne PV-Aufständigung) 11,20 m

Die Erhöhung der Mauern beträgt somit mindestens 4,40 m; dies entspricht einer Gebäudeerhöhung von bis zu 122 %.

Bezogen auf die Gesamthöhe von 11,20 m beträgt der Höhenunterschied zum Bestand bis zu 7,60 m; dies entspricht einer Erhöhung um 211 %.

Die Darstellung der Fassade des Neubaus ist im Plan nur ansatzweise wiedergegeben. Hier ist offensichtlich, dass die etwas bewegte und aufgliedernde Fassade des Bestands komplett entfällt.

Geplant ist hier praktisch ein massiver Riegel mit unbekannter Fassadenoptik mit einer wahrnehmbaren Höhe von rund 10 m bei einer Länge von ca. 124 m. Diese neue „Mauer“ mit ca. 10 x 124 m beeinträchtigt das Erscheinungsbild aus Blickrichtung Grieserwiese zur Innenstadt mit Burg Trausnitz und Martinsturm extrem. Der Komplex des Karstadt-Gebäudes wirkt zudem addierend.

An dieser Stelle ist korrekterweise mit anzuführen, dass das Parkhaus Wittstraße in der Vergangenheit bereits einen Antrag auf Gebäudeerhöhung mittels Schnurgerüst bzw. Lattenbauwerk beantragt hat und dies seitens der Stadt Landshut und der Förderer e.V. eben wegen der Mächtigkeit und Störung des Gesamtbildes abgelehnt wurde! Zudem ist hier der Sachverhalt von Bedeutung, dass in den ausgewiesenen Sanierungsgebieten des Stadtkerns (z.B. VII, VIII) die Hauseigentümer keine baulichen modernen Bauwerke erstellen dürfen, die das historische Erscheinungsbild des Stadtkerns beeinträchtigen. Hierunter fallen z.B. Wintergärten und PV-Anlagen, die von der Burg Trausnitz aus wahrgenommen werden können; dies ist Vorgabe der Stadt Landshut. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans stellt dies ad-absurdum und führt zwangsläufig zu einklagbaren Maßnahmen wie auch Veränderungen der Dachlandschaften im Stadtkern.

Wie die Wirkung des Gebäudes von anderen Blickwinkeln und Richtungen sich darstellt, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Jedoch ist dort ebenfalls eine massive Beeinträchtigung gegeben. Als Beispiel darf ich einige aktuelle Bilder mit Blickwinkel von der Rückseite meines Gebäudes anführen.

Die vorstehende Darstellung (Simulation rechte Seite) wurde anhand der angegebenen Planungsdaten vom [REDACTED] mittels CAD (AutoCad) auf den Bildern (links) erstellt und gibt einen Ausblick auf das zu erwartende Bauergebnis.

Eine detailliert 3-D-Simulation ist durch das [REDACTED] zwingend für alle Ansichten vorzulegen!

Blick vom Parkhaus in Richtung Martinskirche und Burg Trausnitz – hier sind Ergänzungen des [REDACTED] zwingend zu ergänzen, ins besonders mit von der Grieserwiese!

In den veröffentlichten Unterlagen fehlen zudem

- Gebäudeansichten aller relevanten Ausrichtungen – Osten, Süden, (Westen rudimentär vorhanden)
- Vergleich der Gebäudeansichten Abriss/Neubau – Osten, Süden (Westen rudimentär vorhanden)
- Fassadengestaltungen je Ansichten
- Höhenangaben des oberen Geschosses im Bestand mit Bezug auf jeweilige Brüstungshöhe, Mauerhöhe, Firsthöhe zur GOK bzw. 0,00 in den Gebäudeecken und Längsseiten
- Höhenangaben je Geschoss, Teilbereich, Gebäudeecken im Neubau
- Angaben zur Barrierefreiheit z.B. über Rampen oder dergleichen aus den oberen Geschossen
- Darstellung der Fläche der Dachbegrünung mit Aufstellung/Ausrichtung der PV-Anlage

- Angaben zum Gründach mit Aufbauhöhe, Angaben zur baulichen Ausführung der Statik bezogen auf die Fläche (Wind-, Schneelast, Entwässerung)
- Details zur PV-Anlage mit Angaben zur Gesamtleistung, Aufständigung, Platzbedarf, Verhältnis PV-Fläche zur Gründachfläche
- 3-D-Ansichten
- Umweltverträglichkeitsuntersuchungsergebnisse
- Angaben zum Grundwasser für Bestand, während Baumaßnahme, Neubau mit neuer Last,

Weitere Angaben sind den veröffentlichten Unterlagen nicht zu entnehmen, jedoch m.E. zwingend erforderlich, wie z.B. (Auflistung ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Wo befindet sich die Baustelleneinrichtung?
- Wie ist die Baustellenlogistik geplant?
- Welche Auswirkungen hat die Durchführung der Baumaßnahme auf die Verkehrssituation in der Wittstraße mit der Belastung von 2 Stück Bundesstraßen (B11, B15) sowie dem Busbetrieb und den Fahrgästen (überwiegend Schüler) → Einbindung StBaLa?
- Aufrechterhaltung der vorhandenen Feuerwehranfahrtszonen, z.B. VHS
- Aufrechterhaltung der Zufahrt anderer Parkplätze, z.B. Altstadt 18
- Angaben zur notwendigen Entrauchung
- Angaben zum erforderlichen Brandschutznachweis (BSN)
- Angaben zur Baumfällung und Ersatzpflanzung
- Gestaltung der Außenbereiche, z.B. östlich gelegener Fußweg zur Oberpaar-Passage
- Angaben zur Höhe, Ausführung der Brandwand zum Aufbau-/Anbau des Karstadt-Gebäudes (→ ist dieser Aufbau baurechtlich überhaupt in Ordnung?) Dort befinden sich aktuelle Fenster vom Karstadt zum Parkhaus.
- Wie werden die Abstandsflächen zum Karstadt, zu den anderen Anliegern und der Wittstraße eingehalten?
- Aufklärung der Verträglichkeit der Maßnahme mit den Vorgaben/Anforderungen an das „Sanierungsgebiet VIII Wittstraße“
- Angaben über die Verbesserung der Ausfahrt-Situation aus dem Parkhaus auf die Wittstraße

Die Massivität des Bauwerks spricht hier eindeutig für eine Ablehnung dieses Konzepts im Sinne der Allgemeinheit und einem Wertebewusstsein der Stadt und deren Bürger, auch wenn eine Nahversorgung durch einen Supermarkt im Stadtzentrum generell wünschenswert ist. Für mich persönlich bedeutet dies eine Wertminderung meiner Immobilie und Einbußen der Lebensqualität.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist anhand der Grundwassersituation, der Mächtigkeit des Erscheinungsbildes und der Nutzungserweiterung durch den Supermarkt unumgänglich!

Der sogenannte Gestaltungsberater ist mit aussagekräftigen Unterlagen zu informieren deren fundierte und begründete Meinung im Entscheidungsprozess zu würdigen.

Der neu zu erstellende Bebauungsplan „00-19/2 Östlich Wittstraße“ ist anhand der vorgenannten Faktenlage und Situationsbeschreibung, wie auch den unvollständigen Planungsunterlagen und dem sensiblen Umgang mit dem historischen Erscheinungsbild der Stadt Landshut anhand dieser besonderen Örtlichkeit abzulehnen. Die Ablehnung wird hiermit beantragt. Möglichkeiten der Gestaltung des Parkhaus Wittstraße bieten die Bedingungen des ausgewiesenen Sanierungsgebiets VIII.

Beschluss: 11 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu Abriss:

Der Verfasser geht diesbezüglich von mehreren falschen Annahmen aus.

Es ist kein Teilabbruch, sondern einen Totalabbruch mit einem kompletten Ersatzbau an gleicher Stelle geplant. Auch bei einem Teilabbruch hätte das verbleibende Untergeschoß keinen Auftrieb.

Im Vorfeld der Planungen wurden bereits umfangreiche Erkundungsbohrungen mit anschließendem Baugrundgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurde festgestellt, dass im Bereich des Parkhauses das Grundwasser im Mittel bei ca. 4m unter GOK liegt.

Die Planunterlagen für die Gründung des bestehenden Parkhauses von 1969 bestätigen diese Tatsache und zudem geht daraus hervor, dass das Untergeschoß des Parkhauses damals in offener Bauweise ohne Wasserhaltung erstellt und auf Bohrpfähle gegründet wurde.

Aus dieser Erkenntnis und den jetzt durchgeführten Untersuchungen ist festzustellen, dass sich das bestehende Parkhaus, ebenso wie der Neubau weitestgehend in einer Tonlinse befindet, die seit jeher vorhanden ist, und damit den vorhandenen Grundwasserfluss nicht bzw. nur marginal beeinflusst.

Die Annahme des Verfassers, dass die Standsicherheit der umliegenden Liegenschaften durch die Baumaßnahme gefährdet ist, ist nicht korrekt.

Der Nachweis der Sicherheit gegen Aufschwimmen ist gemäß DIN EN 1997-1 für unterkellerte Gebäude bzw. Bauteile unter Wasser sowohl für den Bauzustand als auch Endzustand zu führen. Aktuell ist – wie im Baugrundgutachten empfohlen - eine offene Wasserhaltung mit wasserdichten Spundwandverbau vorgesehen, um die Nachbarbauten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Darüber hinaus ist vorgesehen vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren bei den anliegenden Nachbarn durchzuführen.

Die Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) regelt, wann eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist. Gemäß Punkt 18.6.2 der Liste ist für den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis weniger als 5 000 m²;“ eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im vorliegenden Fall wird der Prüfwert für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschritten. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Der Bericht wird im weiteren Verfahren mit veröffentlicht.

Stellplätze:

Mit der Planung wird versucht trotz hinzukommenden Supermarktes annähernd dieselbe Anzahl an Stellplätzen vorzuhalten. Eine Vergrößerung des Parkhauses um eine größere Anzahl an Stellplätzen unterbringen zu können, ist aufgrund der politischen und denkmalrechtlichen Vorgaben nicht gewünscht. Das künftige Parkhaus soll die notwendigen Stellplätze für das genannte bestehende Kaufhaus, das genannte bestehende Bekleidungsgeschäft sowie für den neu hinzukommenden Lebensmittelmarkt unterbringen. Eine weitere Vergrößerung ist nicht angedacht. Die verkehrstechnische Verträglichkeit wird durch eine Verkehrsgutachten überprüft. Das Gutachten liegt in der kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung mit aus.

Einbau eines Supermarktes:

In den letzten Jahrzehnten sind diverse Nahversorgungsstandorte aus der Innenstadt verschwunden. Ein zentraler Aspekt der Stadtentwicklung ist, wieder einen

Nahversorgungsstandort (neben dem Discounter im CCL) etablieren zu können, was durch die vorliegende Planung erreicht wird. Daher wird auch in der Abwägung der unterschiedlichen Belange die vorgesehene Erhöhung des Gebäudes gegenüber dem Bestand als angemessen angesehen.

Neubau – Höhe/Erscheinung

Entsprechend der aktuellen Objektplanung wird der Neubau gegenüber dem Bestand 1,60m bis 3,60m höher. Es werden Schnitte und Ansichten zur Veranschaulichung mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans veröffentlicht und liegen dementsprechend in der kommenden Öffentlichkeitsbeteiligung mit aus.

Für die Fassadengestaltung wird eine zurückhaltende Optik gewählt, die sich farblich und mit den gewählten Materialien in den Bestand und die umgebende Altstadt einfügt. Die geplante Fassadenbegrünung erzeugt durch die Pflanzung in regelmäßigen Abständen einen eleganten Rhythmus und gliedert die Fassade.

Es wird im Sinne der o.g. Abwägung auf eine vertretbare Zunahme in der Höhe des Gebäudes geachtet, sodass die Blickachsen weitgehend erhalten werden. Die entsprechenden Fachstellen werden am Verfahren ebenso beteiligt.

Die Gebäudegestaltung orientiert sich an dem Bestandsbau, der Lage in der Altstadt und den Anforderungen der Fachstellen. Das Konzept wurde dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die vorgebrachten Kritikpunkte wurden berücksichtigt.

Da das Gebäude bereits im Bestand ein Flachdach aufweist verschlechtert sich die Dachlandschaft durch den Neubau nicht. Die Integration einer Photovoltaikanlage wurde mit Bedacht geplant und abgestimmt.

Den Planungsunterlagen werden Ansichten von Westen, Süden und Osten beigelegt, welche die Gestaltung und Optik veranschaulichen. In den Hochbauplänen, die als Vorhaben- und Erschließungsplan Teil der Bebauungsplanunterlagen sind, sind Höhenangaben für alle Geschosse, einschließlich des obersten Geschosses der Planung eingetragen. Die maximal zulässige Wandhöhe wird festgesetzt. Die Barrierefreiheit des Parkhauses ist über Fahrstühle gegeben. Die Behindertenstellplätze sind im Erdgeschoss im Eingangsbereich des Supermarktes situiert. Das gesamte Erdgeschoss ist in der Höhenentwicklung so geplant, dass auch der Weg zu und durch die Passagen, zum Eingang Karstadt und zu den Fahrstühlen barrierefrei möglich ist. Eine Darstellung der geplanten Dachbegrünung in Kombination mit der PV-Anlage wurde erstellt und wird den veröffentlichten Unterlagen beigelegt. Es wurden keine 3D-Ansichten angefertigt. Stattdessen wurde ein Modell gebaut. Der Bericht zur durchgeführten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG wird ebenfalls veröffentlicht (siehe oben). Es wurde ein geotechnischer Bericht erstellt, welcher der Hochbauplanung zugrunde gelegt wurde. Auch dieses Gutachten wird veröffentlicht.

In der erfolgten Veröffentlichung wurde ein Konzept vorgestellt. Die vollständigen Unterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden seitdem erstellt und diese werden im nächsten Verfahrensschritt gemeinsam veröffentlicht. Diese beinhalten folgende Unterlagen:

- Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzungen und Hinweisen,
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungspläne (Hochbaupläne mit Erläuterungsbericht, Freiflächengestaltung und Gestaltung Dach mit Erläuterungsbericht)
- allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG

Alle relevanten Angaben können den Vorhaben- und Erschließungsplänen entnommen werden.

Die Fachstellen können nach Bedarf zusätzliche Gutachten einfordern. Die bislang eingeforderten Gutachten wurden entsprechend der Abstimmung mit den Fachstellen erstellt. Dies sind ein Baugrundgutachten inkl. Betrachtungen zum Grundwasser, ein schalltechnisches Gutachten und ein Verkehrsgutachten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen kommen auf den eigenen Flächen oder dem Gehweg der Wittstraße zu liegen und sind somit eingehalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die zu rodenden und zu pflanzenden sowie die zu erhaltenden Bäume im Geltungsbereich dar.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet VII „Am Ländtorplatz“. Wenn durch sogenannte "Vorbereitende Untersuchungen" städtebauliche Missstände belegt werden und nicht zu erwarten ist, dass ein Gebiet sich "aus eigener Kraft" regeneriert, sind nach dem Baugesetzbuch Sanierungsgebiete festzulegen.

Das Sanierungsgebiet VII liegt am westlichen Rand der Innenstadt und wurde 1992 förmlich festgelegt. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen der Umbau und die Sanierung des ehemaligen Krankenhauses zur VHS, die Sanierung des Ländtors, die Neugestaltung des Ländtorplatzes sowie des Bernlochnervorplatzes. Auch die Sanierung des Bernlochnerkomplexes mit Redoutensaal gehört zu den erreichten Zielen. In Sanierungsgebieten können nicht nur Maßnahmen im öffentlichen Raum gefördert werden, auch Haus- oder Wohnungseigentümer können durch die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7h EStG für erhaltenswerte Gebäude profitieren.

Es kann auf manche Punkte der gewünschten Maßnahmen entsprechend der „Weiterführenden Untersuchung zur Festlegung des Sanierungsgebiet VII Am Ländtorplatz“ eingegangen werden, nämlich Begrünung des Dachs der Parkgarage, jedoch nicht durch Bau eines Stahlgerüsts, Beitrag zu mehr Fahrradstellplätzen und 2 zusätzlichen Bäumen im Gesamt-Sanierungsgebiet. Die anderen Maßnahmen liegen nicht direkt im Geltungsbereich und können daher nicht umgesetzt werden. Eine Erweiterung des Parkhauses nach Süden auf der Fläche des Bäckerei/Cafés mit Drive-in wurde vom Gestaltungsbeirat und dem Bausenat abgelehnt.