



STADT LANDSHUT

Eing.: 22. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

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

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 den im Betreff genannten Bebauungsplan ein, weil ich als direkter Anwohner durch die Neuplanung in meinen persönlichen Rechten unzumutbar beeinträchtigt werde. Mein Einspruch dient auch der Vorbereitung einer Normenkontrollklage nach dem Satzungsbeschluss.

Ich fordere Sie auf zu den 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 der neuen Bewohner. 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 im bei uns anliegenden, vollkommen unterdimensionierten Kreuzeckweg. Dies führt zu grober Überlastung des Kreuzeckwegs. Durch die starke Zunahme des Verkehrs im Kreuzeckweg kommt es zu steigenden CO<sub>2</sub>-, NO<sub>x</sub>- und Feinstaubwerten. Ebenso kommt es zu erhöhten Lärmemissionen. Unsere Schlafräume befinden sich auf der Seite des Kreuzeckwegs in der Nähe der Tiefgaragenzugänge. Gesundes Schlafen wird in unserem Haus wegen des Lärms nicht mehr möglich sein. Der Spitzenpegel von 60db-A wird in der Nacht, trotz der Schallschutzmaßnahmen der Tiefgaragenausfahrten, häufig überschritten werden, weil die ein- und ausfahrenden Autos im Kreuzeckweg auf der Straße laut Gas geben. Dies führt zu einer unzumutbaren nächtlichen Lärmbelästigung. Ich bin Asthmatiker und kann bei geschlossenen Fenstern nicht schlafen. Ebenso ist dies in heißen Sommernächten unmöglich. Die zusätzliche Luftverschmutzung raubt mir den Atem. Der Lärm und die zusätzliche Luftverschmutzung gefährden das Schutzgut Mensch. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Verkehrssicherheit werden nicht gewahrt. Daher fordere ich vor Genehmigung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten bezüglich der Luftschadstoffe, welche die Auswirkungen der zwei Tiefgaragenausfahrten vorab untersuchen (heute/ursprünglicher Plan 2013/geänderter Plan 2019). Ferner fordere ich ein verkehrsinfrastrukturelles Gutachten zur Überprüfung der Eignung des Kreuzeckwegs als Hauptzufahrtsstraße zum neuen Wohngebiet. Außerdem fordere ich eine Verlegung der Tiefgaragenausfahrten an die Klötzlmüllerstraße, die dafür ausreichend dimensioniert ist.

2. Der durch die beiden Tiefgaragenausfahrten zunehmende Verkehr, 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 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.
3. 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.

4. Die geplante extreme Verdichtung zwischen den Häusern auf dem BMI-Gelände gefährdet meine Gesundheit und die Gesundheit der neuen Bewohner. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wurden die GRZ1, GRZ2 und GFZ massiv erhöht. Die beiden letztgenannten Kennzahlen bewegen sich im Bereich der Maximalwerte. Die gesetzlichen Abstandsflächen innerhalb der Wohnblöcke werden teilweise sogar unterschritten. Für eine ausreichende Begrünung mit großen Bäumen ist auch wegen der darunterliegenden Tiefgaragen kein Platz mehr. Das ist städtebaulich alles andere als eine Glanzleistung. Das mag im Zentrum von Großstädten notwendig sein, in einem grünen Randbezirk einer Kreisstadt ist eine solche Nachverdichtung unzumutbar und gefährdet unnötig die Schutzgüter Mensch und Klima. Innerhalb des außerordentlich verdichteten Quartiers wird die Aufenthaltsqualität stark sinken und das wird sich auf mein benachbartes Grundstück übertragen: zu geringe Durchlüftung, somit Hitzestau im Sommer, und steigende CO<sub>2</sub>-, NO<sub>x</sub>-, Ozon-, Pollen- und Feinstaubwerte, erhöhte Lärmemissionen, etc. Es ist fahrlässig und naiv dies durch eine Dach- und Fassadenbegrünung beheben zu wollen. Ich bin Asthmatiker und wegen der geringen klimatischen Belastung und Schadstoffbelastung extra an den Stadtrand gezogen. 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 bestehende Anwohnerschaft untersuchen (heute/ursprünglicher Plan 2013/geänderter Plan 2019).
  
5. Bereits beim Verwaltungsgebäude der BMI handelt es sich um einen städtebaulichen Fremdkörper, der sich nicht harmonisch in die bestehende umliegende Siedlungsstruktur, bestehend aus überwiegend zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldächern, einfügt. Das viergeschossige Nachfolgegebäude mit Flachdach, auf einer Tiefgarage, die 1-1,5m aus dem Boden ragt, wird sich noch weniger harmonisch in den Bestand einfügen. Es wird nicht nur höher als das alte Gebäude, sondern es rückt meinem Grundstück auch näher. Durch die viergeschossige Bebauung mit Flachdach, in unmittelbarer Nähe meines Grundstücks, kommt es zu einer früheren Beschattung meines Gartens durch den „Wolkenkratzer“ und die Besonnung nimmt um mehrere Stunden täglich ab. In gleichem Maß nimmt die Aufenthaltsqualität / Lebensqualität in meinem Garten am Feierabend ab. Es sollen jetzt gleich 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. Die Bebauung ist insgesamt deutlich zu dicht und zu hoch. Nach dem kleinen städtebaulichen Einmaleins wäre es bei so einem Höhenunterschied üblich, die neuen Gebäude in gestaffelter Geschosshöhe an die bestehende Gebäudestruktur am Kreuzeckweg anzugliedern: Bestand 2-geschossig, neu 2-geschossig, neu 3-geschossig, neu 4-geschossig, usw. Schon bräuchte man sich über die eben genannten Kritikpunkte viel weniger den Kopf zu zerbrechen. Bei zumindest durchschnittlicher städtebaulicher Kompetenz würden nicht nur die Interessen der Investoren, der wachsenden Stadt und der Wohnungssuchenden bei dem Bebauungsplan berücksichtigt werden, sondern auch die Bedürfnisse der eingesessenen Bürger, die sich im Vertrauen auf die „städtebauliche Fairness“ der Stadt hier einst niedergelassen haben. Ich weise in diesem Zusammenhang auf die Fürsorgepflicht der Stadt gegenüber den Anwohnern hin! Durch die 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 in meinem Keller und damit einhergehend einem Verfrachtungsrisiko der PCB-Altlasten auf mein Grundstück (siehe die Punkte 6, 7, 8) 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 (Wert heute/gegenüber Wert morgen ursprünglicher Plan 2013/gegenüber Wert morgen geänderter Plan 2019). Hiermit fordere ich Garantien der Stadt und/oder des Bauwerbers und/oder des späteren Bauherrn die etwaigen Wertminderungen meiner Immobilie, verursacht durch den geänderten Bebauungsplan, auszugleichen. Stellen Sie dar, ob in diesem Zusammenhang von Stadt und/oder Bauwerber und/oder Bauherr entsprechende Rückstellungen gebildet werden. Denn es kann nicht sein, dass der Bauwerber, mit dem Segen der Stadt, riesige Gewinne realisiert und ich die Kosten der Wertminderung meiner Immobilie dann in der Folge selbst tragen muss!

6. Hiermit zeige ich an, dass ich in meinem Haus in den vergangenen Jahren mehrfach mit erheblichem Grundhochwasser im Keller zu kämpfen hatte. Das Haus liegt im ehemaligen Überschwemmungsgebiet der Isarauen und hier ist der Grundwasserspiegel niedrig. Bei Isarhochwassern springt die Flutmulde an und mit einem Zeitversatz steigt das Grundwasser an. Da mein Haus keine weiße Wanne besitzt, drückt dann Grundhochwasser durch die

Bodenplatte und aus den Gullis. Alteingesessene Nachbarn berichten, dass sich die Grundwasserströme in der Vergangenheit, bereits durch vergleichsweise kleine Neubebauungen in der Nachbarschaft, signifikant verändert haben und sie in der Folge mehr Grundhochwasser in ihren Kellern hatten. So geschah das z.B. in meiner Reihenhausezeile, als neue Reihenhäuser 30-50m entfernt in der Klötzlmüllerstr. 109a-g gebaut wurden. Das waren acht Wohneinheiten, jetzt sollen aber 186 Wohneinheiten gebaut werden. Diese sollen mit drei riesigen Tiefgaragen bis in eine Tiefe von 389,7m ü.NN (Sauberkeitsschicht) unterbaut werden. Das ist nur Zentimeter über dem normalen durchschnittlichen Grundwasserstand. Es werden also extrem große, wasserverdrängende kubische Baukörper flächendeckend eingebracht. Dies ist übrigens ebenso zusätzlich im angrenzenden Baugebiet „Am Bach“ geschehen. Das verschärft die Lage weiter. Es wird mehrere Meter tief massiv in den Boden eingegriffen. Im Falle großer MHQ/HQ Isarhochwasser und/oder mehrtätigen MHQ/HQ Starkregenereignisse wird das steigende Grundwasser von den Tiefgaragen massiv in die Umgebung verdrängt werden. Durch Aufstau und geänderten Abtrieb kommt es zu Änderungen im Grundwasserverlauf und der Grundwasserhöhe auf dem BMI Gelände und bei den Anwohnern. Unter Umständen habe ich dann verstärkt Wasser im Keller, obwohl ich in den Jahren vor der Neubebauung des BMI Geländes viel weniger Probleme hatte. 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 vor Genehmigung des Bebauungsplans 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. Solche Spundwände stellen eine enorme Beeinträchtigung für mich dar und berühren das Schutzgut Mensch empfindlich. 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. Abschließend möchte ich daran erinnern, dass das Baureferat der Stadt Landshut bereits jetzt eine große Mitschuld an der Grundhochwassermisere der Anwohner trägt. Vergessen Sie nicht, die Stadt hat die Bauherrn der umliegenden Reihenhäuser in den

60er Jahren dazu genötigt hat ihre Keller, gegen den Willen der Bauherren, tiefer als beantragt, ins bekannte Überschwemmungsgebiet zu bauen! Später erkannte die Stadt ihren Fehler und ab dann wurden die Keller im Viertel nicht mehr so tief gebaut und es kam auch die Zeit der weißen Wannen. Aber noch immer dominieren hier alte, tief gebaute Häuser ohne weiße Wannen in der Anwohnerschaft. Ich appelliere an Ihre Vernunft und Ihre Fürsorgepflicht, die alten Fehler nicht zu wiederholen. Beweisen Sie dieses Mal mehr Fachkompetenz! Es ist aufgrund der Schuldlage seitens der Stadt besonderes Fingerspitzengefühl und Wohlwollen gegenüber den gebrannten Anwohnern geboten. Vielleicht verstehen Sie nach Kenntnis dieses Hintergrunds den Aufschrei der Anwohnerschaft besser.

7. Durch die enge Bebauung mit Häusern, die Unterkellerung mit Tiefgaragen, die Eigentümerwege mit vielen Fahrradabstellplätzen etc. ist bei der Neuplanung eine extreme Versiegelung auf dem Gelände vorgesehen. Normalerweise wäre bei  $GRZ2=GRZ1+50\%$  Schluss, hier muss bis nahe an  $GRZ2_{max}$  nach §17 BauNVO gegangen werden. Wie ich nachfolgend erläutern werde, stellt dies im Falle mehrtätiger MHQ/HQ Starkregenereignisse eine große Gefahr für die umliegenden Anwohner dar. Die Versickerungsfähigkeit der 60cm starken Überdeckung der nicht bebauten Tiefgaragenbereiche, der 10cm starken Überdeckung auf den begrünten Flachdächern, der privaten versickerungsfähigen Hofflächen und die „vertikale Stapelung“ werden bei mehrtägigen Extremregenereignissen nicht ausreichen, um den Regen ausreichend zurückzuhalten. Vielmehr werden diese Bereiche schnell gesättigt sein. 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 Aufschüttung von 1-1,5m und damit eine Geländeerhöhung aufweist. Im Falle mehrtätiger MHQ/HQ 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. In der Vergangenheit war die umliegende Kanalisation bei mehrtägigen Extremregenereignissen mit parallelem Isarhochwasser heillos überlastet und es kam dadurch zu Rückstauungen und Wassereinbrüchen in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Die unter Punkt 5. beschriebene Grundwasserproblematik wird durch Punkt 6. weiter verstärkt. Dies führt zu einem enormen Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich vor Genehmigung des geänderten Bebauungsplans, auch noch ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtätiger

MHQ/HQ Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert ist (heute/ursprünglicher Plan 2013/geänderter Plan 2019). 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 MHQ/HQ Starkregenereignisse, eine spürbare hydraulische Entlastung der Kanalisation zu gewährleisten.

8. Nachfolgend stelle ich den aktuellen Stand der Altlasten auf dem Gelände kurz dar. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Nach Verwaltungsvorlage wurden beim Grundwasser die Sanierungsziele des Sanierungsplans nicht erreicht. Hier liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Ursprünglich war die Unterschreitung des Stufe-1-Wertes Sanierungsziel. Die PCB-Bodenbelastung liegt im Westen des Grundstücks, laut Verwaltungsauslage, ebenfalls noch über den Grenzwerten. Dementsprechend kann die Altlastenfreiheit derzeit nicht bestätigt werden. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt. Der Fachbereich Umweltschutz hat die Altlastenfreiheit nach Überprüfung des Bodengutachtens der ERM GmbH, Neuisenberg, vom 19.10.2018 bisher nicht bestätigt. Das Wasserwirtschaftsamt hat bisher nicht einmal ein hydrogeologisches Gutachten, unter Einbezug der möglichen Ausbreitung des PCB belasteten Grundwassers, erstellt. Da bei einem Stufe-2-PCB-Grundwasserwert jedoch detaillierte Untersuchungen der beiden letztgenannten Behörden im Wasserschutz- und Bundesbodenschutzgesetz vor Baubeginn zwingend vorgeschrieben sind, darf das BMI-Gelände im Augenblick nicht bebaut werden. In der Verwaltungsvorlage vom 27.6.2019 ist daher richtig ausgeführt: „... eine Bebauung des Geländes ist nicht möglich“.

Wie in den Punkten 6. und 7. 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, bei Isarhochwasser, Grundhochwasser, langem Extremregen oder Überschwemmungen, auftreten und in der Folge mit PCB kontaminiertes Grundwasser auf die benachbarten Grundstücke, darunter auch mein Grundstück, verfrachtet wird. Ebenso ist denkbar, dass durch verstärkte Grundwasserströme auf dem Gelände sogar mehr PCB belastete Mikropigmente unter dem Gelände aufgewirbelt werden, diese ins Grundwasser gelangen und sich so die PCB-Belastung im Grundwasser unter dem BMI-Gelände und den Nachbargrundstücken sogar noch erhöht. Es ist auch ohne weiteres zu befürchten, dass sich eine PCB-Belastung unseres Brunnenwassers einstellt, dieses dann gesundheitsgefährdend und unbenutzbar wird. Hätte ich als Käufer

meines Hauses seinerzeit nicht von der Stadt über die PCB-Belastung des unmittelbar anschließenden BMI-Geländes informiert werden müssen? Wenn ja, wer ist hierfür in Verantwortung zu nehmen? Habe ich als Käufer Anspruch auf Schadensersatz? Eine mögliche Verfrachtung des PCBs gefährdet die Gesundheit meiner Familie und bedroht das Schutzgut Mensch. Sie vermindert außerdem den Wiederverkaufswert meiner Immobilie.

Das BMI-Gelände soll durch die Tiefgaragen großflächig versiegelt werden, wodurch eine weitere Überwachung, Beprobung und Sanierung des PCB belasteten Grundwassers erschwert bzw. unmöglich gemacht wird. Was, wenn die gesetzlichen Grenzwerte für PCB im Laufe der Jahre gesenkt werden? Wie soll dann weiter saniert werden, wenn das Gelände vollständig überbaut wurde? Darf ich Sie daran erinnern, dass man auf die Sanierung des BMI-Geländes jahrzehntelang warten musste, bis die BMI-Gebäude abgerissen wurden.

Zum Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen führt die von den sanierenden Firmen beauftragte ERM GmbH sinngemäß aus, dass eine weitere, vollständige Sanierung unverhältnismäßig sei. Selbst eine weitere Grundwasserbeprobung hält sie nicht mehr für notwendig und das Grundstück könne sogar aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Ich zweifle die Unabhängigkeit und Richtigkeit dieser Aussagen an.

Ich fordere vor Genehmigung des Bebauungsplans:

a) Die ursprünglichen Sanierungsmaßnahmen sind, wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegt, vor einer Bebauung abzuschließen. Alle Sanierungsmöglichkeiten, auch unter der Sauberkeitsschicht von 389,7m üNN, sind restlos auszuschöpfen. Plädieren die sanierenden Firmen Vishey und BMI in diesem Zusammenhang auf Unverhältnismäßigkeit, haben sie dies auf eigene Kosten durch ein unabhängiges Gutachten zu belegen.

b) Die sanierenden Firmen haben gutachterlich nachzuweisen, dass unter der Sauberkeitsschicht von 389,7m üNN keine weiteren, signifikant emittierenden, 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 neben den in den Punkten 6. und 7. genannten Forderungen, 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 absolut zweifelsfrei sicherzustellen, dass es zu keinem Eingriff ins Grundwasser kommt. Auch nicht bei Isarhochwasser, Grundhochwasser, langem Starkregen, etc.

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. Diese umweltrelevanten Informationen sind bei dieser Bebauungsplanung absolut entscheidend. Wie kann ein Mitglied des Bausenats ohne sie eine kompetente Entscheidung treffen? Wie soll sich ein Bürger ohne sie informieren und dann eine sinnvolle Eingabe schreiben? Aktuell ist das unmöglich! Die 1. Auslage hätte erst nach Abschluss und Zurverfügungstellung dieser Gutachten erfolgen dürfen. Es muss in jedem Fall ein zweites Bürgerbeteiligungsverfahren, eine 2. Auslage, geben, nachdem diese entscheidenden Gutachten vorliegen.

j) Da bisher keine relevanten Gutachten erstellt und/oder öffentlich zugänglich sind, habe ich am 12.7.2019 vom Umweltreferat eine Umweltinformation zum BMI-Gelände angefordert, um mich über den Sanierungsstand und die Altlastensituation zu informieren. Erst am 16.8.2019 habe ich eine oberflächliche Antwort erhalten. Ich habe eine einschlägige Berufsausbildung und ein Studium im Chemiebereich. Die weitergegebenen Infos im Promillebereich befriedigen meinen Informationsbedarf nicht, so dass ich erneut, diesmal sehr detailliert, anfragen werde. Wie soll ich mich am Bürgerbeteiligungsverfahren sinnvoll beteiligen, ohne

die essentiellsten Informationen zu erhalten? Ich beantrage daher wie unter h) bereits gefordert, die Frist für meine Bürgerbeteiligung während der 1. Auslage bis zum Erhalt der nächsten Antwort des Umweltreferats zu verlängern.

k) 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.

l) Die Sanierungsziele laut Sanierungsplan konnten für den alten Bebauungsplan nicht erreicht werden. Deshalb wurden laut der Verwaltungsvorlage vom 27.6.2019 „... alternative Konzepte für eine Wohnbebauung angedacht, für die die vorhandene Grundwasserbelastung problemlos ist“. Das Ergebnis dieses Nachdenkens des Planungsbüros des Bauwerbers ist der geänderte Plan, der den gordischen Knoten des unlösbaren PCB-Grundwasser-Sanierungsproblems durch eine flächendeckende, überhöhte, Tiefgaragenversiegelung, darüber 4-Geschoss-Bauweise, bei maximaler Verdichtung und Versiegelung, lösen soll. Das ist an sich erst einmal eine reine Behauptung. Ich bin der Meinung die Lösung des PCB-Grundwasserproblems durch die Neuplanung ist nur eine vorgeschobene Scheinargumentation des Bauwerbers. Im Kern geht es ihm um Profitmaximierung. Er will sich des Sanierungsproblems entledigen und das Grundstück vergolden. Begründungen und Belege weshalb diese Art der Bebauung das Sanierungsproblem besser lösen sollte als die ursprüngliche Planung stehen noch aus. Ich fordere deshalb ein unabhängiges Gutachten, das untersucht, ob der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem besser löst als der alte Plan. Sollte behauptet werden, der Vorteil des neuen Plans sei, dass die Anwohner von Einfamilienhäusern im alten Plan gefährliches Brunnenwasser zum Giesen entnehmen oder tiefwurzelnde Obstbäume pflanzen könnten (Vergiftungsgefahr), und die Bewohner eines Wohnblocks im neuen Plan nicht, wäre dies eine Scheinargumentation. Denn bereits im genehmigten Plan war die Entnahme von Brunnenwasser untersagt. Man könnte den Bewohnern das Wasser zum Giesen problemlos aus dem Klötzlmühlbach zur Verfügung stellen. Es wäre ein Leichtes die Obstbäume über die Grünordnung zu untersagen. Einmal ganz davon abgesehen, dass kein informierter Bewohner ein solches Risiko eingehen würde. Übrigens kann man dreigeschossige Einfamilienhäuser auch viel einfacher ohne Unterkellerung bauen, als viergeschossige Wohnblöcke. Dadurch könnte man die Grundwasserprobleme im Keim ersticken. Sollte der Bauwerber zur Begründung der geänderten Bauweise des Viertels argumentieren, die Grundstückspreise seien für eine

Einfamilienhausbebauung zu teuer geworden, sollte ihm die Stadt entgegenhalten, zu welchem Preis er das Grundstück einst erworben hat und was er den Anwohnern in den letzten Jahrzehnten bereits, durch seine Gewerbetätigkeit im Wohngebiet, zugemutet hat. Es liegt am Bauwerber statt Wucherpreisen, günstige Preise für schadstoffbelastete Grundstücke zu verlangen, um den Bau preiswerter Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Er muss es nur wollen! Eine Amortisation der Sanierungskosten der BMI, plus einen dicken Reibach, auf Kosten der Anwohnerschaft, ist nicht akzeptabel.

m) 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. Jegliches auch noch so kleine Restrisiko ist auszuschließen. Die Sicherheit, die Gesundheit und das Eigentum der Bewohner und Anwohner müssen Vorrang vor den Interessen des Bauwerbers, der Investoren, der wachsenden Stadt und der Wohnungssuchenden haben! Bedenken Sie auch mögliche Regressforderungen in sicher mehrstelliger Millionenhöhe, die im Schadensfall auf die Stadt und den Bauherren zukommen könnten. Wer zahlt, wenn der Bauträger dann nicht mehr existiert, nicht genügend Geld hat oder die Sache bereits verjährt ist? Antwort: die Bewohner, die Anwohner und die Stadt. Der Gewinn wird privatisiert und die Kosten werden solidarisiert. Ist das im Sinn der Bürger? Darf eine Stadt so ein Risiko eingehen?

9. Ich zweifle 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.
10. Ich bin der Meinung, dass die Abstandsflächen zu meinem Grundstück nicht eingehalten werden. Bitte weisen Sie mir mittels Berechnungen und rechtlichen Quellen nach, dass der Abstand zu meinem Grundstück ausreichend ist.
11. Ich als unmittelbarer Grundstücksanwohner des Kreuzeckwegs bin massiv von den negativen Folgen der Neuplanung betroffen und beantrage daher vom Bauamt bei einem späteren Baugenehmigungsverfahren wie ein direkter Anwohner am/auf dem BMI-Gelände eingebunden zu werden. Der schmale Kreuzeckweg zwischen meinem Grundstück und dem

BMI-Gelände ist kein hinreichender Grund mich meiner Schutzrechte im Baugenehmigungsverfahren zu berauben und mir die juristische Notwehr zu verweigern.

Nachdem die juristisch relevanten Einwände im Vorfeld einer Klage nun ausführlich dargestellt wurden, gebe ich in der Folge meine persönliche Stellungnahme zu dem geänderten Bebauungsplan ab.

Bereits aufgrund der dürftigen mir zur Verfügung gestellten Informationen habe ich erhebliche Zweifel daran, dass die wichtigsten Fragen im Zusammenhang mit der geänderten Bebauungsplanung ausreichend beleuchtet wurden. Deshalb fordere ich Sie auf zu nachfolgenden Punkten Stellung zu nehmen:

12. 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!
13. Bitte markieren Sie in der Begründung zum geänderten Bebauungsplan die Stellen an denen
  - a) Auszüge aus dem Abschlussbericht der ERM GmbH oder
  - b) Auszüge aus der Eingabe des Planungsbüros des Bauwerberswortgemäß bzw. sinngemäß auszugsweise auftauchen.

Bitte markieren Sie auch die Passagen, die aus eigener Kraft und Expertise in der Verwaltung erstellt wurden, vom/von

- c) Wasserwirtschaftsamt
- d) Baureferat
- e) Naturschutzbehörde
- f) Umweltreferat

Mein Eindruck ist, die Begründungen wurden der Verwaltung teils vom Bauwerber in die Feder diktiert, ähnlich wie das bei Gesetzesvorlagen durch die Lobbyisten der Fall ist. Nicht an allen Stellen wurde das eindeutig und korrekt kenntlich gemacht (z.B. „...“, lt. Dokumentation ERM GmbH vom ....).

14. 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.“ Diese These ist meiner Meinung nach hanebüchen! Bitte belegen Sie dies anhand von Zahlen! Landshut ist die am zweitstärksten wachsende Stadt Deutschlands. Landshut West ist das begehrteste Wohnviertel innerhalb Landshuts. Aktuell werden in Landshut West Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nach wie vor extrem stark nachgefragt!

15. In der Sitzungsvorlage der Verwaltung für den Bausenat vom 27.6.2019 schreibt Anita Grünwald auf Seite 2: „...Dementsprechend kann die Altlastenfreiheit derzeit nicht bestätigt werden, eine Bebauung des Geländes ist nicht möglich. ... Daher wurden alternative Konzepte für eine Wohnbebauung angedacht, für die die vorhandene Grundwasserbelastung problemlos ist. Vor diesem Hintergrund hat das ansässige Unternehmen das folgende, neue Bauungskonzept für das Planungsgebiet erarbeitet: ...“. Die wesentlichen Gründe des Bauwerbers für seinen Änderungsantrag seien laut dieser Verwaltungsvorlage ein geänderter Wohnungsmarkt mit a) steigendem Zuzugsdruck, b) steigenden Immobilienpreisen und c) geänderter Nachfrage bezüglich des Wohnraums. Die Argumente a) und b) kann ich nachvollziehen. Argument c) habe ich bereits im vorhergehenden Punkt 14 widerlegt. Ein vierter Änderungsgrund sei eine geänderte Bebauung zur Lösung des PCB-Grundwasserproblems d). Dass diese neue Art der Bebauung das vorhandene PCB-Grundwasserproblem lösen soll, ist eine reine Behauptung, die nachfolgend nicht weiter begründet oder belegt wird. Auch in der Begründung zum Änderungsbeschluss mit Deckblatt 1 finde ich zur Grundwasserproblemlösungshypothese keinerlei Begründungen oder Belege. Um es noch einmal zu wiederholen. Für den Punkt d) habe ich bisher keinerlei Begründungen oder Nachweise des Bauwerbers oder der Verwaltung finden können! Nirgendwo. Nichts. Null-komma-null. Die Argumentation des Bauwerbers bewegt sich also entweder auf sehr tönernen Füßen oder die Verwaltung hat sie unvollständig dargestellt. Eventuell ist der Verwaltung die Richtigkeit dieser These so klar, dass sie deshalb in dieser Sache Begründungen und Belege für überflüssig hält? Eine solche Argumentation könnte im Deutschunterricht nicht überzeugen. Hier geht es aber nicht um einen Deutschauufsatz, sondern um ein 100-Millionen-Bauprojekt mit massiven Auswirkungen auf die Anwohner. Deshalb fordere ich Sie hiermit auf, die fehlenden Begründungen und Belege zu liefern. Erklären Sie bitte detailliert, weshalb der geänderte Plan das PCB- Grundwasserproblem Ihrer Meinung nach besser lösen sollte als der alte Plan.

16. Bitte legen Sie ausführlich dar, wie es möglich war, dass die Verwaltung dem Bausenat diese unausgeglichene, an allen Ecken und Enden angreifbare Bauleitplanung, bereits in so einem frühen Stadium, ohne Vorhandensein der wesentlichen Gutachten, zur Abstimmung vorlegt hat. Wer waren die treibenden Kräfte, um diesen Neuentwurf als „Frühgeburt“ an die Öffentlichkeit zu bringen? Bitte nennen Sie mir Namen und Funktion dieser Personen. Das ganze Planungsverfahren erweckt bei mir den Eindruck schnell, schnell mit der heißen Nadel gestrickt worden zu sein. Das rächt sich jetzt.
17. Bitte erläutern Sie, auf welcher Basis von den Mitgliedern des Bausenats seriös über diesen Bebauungsplan entschieden werden konnte, obwohl die wesentlichen Gutachten (Bodengutachten und das hydrogeologische Gutachten mit Wassermodell, insbesondere bezüglich der PCB-Verfrachtung) nicht vorlagen!
18. Mit welcher Begründung haben die Mitglieder des Bausenats am 28.6.2019 beim Änderungsbeschluss jeweils für bzw. gegen den Bebauungsplan gestimmt? Bitte einzeln je Person darlegen!
19. Wie gliedert sich der geänderte Bebauungsplan in eine fahrradfreundliche städtische Gesamtplanung des Viertels ein? Bitte stellen Sie das geplante verkehrstechnische Gesamtkonzept für Radfahrer für das Klötzlmüllerviertel ausführlich dar.
20. Bitte legen Sie dar, wie durch den geänderten Plan nicht nur reiner Wohnraum, sondern auch Lebensraum entsteht. Wo bleibt bei dieser Verdichtung Platz für spielende Kinder, Begegnung oder die biologische Erhaltung des Klötzlmühlbachs?
21. Erläutern Sie, inwieweit die exzessive Schaffung von Wohnraum für Zuziehende, ein grenzenlos ambitioniertes Wachstum, lohnende Ziele für Landshut und seine Bürger sind. Angesichts der angespannten Haushaltslage sollte der Bausenat auch über die bedingten und notwendigen „Mengen“ und die damit verbundenen Aufwendungen für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen nachdenken, bevor er so einen Kurs anstrebt. Die Kosten sind für alle Maßnahmen zu ermitteln und kumuliert fortzuschreiben – dies fehlt im Augenblick vollumfänglich!
22. Bitte legen Sie die konkreten Pläne vor, mit denen sich die umliegenden Krippen, Kindergärten und Schulen auf diese Mehrbelastung vorbereiten.

23. 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!
24. 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.
25. Erläutern Sie, welches städtebauliches Gesamtkonzept Sie im Westen verfolgen, denn es fällt mir schwer, ein solches zu erkennen. In den Wohngebieten: „In den Schwaigen“ oder „Theodor-Heuss-Str./Kurt-Schumacher-Str.“ genehmigen Sie, bei vergleichbarer anliegender Bebauung wie ums BMI Gelände, eine sich harmonisch einfügende Bebauung mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern bei angepasster GRZ1, GRZ2 und GFZ. Bei uns wird eine städtebauliche Atombombe abgeworfen mit extremen Anstiegen bei GRZ2 und GFZ. Ein ähnliches Armageddon wurde/wird in der „Oberen Libenau“ angerichtet. Von der Stadt werden alle Anstrengungen unternommen eine homogen gewachsene Wohnsiedlung, aus Investorenfreundlichkeit, zu zerstören. Hier fehlt das gesunde Mittelmaß. Ein durchgehender roter Faden ist für mich nicht erkennbar!
26. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen zehn Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten PCB-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der zehn Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen Kongeneren auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.
27. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen zehn Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten PCB-Werte **im Grundwasser** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der zehn Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen Kongeneren auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte

an.

28. Bitte geben Sie an, nach welchen PCB-Kongeneren auf dem BMI-Gelände exakt gesucht wurde. Stellen Sie ausführlich dar, warum nach den anderen PCB-Kongeneren nicht gesucht wurde.
29. Bitte informieren Sie mich über die exakten Bedeutungen der PCB-Stufen im Grundwasser unter Angabe der exakten Grenzwerte je Stufe.
30. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen fünf Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten LHKW-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der fünf Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen untersuchten LHKWs auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.
31. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen fünf Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten BTEX-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der fünf Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen untersuchten BTEX s auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.
32. Bitte stellen Sie auf einem Geländeplan ausführlich dar, an welchen fünf Stellen auf dem BMI-Gelände, seit Entdeckung, die höchsten KW-Werte **im Boden** gefunden wurden. Bitte geben Sie für jeden der fünf Punkte jeweils alle vorhandenen exakten Messwerte, unter Angabe des Datums, der Messtiefe und des Grundwasserstandes (Hochwasser, Normalstand, Niedrigwasser), seit Entdeckung bis heute, an. Schlüsseln Sie die Messwerte bitte nach den einzelnen untersuchten KWs auf. Bitte geben Sie auch jeweils die exakten gesetzlichen Grenzwerte an.



33. Alternativ/Ergänzend zu den Antworten zu den Punkten 26 - 32 bitte ich um den Sanierungsplan von 2013 und das Bodengutachten der ERM GmbH von 2018 (am liebsten in digitaler Form).
34. Legen Sie mir ausführlich, unter Erläuterung der rechtlichen Grundlagen und meiner Bürgerrechte, z.B. auf Umweltinformation, dar, weshalb ich als unmittelbar betroffener Anwohner keine Einsicht in den Sanierungsplan von 2013 und das Bodengutachten der ERM GmbH von 2018 erhalte, falls meine Forderung von 33 nicht erfüllt wird.

Ich bin einer der Vorsitzenden der BMI Bürgerinitiative und habe in den letzten Wochen an die hundert Gespräche mit den Anwohnern geführt. Ich denke ich habe einen sehr guten Eindruck von den Vorstellungen der hier lebenden Menschen. Um einen konstruktiven Beitrag zur Entwicklung eines neuen Plans zu leisten, möchte ich Ihnen abschließend darlegen, welche Wünsche die Menschen meiner privaten Meinung nach haben:

- a) An den Rändern zur bestehenden Bebauung soll gestaffelt gebaut werden, zuerst 2-geschossig, dann 3-geschossig, ..., also ansteigend. Nicht von null auf hundert ansteigend, sondern sanft und harmonisch.
- b) Es soll auf dem ganzen Gelände höchstens 3-geschossig gebaut werden. Maximale Ablehnung, geradezu Entsetzen ruft die Vorabstellungnahme zu Klimaschutz und Klimaanpassung hervor, in der als Gegenmaßnahme zur hohen Verdichtung noch höhere Gebäude (als 4-geschossig) vorgeschlagen werden.
- c) Es sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Reihenhausbauweise gebaut werden. Einzelne Mehrfamilienhäuser im Bereich 10-12 WE werden gerade noch akzeptiert. 6-8 WE wären besser. Von den Mehrfamilienhäusern nicht mehr als 4 Stück.
- d) Der Kreuzeckweg als Hauptzufahrt wird absolut abgelehnt. Dort zwei Tiefgaragen zu platzieren stößt auf großes Unverständnis und wird als Rücksichtslosigkeit empfunden. Dafür ist insbesondere die Klötzlmüllerstraße geeignet (nicht ihr Seitenarm an der alten BMI-Einfahrt). Zone-30km rund um das BMI-Gelände wird wegen dem deutlichen Zuwachs an Verkehr, als Folge der Neuplanung, häufig gewünscht.

- e) Eine deutliche Verringerung der Wohneinheiten (WE). Maximal im Bereich der Hälfte der geplanten WE im Deckblatt 1, also 80WE, besser 60WE. Im Prinzip eine Bebauung wie im alten Plan, unter Neuplanung des Bereichs der BMI-Verwaltung und des BMI-Parkplatzes, im Stil der Bebauung im nördlichen Bereich. Bereits die Bebauung des Baugebiets „Am Bach“ wird als deutlich zu dicht, zu versiegelt, als zubetoniert und zu hoch wahrgenommen (90WE bei vergleichbarer Grundfläche). „Der Charme und Charakter des Viertels gehen verloren“, ist ein Satz den ich in diesem Zusammenhang sehr oft gehört habe.
- f) Deutlich größere Abstandsflächen im Plangebiet, viel geringere Verdichtung vertikal und horizontal, einen deutlich breiteren Grünstreifen am Klötzlmühlbach, wesentlich mehr Begrünung, insbesondere viele hohe, große Bäume. Die alten, großen Bäume am Rande des BMI-Verwaltungsgebäudes sollen erhalten bleiben.
- g) Ein Begegnungsraum wurde sehr, sehr häufig gewünscht. Insbesondere von den älteren Bewohnern. Vor allem die Begriffe Café, Kiosk und Tante-Emma-Laden sind oft genannt worden. Auch ein kleiner Park mit Brunnen oder ein „Dorfgarten“ wurden oft genannt.
- h) Sehr oft wurde ein Mehrgenerationenhaus gewünscht. Ebenso war genossenschaftliches Wohnen im Gespräch. Auch ein Einheimisches Modell statt Zuzug war ein großes Thema.
- i) Es gibt eine große Angst vor wachsenden Grundwasserproblemen und einer zu geringen Kapazität der Kanalisation. Eine Tiefgaragenunterbauung in diesem Umfang wird aus diesen Gründen auf breiter Front abgelehnt. Da die Anwohner bereits seit Jahrzehnten durch eine städtische Fehlentscheidung unzählige Nächte in ihren, vom Grundhochwasser, überschwemmten Kellern verbringen mussten, haben sie ihr Vertrauen in die Kompetenz und Fairness der Behörden, in Anbetracht des neuen Entwurfs, nahezu vollständig verloren. Sie befürchten eine Zunahme an Arbeit und eine starke Schädigung der Bausubstanz auf eigene Kosten.
- j) Die Anwohner fürchten am meisten eine Verlagerung der Grundwasserströme in Folge der Tiefgaragenbebauung und in Folge eine Verfrachtung von PCB auf Ihre Grundstücke. Dabei ist neben den Gesundheitsgefahren insbesondere der Wertverlust der Immobilien von größter Bedeutung. Die Menschen sehen die Neuplanung als direkten Angriff auf ihre materielle Existenz an und sind bereit sich mit allen juristischen Mitteln dagegen zu

wehren. Mir sind bei den am stärksten von den Tiefgaragen betroffenen Anwohnern mindestens fünf Fälle bekannt, die erwägen ihr Haus zu verkaufen, wenn die Neuplanung tatsächlich kommen sollte. Von diesen Familien wird die Neuplanung als Enteignung durch die Stadt wahrgenommen. „Die BMI saniert sich auf unsere Kosten und unsere Stadt verrät uns“, war in diesem Zusammenhang ein häufig gefallener Satz.

- k) Sollte eine Verfrachtung des PCBs hydrogeologisch nicht ausgeschlossen werden können, wird eine geringe Bebauung überwiegend ohne Tiefgaragen und Keller gewünscht. Alternativ könnte das Gelände an den sehr belasteten Stellen im Westen als Park genutzt werden.
- l) Ein weiterer wesentlicher Punkt für den Aufschrei ist die Angst vor einem massiven Verlust an Lebensqualität und Lebenserwartung durch: Lärm, Abgase, Parkplatzprobleme, Beschattung durch Wolkenkratzer, etc.

Wenn alle Informationen, Gutachten etc. vorliegen sind sicherlich sind zu dieser Planung noch weitere Einwände aufzuführen – daher behalte ich mir das Recht zur Ergänzung dieses Einspruches vor.

Mit freundlichen Grüßen



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

<b>STADT LANDSHUT</b>  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 vervielfacht. 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. 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. Durch die geplanten Tiefgaragen kommt es zu einem Eingriff in den Grundwasserkörper. Ich befürchte starke Auswirkungen auf Strömungsstärke und -verlauf. 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. 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.
4. 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 Wassereintritten in den Kellern. Durch die Neubebauung ist diesbezüglich mit einer weiteren Verschlechterung zu rechnen. Dies führt zu einem erhöhten Grundhochwasser- und Überschwemmungsrisiko für mein Grundstück. Daher fordere ich ein Gutachten welches untersucht, ob die Kapazität der umliegenden Kanalisation im Falle mehrtägiger 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.
5. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Wie bei den Punkten 3. und 4. 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 sowie 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. 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.
6. Ich zweifle 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.

Mit freundlichen Grüßen





STADT LANDSHUT

Eing.: 23. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

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

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 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 zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der 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. 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 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.

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 zweifle 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.

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 Geschosßwohnungsbau 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





Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Luitpoldstraße 29

84034 Landshut

21.08.2019

**Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-34 „Zwischen Klötzlmüllerstraße und Klötzlmühlbach“ vom 18.12.2011 i.d.F. vom 09.03.2012**  
(Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 55.Jahrgang Nr. 7 vom 19.03.2012, Seite 42)

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zum geänderten Bebauungsplan 02-34



In der Begründung wird empfohlen, das Gebiet aus dem Altlastenkataster zu löschen. Hier sehen wir ein Risiko, da damit bestimmte Sicherheitsmaßnahmen entfallen und somit eine Verschleppung der Verunreinigungen zukünftig nicht ausgeschlossen werden kann.

Nachdem bereits im Bebauungsgebiet 02-32 3 Tiefgaragen gebaut wurden und im neuen Baugebiet (02-34) erneut 3 Tiefgaragen vorgesehen sind, befürchten wir insbesondere bei Hochwasser einen zusätzlichen, signifikanten Anstieg des Grundwassers, was ein Sicherheitsrisiko für die umliegenden Keller darstellt. Auch bei Neubauten führt dies u. U. zu zusätzlichen Kosten, da ein Anstieg des Grundwassers dazu führt, dass etwaige Pumparbeiten während der Bauarbeiten noch häufiger als bisher notwendig werden. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der Vorgaben im Bebauungsplan 02-32 durch Erhöhung der Bautiefe erforderlich.

Der Klimawandel und die geplanten Tiefgaragen lassen einen Anstieg des Grundwasserspiegels vermuten. Dies ist für die angrenzenden Grundstücke nördlich des Klötzlmühlbachs zu prüfen.

Pumparbeiten auf dem Grundstück 02-34 könnten auch zu einer Verschleppung der PCB Belastung auf benachbarte Grundstücke bzw. den Klötzlmühlbach führen.

Es wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück des Bebauungsplans 02-34 aus den Brunnen PCB belastetes Grundwasser über eine Reinigungsanlage auf dem Grundstück 02-32 nördlich des Klötzlmühlbachs in den Klötzlmühlbach eingeleitet wird. Durch Undichtheiten der Anlage könnte es zu Kontaminationen des Erdreichs und des Grundwassers nördlich des Klötzlmühlbachs kommen.

Wir bitten die oben genannten Punkte zu prüfen und zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



-Stellungnahme zum BBP 02-34 / Deckblatt 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu folgenden Punkten möchte ich zum Deckblattentwurf bzgl. des Bebauungsplanes 02-34 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Stellung nehmen:

- grundsätzlich positiv sehe ich, dass entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplans im vorliegenden Entwurf keine freistehenden Einfamilienhäuser vorgesehen sind: diese sind nicht kompakt, nicht nachhaltig und damit in Zeiten des Klimawandels im städtischen Bereich nicht zukunftstauglich.

Kritisch stehe ich allerdings den weiteren Punkten gegenüber:

- die Bebauung ist zu dicht:

Die IV-geschossige Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein. Südlich des Klötzlmühlbaches gibt es kaum Bebauung mit mehr als 3 Geschossen. Bis auf das Verwaltungsgebäude der BMI, dem Wohnungsbau an der Klötzlmüllerstr. 145 und dem ursprünglich als Lärmschutzbebauung errichteten Geschoßwohnungsbau in der Oberen Liebenau ist die Bebauung hier maximal zwei- bis maximal dreigeschossig.

Eine höhere Geschossigkeit als in der Umgebung vorzufinden und eine Abstandsflächenregelung, die sich deutlich von dem in Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO vorgegebenen unterscheidet und nach Abs. 7 zwar zulässig, in der Gesamtschau aber aus Gründen des sozialen Friedens unverträglich sind, führen in der Summe zu einer Dichte, die mit einer GFZ von 1,14 lt. Begründung sehr nah am nach BauNVO maximal Zulässigen liegt und keine Entsprechung im Quartierscharakter hat.

Eine Geschossigkeit von IV wäre nur vertretbar, wenn eine deutliche Reduzierung der Baukörperanzahl erfolgen würde: dadurch wäre sowohl eine kompakte Bauweise als auch eine deutliche, den Forderungen des klimatauglichen Städtebaus entsprechende Durchgrünung mit klimawertvollen Großbäumen möglich. Dadurch würden auch die Frischluftzufuhr und generell die Durchlüftung, wie sie jetzt gegeben ist, weniger beeinträchtigt werden.

- die Erschließung ist nicht aus dem bestehenden Quartier heraus gedacht:

Der Querschnitt der Klötzlmüllerstraße wäre ideal geeignet, um den Ziel- und Quellverkehr des neuen Gebietes aufzunehmen. Die in Deckblatt 1 vorgesehene Erschließung leitet dagegen den Verkehr, nicht nur des neuen Gebietes, sondern der gesamten westl. Klötzlmüllerstraße, ganz bewusst bereits von der Sylvensteinstraße kommend in die untergeordneten und daher vom Querschnitt nicht für dieses Verkehrsaufkommen geeigneten Straßen Kreuzeckweg und den Abschnitt Klötzlmüllerstraße 148 – 174. In diesen Straßen wird zulässigerweise längs geparkt, es gibt hier keinen schützenden Gehweg und ein Begegnungsverkehr ist hier bereits jetzt kaum möglich. Die Tiefgaragenzu- und Abfahrten sind im Entwurf so organisiert, dass die deutlich bevorzugte Fahrtrichtung nach Osten in den Kreuzeckweg und nach Westen in den o.g. Abschnitt Klötzlmüllerstraße 148 – 174 führt. Diese Verkehrsplanung überlastet die beschriebenen Straßen. Der gesamte Kreuzeckweg wird von den Schülern des westlichen Klötzlmüllerviertels als Schulweg u.a. Richtung Carl-Orff-Grundschule genutzt, um der vielbefahrenen Klötzlmüllerstraße auszuweichen, was aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auch ohne schützenden Geh-/Radweg gefahrlos möglich ist. Der gefahrlose Fuß- und Radverkehr ist in diesem Bereich dringend aufrechtzuerhalten.



Entlang der Klötzlmüllerstraße sind Senkrechtparker angeordnet. Hier wird jeweils der Gehweg beim Ein- und Ausparken überfahren. Dieser Straßenabschnitt stellt ebenfalls einen Teil des Schulweges aus dem Westen dar, der damit deutlich unübersichtlicher und gefährlicher wird.

Die Kreuzung Kreuzeckweg/Rotwandweg ist gegenüber dem Bebauungsplan 02-34 im Straßenbereich deutlich aufgeweitet worden. Damit entfällt sowohl der schützende Grünbereich vor den Grundstücken Klötzlmüllerstr. 136 und 138 als auch der, den Straßenraum begrenzende, festgesetzte Großbaum. Die beabsichtigte Straßenführung begünstigt den Verkehrsfluss, was in diesem Fall zu einer Beschleunigung des Verkehrs und einer weiteren Gefahrensituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer führt.

Am unteren Kreuzeckweg/Einmündung in die Klötzlmüllerstraße ist lt. Straßenbegrenzungslinie eine Aufweitung des Kreuzeckweges beabsichtigt. Diese Trichtersituation begünstigt ein rasches Einmünden in die stadtauswärts führende Klötzlmüllerstraße. Auch hier ist die Erschließung ausschließlich aus der Perspektive des Autofahrers gedacht. Notwendig ist eine Bevorzugung der Fußgänger, Radfahrer und ganz besonders der schwächeren Verkehrsteilnehmer wie z.B. der Schul- und auch Kindergartenkinder.

- die angegebenen Höhenkoten sind nicht nachvollziehbar:

So wie angegeben liegt das neue Gebiet deutlich über dem Niveau des Kreuzeckweges. Soll die Fläche nach Süden auf den Kreuzeckweg entwässert werden? Sind dafür ausreichende Kanalkapazitäten vorhanden? Andernfalls bestünde bei Starkregen die Gefahr, dass das Oberflächenwasser die südlich angrenzenden Grundstücke überschwemmt.

Unter anderem scheint im Bereich der Gebäude 4 und 5 Richtung Kreuzeckweg sowie östl. von Gebäude 5 ein deutlicher Höhengsprung vorgesehen zu sein. Diese Situationen sollten mit Hilfe von mehreren aussagekräftigen Schnitten überprüft werden, die jeweils auch die umliegende Bestandsbebauung mitberücksichtigen.

- ist eine ausreichende Infrastruktur für diese Bebauung vorhanden?

Für Infrastrukturaufwendungen wie z.B. den Straßen- und Kanalbau, Schul- und KiTa-Bau sowie Aufwendungen für erhöhte Anforderungen an weitere Versorgungseinrichtungen sollte bei derartigen Maßnahmen ein deutlich erkennbarer Faktor des Wertzuwachses der Grundstücke an die Kommune abgeführt werden. Die bestehenden Einrichtungen sind mit einer so punktuellen Verdichtung überlastet und müssen entsprechend ausgebaut werden, was aber regelmäßig zu finanziellen Schwierigkeiten der Kommune führt. Nach Art 161 Abs. 2 BayVerf sind „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, [...] für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

- Geförderter Wohnungsbau

Aufgrund der derzeitigen Preissituation ist die Festsetzung von 20% gefördertem Wohnungsbau zu niedrig; bei den geförderten Wohnungen soll außerdem ein ausreichender Anteil von 4- und mehr Zimmer-Wohnungen festgesetzt werden. Wohnungen werden häufig als Anlageobjekt gesehen und Wohnungssuchende ohne ausreichend Startkapital haben kaum die Möglichkeit, eine entsprechende Immobilie zu kaufen, umso weniger, wenn beispielsweise in der Familienphase nur ein Einkommen, dafür aber eine wachsende Personenzahl vorhanden sind. Es ist dringend notwendig, im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus diese Personengruppe zu unterstützen. Das Gelände des Planungsumgriffes würde sich aufgrund der innerstädtischen Lage dafür ideal eignen.

- Spielplatzsituation

Im Nordosten in unmittelbarer Lage zwischen Klötzlmühlbach, dem Kreuzeckweg und dem Wertstoffsammelplatz soll ein Spielplatz festgesetzt werden. Die Lage ist ungünstig, birgt ein großes Gefahrenrisiko und ist aufgrund der geplanten, sehr dichten Bebauung vermutlich zu klein. Weitere Spielflächen sind südlich der Gebäude 1, 2, 3 und 4 vorgesehen. Hier liegen die Flächen in den sowieso schon deutlich gegenüber Art. 6 (5) und (6) BayBO verkürzten Abstandsflächen unmittelbar vor den Südseiten der o.g. Gebäude. Ich gehe davon aus, dass diese Flächen soziale Konflikte entstehen lassen werden und stelle auch hier die ausreichende Dimensionierung in Frage.

- Lage des Wertstoffsammelplatzes

Ich gehe davon aus, dass der Wertstoffsammelplatz nicht die empfohlenen Mindestabstände zur umliegenden bestehenden Bebauung einhält. Sollte das tatsächlich nicht der Fall sein, ist ein anderer Standort zu definieren und/oder entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen.

- Festsetzungen zum Klimaschutz

Für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung ist eine intensive Durchgrünung notwendig. Dazu gehören u.a. ein durchwurzelungsfähiges Bodenvolumen, das unmittelbaren Zugang zum Grundwasserkörper hat und Großbäume, die aufgrund der Verdunstung durch das Laub in der Lage sind, das Kleinklima signifikant abzukühlen.

Trotz der bestehenden Bodenverunreinigung kann aus diesen Gründen keine fast vollflächige Tiefgarage festgesetzt werden. Dass in der Folge weniger Stellplätze nachgewiesen werden, kann entweder mit einem verpflichtenden Mobilitätskonzept kompensiert werden oder auch aus dem Grund des fehlenden Stellplatznachweises ist die Dichte entsprechend zu reduzieren.

- Grundwassersituation

Derzeit wird aufgrund der Baumaßnahme „Am Bach“ nördlich des Klötzlmühlbaches eine seit längerem anhaltende Bauwasserhaltung betrieben. Außerdem wurde festgestellt, dass aus zwei Messstellen südlich des Klötzlmühlbaches Wasser in diese mit Filtern verbundene Bauwasserhaltung geleitet wird. Wird durch diese Bauwasserhaltung eventuell die Fließrichtung des Grundwassers beeinflusst? Momentan geht man davon aus, dass das Grundwasser derzeit aus dem Bereich des Planungsumgriffes nach Nordosten strömt. Das würde die o.g. Vermutung stützen.

Dabei stellt sich die Frage, ob und wie ein Abschluss der Bauwasserhaltung von „Am Bach“ den Grundwasserstrom erneut verändert und damit ggf. die südlich gelegene Bebauung vom möglicherweise belasteten Grundwasser aus dem Planungsgebiet unterströmt wird.

Ist das Einleiten des Wassers aus den Messstellen aus dem Planungsgebiet in die Bauwasserhaltung des nördlichen Baugebietes vorgesehen und kontrolliert?

Das dem Grundwasserhorizont entnommene Wasser sollte doch nicht über das Oberflächenwasser, sondern wieder in den Grundwasserhorizont zurückgespeist werden. Ist eine derartig lautende Festsetzung vorgesehen?

Seit dem Abbruch und dem Öffnen des Bodens im Bereich der ehemaligen Werk- und Produktionshallen und der dortigen Verkehrsflächen vor ca. 7 Jahren wurde diese Fläche bewittert. Hat der Niederschlagswassereintrag einen Einfluss auf das entstehende Grundwasser und dessen Zusammensetzung und Fließrichtung bzw. wird die geplante vollflächige Versiegelung evtl. wieder einen Zustand wie vor dem Aufbruch schaffen, der aber nicht kontrolliert und dokumentiert wurde? Die Befürchtung besteht, dass die Grundwasserfließrichtung nicht konstant in der oben erwähnten Nordostrichtung bestehen bleibt, sondern sich durch verschiedene Einflüsse wie auch z.B. Hochwasserereignisse ändert und somit auch die Belastung für die bestehende Bebauung.

[REDACTED]

Abschließend ist noch anzumerken, dass in unserem Haus u.a. in den Jahren 2009, 2013 und 2015 Grundwasser in den Keller eingedrungen ist. Der Wasserstand konnte 2013 durch die installierte Tauchpumpe bei einem Betrieb von 12 Stunden pro Tag auf maximal 10 cm gehalten werden.

[REDACTED]

Alte 56

STADT LANDSHUT

Eing.: 23. Aug. 2019

Baureferat - Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Seite 1 von 7

STADT LANDSHUT

- Baureferat -

Eing.: 22. Aug. 2019

61

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

Landshut, den 22.08.2019

**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

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. 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 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.

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 zweifle 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.

ab hier beliebige Argumente; ab hier nicht mehr relevant für Klagen, in der Dropbox sind weitere Argumente, nehmt ruhig eigene Argumente, wenn euch etwas auf den Nägeln brennt

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!
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 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.
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,



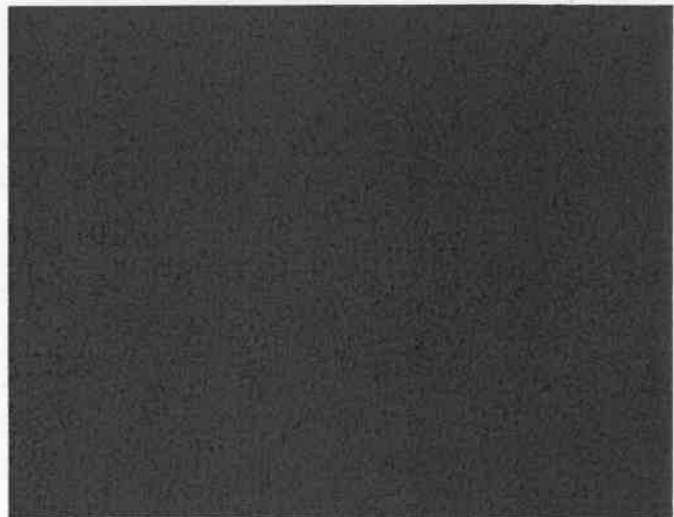
**Begegnungsstätten und der biologischen Erhaltung des Klötzlmühlbachs ausführlich dar!**

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

Ort, Datum, Unterschrift



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

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

STADT LANDSHUT	
Eing.:	23. Aug. 2019
Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung	

Landshut, den 22.08.2019

**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. Der zunehmende Verkehr, durch die beiden Tiefgaragenausfahrten, im unterdimensionierten Kreuzeckweg, der keinen Bürgersteig hat, gefährdet die Sicherheit der 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.

3. 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.
4. 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 auftretenden Schäden.
5. Notwendige Grundwassermodelle und Wasser- Beprobungen mögen auf den Bereich Grüntenweg ausgedehnt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Bebauungspläne des BMI- Geländes und der geplanten Tiefgarage auf dem Grundstück 2311/10 Grundwasserströme verändern und sich die Altlasten der ehemaligen chemischen Reinigung Dendl, heute Flurnr. 2326/5- 2326/7 Klötzlmüllerstr. 109, *(die Stadt möge die Anwohner\*innen über deren aktuellen Stand informieren)* lösen und in die umliegenden Grundstücke gespült werden.
6. Das Planungsgebiet ist flächenhaft mit PCB belastet. Im Grundwasser liegen die PCB-Belastungen noch im Bereich des Stufe-2-Wertes. Es gibt 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. (siehe auch Punkt 5)

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.

7. Ich zweifle 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.
8. 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
9. 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!
10. 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.
11. Landshuts Straßen platzen jetzt schon aus allen Nähten. Legen Sie bitte ausführlich dar, welche autofreien Konzepte die Stadt für dieses Baugebiet BMI- Gelände erarbeitet hat und dem Investor empfehlen, bzw. sogar vorschreiben kann/wird. In diesem Zusammenhang möge die Stadt, ein an das Viertel angepasstes Radwegenetz und ÖPNV- Konzept vorstellen.
12. (alternativ zu 11) Nicht jede Wohneinheit benötigt einen bzw. sogar zwei Autostellplätze. Bitte erläutern sie die Möglichkeiten der Stadt, die vorhandene, starre Stellplatzverordnung für dieses Projekt zu ändern und den Anwohner\*innen Anreize für den ÖPNV zu bieten.
13. Es gab bereits in der Vergangenheit die Aufforderung der Anwohner\*innen der Klötzlmüllerstraße an die Stadt, die Geschwindigkeit dieser Straße auf 30 km/h zu begrenzen. Erläutern Sie bitte, ob ein entsprechendes Konzept umgesetzt werden wird.

14. Der Altersdurchschnitt der Stadt Landshut wird lt. dem Bayerischen Landesamt für Statistik (*Regionale Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037/ Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Landshut/ Heft 550*) in den nächsten Jahren steigen. Das erfordert eine entsprechend angepasste Infrastruktur. Die Stadt möge diesbezügliche Konzepte vorstellen, in denen dezentrale Versorgungsmöglichkeiten (Ärzte, Läden, Begegnungsstätte etc.) für dieses Viertel umgesetzt werden. Des Gleichen möge die Stadt darlegen, inwieweit sie dem Investor eine Konzeptvergabe oder genossenschaftliches Bauen empfehlen bzw. sogar vorgeben kann und möchte.

Mit freundlichen Grüßen

