

Beschl.-Nr. 5

STADT LANDSHUT

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 19.05.2011

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 01-52/7 "Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar";**  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.12.2010 bis einschl. 04.02.2011 zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der kleinen Isar“ vom 07.12.2010 i.d.F. vom 07.12.2010:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 04.02.2011, insgesamt 45 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 27 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadt Landshut - Sanierungsstelle - mit Schreiben vom 27.12.2010

- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 13.01.2011
- 1.3 Markt Altdorf  
mit Schreiben vom 25.01.2011
- 1.4 Markt Ergolding  
mit Schreiben vom 27.01.2011
- 1.5 Gemeinde Kumhausen  
mit Schreiben vom 27.01.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg  
mit Schreiben vom 28.12.2010

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine außerhalb der gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsverfahren durchgeführte Vorabstimmung mit anderen Netzbetreibern hat ergeben, dass keine Anlagen innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Vorsorglich erfolgt gleichwohl eine Einbeziehung anderer Netzbetreiber in das Verfahren der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.2 Stadt Landshut - Sanierungsstelle -  
mit Schreiben vom 29.12.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Sanierungsstelle weist auf folgende Sachverhalte hin und bittet um entsprechende Berücksichtigung:

Gemäß Urkunde 1369 / 2009 befinden sich im Erdreich unter den derzeit bestehenden Parkplätzen auf dem Grundstück Flst. 917 noch die Fundamente der auf diesem Grundstück ehemals vorhandenen Tabakfabrik. Desweiteren liegen in der nordöstlichen Ecke dieses Grundstückes zwei unterirdische Heizöltanks mit je 50.000 l außer Betrieb.

Für den Abbruch des Altbestandes ist zu berücksichtigen, dass die Außenverkleidung des ersten OG vermutlich asbestbelastet ist.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 917 befand sich früher eine chemische Reinigung. Altlastengefahr!

An der südwestlichen Ecke des Grundstückes Fl.Nr. 917 befinden sich diverse Recyclingcontainer der Stadt Landshut. Grundlage für die Aufstellung dieser Container ist der Gestattungsvertrag vom 06.03.2003. Mit Urkunde 1369/2009 wurde dieser Vertrag vollinhaltlich weiter übernommen. Die Standorte sind im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Nikola bemängeln für das Grundstück eine hohe Versiegelung und unzureichende Freiflächengestaltung. Es ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass die beiden kartierten Biotope realistische Überlebenschancen haben (Nähe zu Baukörper und Wandhöhe!).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Hinweisen auf möglicherweise bestehende Altlasten wird bereits im Rahmen der Bauleitplanung und des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen.

Lage und Art der möglichen Altlasten wurden mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt abgeglichen und im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Verdachtsbereiche für Altlasten (Tankstelle, chemische Reinigung, Heizöltanks, ehemalige Tabakfabrik) nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen. Zusätzlich wurde in die Bebauungsplansatzung folgende Festsetzungen aufgenommen: „Vor Umnutzung ist für die bestehenden Verdachtsbereiche durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein nutzungsbezogenes Untersuchungskonzept für orientierende Altlastenuntersuchungen zu erstellen und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen. Sofern die orientierende Untersuchung weiteren Handlungsbedarf ergibt, ist ein Vorgehenskonzept zur Sanierung von festgestellten Bodenverunreinigungen zu erstellen und vorzulegen. Im Übrigen wird vor Abbruch des Altbestandes ein Rückbau- und Entsorgungskonzept beizubringen sein. Unabhängig vom Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist der Rückbau der Tankstelle, insbesondere soweit er unterirdische Anlagen betrifft, durch einen Fachgutachter zu begleiten und gegenüber dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Für den Fall der Feststellung von Bodenbereichen mit geruchlich oder farblich auffälligem Material ist der Fachbereich Umweltschutz umgehend zu informieren.“

Der Investor beabsichtigt grundsätzlich eine Entfernung aller Altlasten aus den Grundstücken.

Im Einzelnen ist geplant, mögliche Rückstände der ehemaligen Tabakfabrik auszubauen, die beiden unterirdischen Heizöltanks Nordosten sowie den gesamten Bereich der bestehenden Tankstelle mit anschließender Beprobung des Baugrundes

zurückzubauen, die Außenverkleidung im ersten OG des bestehenden Verbrauchermarktes wird vor Abbruch auf Asbest zu untersuchen, sowie Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung im Zuge des Rückbau- und Entsorgungskonzepts durch eine Bodenuntersuchung erkunden und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Der Planbereich wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Bei der Sichtung der Luftbilder durch das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt wurden keine Anhaltspunkte bezüglich eventueller Bombentreffer auf dem Bereich gefunden. Somit ist kein konkreter Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Der Forderung nach Berücksichtigung des gegenwärtigen Standortes für die Recyclingcontainer wurde Rechnung getragen. Durch eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsplansatzung wird der gegenwärtige Standort als Fläche zur Aufstellung der Recyclingcontainer in städtebaulich geordneter Form in die neu aufgeteilte Parkplatzfläche eingebunden.

Anzahl, Größe und Lage (gem. Richtzeichnung der Bauamtlichen Betriebe) der benötigten Container wurden der Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan nach Abstimmung mit den Bauamtlichen Betrieben zugrunde gelegt. Die Sicherung der Fläche für diese Nutzung wird u. a. Gegenstand des noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Investor sein.

Tatsächlich ist solungsgrad angesprochen wird, gegenwärtig ein Versiegelungsgrad gegeben ist, der das zulässige Maß nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet. Die Versiegelung wird im Rahmen der Umplanung bzw. Umnutzung auf das gesetzlich zulässige Maß zurückgeführt. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung gesichert, insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8.

Entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung fixieren eine wesentlich intensivere Durchgrünung des Gesamtareals. So werden die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich der Zufahrt Piflaser Weg und entlang des Isar-Radwegs weitestgehend erhalten, ergänzt und intensiviert.

Die randliche Eingrünung des Geltungsbereichs v. a. im nördlichen und östlichen Planbereich werden verstärkt. Die Parkierungsflächen auf Flur-Nr. 917 werden großzügig durchgrünt und mit Bäumen überstellt.

Die kartierten Gehölze (2 Weiden) liegen außerhalb des Geltungsbereichs zwischen dem Radweg und dem Ufer der Kleinen Isar. Die Überlebenschancen der kartierten Biotope wurden durch den Umweltgutachter beurteilt und als realistisch eingestuft. Der Abstand zum Baufeld beträgt ca. 9 m. Nördlich der kartierten Gehölze ist die Errichtung von Stellplätzen geplant, die dazwischenliegende bestehende Gehölzstruktur bleibt erhalten.

### 2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 03.01.2011

Keine Bedenken, da keine Bodendenkmäler bekannt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 11.01.2011

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
mit Schreiben vom 12.01.2011

Im Allgemeinen haben wir keine Einwände gegen Ihr geplantes Vorhaben.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich bestehende Kabelanlagen der Telekom im Planbereich befinden, um größtmögliche Rücksichtnahme wird gebeten.

Eventuell müssen noch vor Baubeginn bestehende Kabelanlagen umgelegt werden. Die Kosten dafür sind vom Bauherren zu tragen.

Ein Lageplan mit unseren bestehenden Kabelanlagen wird beigelegt.

Zur Versorgung der neuen Gebäude ist die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich.

Wir bitten Sie, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

Sollten Baumpflanzungen erfolgen, so ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits unserer Kabeltrasse freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und durchzuführen. Wir verweisen dabei auch auf die Vorgaben der Baumschutzverordnung nach RAS-LP 4 herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde eine entsprechende Formulierung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Es kann das Erfordernis der Umlegung bestehender Kabelanlagen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vor Baubeginn bestehen. Hierfür anfallende Kosten sind vom Bauherren zu tragen. Da zur Versorgung der neuen Gebäude die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich sein wird, ist der Spartenträger rechtzeitig - nach Möglichkeit mindestens sechs Monate vor Baubeginn - über den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu informieren. Im Hinblick auf die vorgesehenen Baumpflanzungen ist zu beachten, dass grundsätzlich ein Abstand von je 2,50 Meter beidseits der Kabeltrasse freizuhalten ist. Sofern dieser Abstand nicht gewährleistet

werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben der Baumschutzverordnung nach RAS-LP 4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.“

## 2.6 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 12.01.2011

Im Bebauungsplan 01-52/7 ist kein Containerstandplatz mehr vorgesehen. Dies ist schlichtweg eine Katastrophe. Es handelt sich dabei um den Containerstandplatz für die Innenstadt. Im vorletzten Planentwurf war der Containerstandplatz noch an der Äußeren Regensburgerstraße eingeplant. Sollte der Standplatz ohne Ersatz gestrichen werden, muss der Umweltsenat schnellstmöglich unterrichtet werden. Ich erlaube mir auch auf beiliegendes Schreiben vom Januar 2010 hinzuweisen, in dem wir bereits auf die Problematik und den Umfang der notwendigen Fläche aufgezeigt haben.

mit E-Mail vom 14.01.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es besteht die unbedingte Notwendigkeit auf dem Grundstück Fl. Nr. 917 eine ausreichende Fläche für einen Containerstandplatz bereit zu stellen. Diese Fläche muss durch eine Dienstbarkeit gesichert werden. Rangierflächen zum An- und Abtransport der Container müssen gewährleistet sein.

mit Schreiben vom 20.01.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wie uns Hr. Laimer vom Fachbereich Umweltschutz mitteilte, sind an dem Containerstandplatz Podewilsstraße (EDEKA-Center) Umplanungen vorgesehen. Die Abmessungen des vorhandenen Containerstandplatzes sind Mindestanforderungen für eine evtl. Neuplanung. Mit diesem Schreiben senden wir Ihnen Informationen und Unterlagen, welche die zu berücksichtigenden Punkte enthalten.

An dem Standort sind folgende Container erforderlich:

5 Depotcontainer für Glas  
2 Abrollcontainer für Papier  
2 Altkleidercontainer

Die Standplätze sind mit tragfähigem Verbundpflaster zu befestigen.

Ebenso, ist die Befestigung zwischen den Containern und an den Seiten jeweils mit einem Abstand von 1 Meter erforderlich, um die Zugänglichkeit zur Befüllung zu ermöglichen. Zur Anfahrbarkeit für Anlieferer und die Entsorgungsfahrzeuge ist ausreichender Freiraum (für 3-achsige LKW's) vor den Containern erforderlich.

Diesem Schreiben legen wir den Gestattungsvertrag der zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde und vorhandene Plankopien bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Forderung nach Berücksichtigung des gegenwärtigen Standortes für die Recyclingcontainer wurde Rechnung getragen.

Durch eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsplansatzung wird der gegenwärtige Standort als Fläche zur Aufstellung der Recyclingcontainer in städtebaulich geordneter Form in die neu aufgeteilte Parkplatzfläche eingebunden.

Anzahl, Größe und Lage (gem. Richtzeichnung der Bauamtlichen Betriebe) der benötigten Container wurden der Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan nach Abstimmung mit den Bauamtlichen Betrieben zugrunde gelegt.

Durch den Verbleib des Containerstandplatzes am gegenwärtigen Standort sind ausreichende Rangierflächen zum An- und Abtransport der Container gewährleistet.

Im Rahmen der Baumaßnahme wird die gesamte Fläche mit tragfähigem Verbundpflaster befestigt. Darüber hinaus wird durch eine dreiseitige Umfassung des Standortes durch eingegrünte Sichtschutzwände eine optische Verbesserung der Situation am Standort erreicht. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Die Sicherung der Fläche für diese Nutzung durch eine entsprechende Dienstbarkeit wird u. a. Gegenstand des noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Investor sein.

## 2.7 IHK Niederbayern, Passau mit Schreiben vom 14.01.2011

### 1. Bestimmung des Projekts

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Errichtung eines Verbrauchermarktes im Gebiet „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 qm.

Im Folgenden gehen wir davon aus, dass der Großteil der Verkaufsflächen dem Bereich „Food“ zugeordnet werden kann.

### 2. Standort des Projekts

Der Standort Landshut ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der geplante Verbrauchermarkt dieser Zielrichtung entspricht.

### 3. Orientierung am Verflechtungsbereich

In unserer Stellungnahme betrachten wir den Food-Bereich. Als Einzugsgebiet kommt unseres Erachtens die Stadt Landshut sowie die beiden umliegenden Gemeinden Adlkofen und Kumhausen in Betracht. Dies entspricht laut RPV Landshut dem Nahbereich der Stadt Landshut. Das Einzugsgebiet umfasst nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zum 30.06.2010 rund 71.800 Einwohner.

### 4. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung

Es ist anzunehmen, dass bei einem Vollsortimenter wie EDEKA der Großteil der Fläche zum Verkauf von Lebensmitteln einschließlich Getränken dient und nur ein geringer Teil der Verkaufsfläche für Ge- und Verbrauchsgüter verwendet wird.

Wir gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel und Getränke bei ca. 2.149 Euro pro Jahr liegen. Hieraus lässt sich im angenommenen

Verflechtungsbereich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 154,2 Millionen Euro ermitteln. Für einen Vollsortimenter wie EDEKA erachten wir einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 5.250 Euro als realistisch. Unter dieser Annahme lässt sich bei einer Verkaufsfläche von 2.500 qm eine Raumleistung von 13,1 Millionen Euro pro Jahr ermitteln. Daraus ergibt sich eine Kaufkraftbindung von rund 8,5 Prozent. Diese Kaufkraftabschöpfung scheint uns im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

#### 5. Funktionsfähigkeit des gelegenen zentralen Ortes und der benachbarten zentralen Orte

Das geplante Vorhaben soll im Bereich „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ in Landshut verwirklicht werden. Wir weisen darauf hin, dass diese Standortwahl dazu beitragen kann, die Tendenzen der Verlagerung etablierter Geschäfte vom Stadtkern hin zu diesem Standort weiter zu verfestigen.

Der geplante Verbrauchermarkt ist grundsätzlich geeignet, die Funktionen eines Oberzentrums, nämlich die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen, zu erfüllen.

#### 6. Stellungnahme des örtlichen IHK-Gremium

Wir haben auch das örtliche IHK-Gremium Landshut befragt. Dieses hat weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen und begrüßt das Vorhaben.

#### 7. Zusammenfassung

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen sind wir der Ansicht, dass das Oberzentrum Landshut als Standort für den vorgesehenen Verbrauchermarkt grundsätzlich geeignet ist. Letztlich hat der Stadtrat über das geplante Vorhaben zu entscheiden.

Beschluss: 10 : 0

Von der insgesamt positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.8 Stadtwerke Landshut - Bauabteilung - mit Schreiben vom 18.01.2011

Abwasser / Verkehrsbetrieb / Gas-Wasser-Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

Strom

Am Nordwesteck des bestehenden Gebäudes befindet sich eine Kunden-Trafostation, die bei Abbruch des Gebäudes entfällt.

Die Abtrennung vom 20 kV-Netz ist mindestens 4 Wochen vor Abbruchbeginn bei den Stadtwerken Landshut, Kundenservice, Mitarbeiter 1 / Mitarbeiter 2, zu beantragen.

Der neue Verbrauchermarkt benötigt wieder eine kundeneigene Trafostation. Diese kann wahlweise in den Verbrauchermarkt integriert werden oder als freistehendes Gebäude errichtet werden. Details zur Anbindung an das 20 kV-Netz, Zugänglichkeit, technischen Mindestausstattung etc. sind mit dem E-Werk zu koordinieren.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten sollte bei der Zählerabteilung der Baustrom beantragt werden, da abhängig von der benötigten Leistung einige Vorarbeiten nötig sind.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde eine entsprechende Formulierung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Hinsichtlich des Entfallens der Kunden-Trafostation bei Abbruch des Bestandsgebäudes ist zu berücksichtigen, dass die Abtrennung vom 20 kV-Netz mindestens vier Wochen vor Abbruchbeginn bei den Stadtwerken Landshut zu beantragen ist. Im Übrigen ist spätestens vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten der Baustrom zu beantragen, da abhängig von der benötigten Leistung Vorarbeiten erforderlich sein werden. Die benötigte neue kundeneigene Trafostation kann als freistehendes Gebäude errichtet werden. Die Details der Anbindung an das 20 kV-Netz, die Zugänglichkeit, die technische Mindestausstattung sowie sonstige Gesichtspunkte sind mit dem E-Werk rechtzeitig zu koordinieren.“

Der Standort der Trafostation wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

## 2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 20.01.2011

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände.

Es wird allerdings auf Folgendes hingewiesen:

Im Abschnitt III 1.1 der textlichen Festsetzungen werden „Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren“ dem Begriff „Food“ (inhaltlich mit „Lebensmittel“ gleichzusetzen) zugeordnet. Diese Zuordnung deckt sich nicht mit der gewählten Gliederung im Landesentwicklungsprogramm zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren gem. Anlage zur Begründung zu LEP B II 1.2.1.2. Danach zählt dieser Bereich nicht zu den Lebensmitteln.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Regierung von Niederbayern in Bezug genommene Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren in der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) dient der Ermittlung sortimentsspezifischer Kaufkraftabflüsse und hat insoweit die Sicherung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen zum Ziel. Im Rahmen bauplanungsrechtlicher Festsetzungen besteht jedoch kein Erfordernis zur Übernahme landesplanerischer Begriffsdefinitionen. Durch die hier getroffene Festsetzung wird vielmehr der relevante Lebensmitteleinzelhandel mit seinem Lebensmittelsortiment in seiner typischen Zusammensetzung abgegrenzt. Zum Lebensmitteleinzelhandel zählt neben den Nahrungs- und Genussmitteln auch das gesamte für den Lebensmitteleinzelhandel typische Randsortiment, wie etwa Gesundheits-, Körperpflege-, Wasch- und Reinigungsmittel, Getränke, Drogeriewaren und dergleichen (vgl. auch Bundeskartellamt vom 17.08.1984, WuW/E BKartA 265 –„Coop/Wandmaker“ sowie

Beschluss des Bundeskartellamtes vom 25.08.2005 betreffend das damalige Fusionsverfahren EDEKA/SPAR/NETTO und die dortige Begriffsdefinitionen "Food-Sortimente/Non-Food-Sortimente" auf Seiten 9 und 13, dort Fußnote 19).

2.10 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 20.01.2011

Die Kostentragung für Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen ist mit dem Planbegünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Es besteht keine Möglichkeit der Refinanzierung mit beitragsrechtlichen Instrumentarien.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die Beibehaltung der gegenwärtigen Ein- und Ausfahrtsituation werden, wie auch bereits mit dem Straßenbauamt abgestimmt, keine Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, so dass sich die Frage einer Kostentragung nicht stellt. Soweit im Zusammenhang mit der fußläufigen Querung der öffentlichen Grünfläche Kosten entstehen, werden diese vom Vorhabensträger getragen und sind Gegenstand des noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Investor.

2.11 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 25.01.2011

1) Verkehrswesen.

Um aufwändige und teure Anpassungen der Lichtsignalanlage Podewilsstraße / Innere-Regensburger-Straße zu vermeiden, sollen die Zu- und Abfahrten von der Podewilsstraße in das geplante Gelände die bestehende Lage und die bestehenden Fahrbeziehungen beibehalten (soweit möglich auch inkl. der bestehenden Induktionsschleife im Bereich der signalisierten Zufahrt auf die Podewilsstraße).

Zudem ist ein ausreichend breiter und gesicherter Fußweg einzurichten, der durch die Parkfläche direkt von der Fußgängerfurt an der Podewilsstraße bis zum Einkaufszentrum führt. (die Podewilsstraße sollte im BBP mit dargestellt werden.)

2) Straßenbau

Keine Anmerkungen

3) Wasserwirtschaft

Keine Anmerkungen

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Zu- und Abfahrten in das Plangebiet werden beibehalten, so dass keine Anpassungen der Lichtsignalanlage erforderlich sind. Die bestehenden Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebietes bleiben ebenfalls weitgehend unverändert.

Lediglich in Teilbereichen, insbesondere soweit es die (plangebietsinterne) Zufahrtssituation zur Tankstelle betrifft, erfolgt eine Optimierung gegenüber der Bestandssituation.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der Forderung des Einwenders folgend eine direkte fußläufige Verbindung von der Fußgängerampel an der Podewilsstraße durch die Parkierungsfläche bis zum Verbrauchermarkt in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Weiterhin wurde die Bestandssituation „Podewilsstraße“ in die Plandarstellung übernommen.

#### 2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit Schreiben vom 27.01.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Punkten 2. und 3. der Stellungnahme wurde durch Aufnahme eines Hinweises: „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung die DVGW W 405 zu beachten. Im Übrigen sind bei den geplanten Erschließungen die Mindestanforderungen der Technischen Baubestimmungen "Flächen für die Feuerwehr" (DIN 14090) zu beachten.“ Rechnung getragen.

#### 2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz - mit Schreiben vom 28.01.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis. Dem Umweltbericht wird zugestimmt.

2. Auf eine gewünschte Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und der Artenvielfalt sollte hingewiesen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Verbrauchermarktes und Tankstelle wurden bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen Umgrenzungen für Dachflächen festgesetzt, die dauerhaft extensiv zu begrünen sind, soweit die Dachflächen nicht für Maßnahmen der Photovoltaik-, Solarenergienutzung, Wärmerückgewinnung (Kälte-Wärme-Kopplung) und Haustechnik bereitgestellt werden.

Für die Ostfassade des Verbrauchermarktes wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen Fassadenbegrünung festgesetzt.

Darüber hinaus ist – das Einverständnis der Wohnungseigentümer vorausgesetzt - die am nördlichen Rand des Grundstücks Flur-Nr. 917/2 (Grundstück Tankstelle) festgesetzte Lärmschutzwand auf der den Wohnanwesen zugewandten Seite zu begrünen. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan fixiert.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 31.01.2011

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Stellungnahme:

Altlasten vom 29.12.2010

Im Bebauungsplangebiet sind drei eigenständige Altlastenverdachtsflächen vorhanden:

- a. ehem. Brasiltabakfabrik Weiß im süd-westl. Grundstücksbereich
- b. Südramol Tankstelle
- c. ehem. chem. Reinigung im Isar-Center

zu a. Die Hausakten der ehem. Tabakfabrik sind im Bauaufsichtsamt unter der ehem. Hausnummer Regensburger Str. 10 noch vorhanden. Die Tabakfabrik erstreckte sich beiderseits des noch bestehenden städtischen Hauptsammelkanals. Lt. Entwässerungsplan des Jahres 1964 gab es eine Kfz-Halle mit Gruben und Benzinabscheider. Ferner eine aufgefüllte Kläranlage. Sowie Maschinen- und Akkumulatorenräume (Bleiakkus). Es ist davon auszugehen, dass beim Abbruch der Fabrikanlagen die heutigen Umweltstandards noch keine Beachtung fanden und insofern noch schädliche Bodenveränderungen, insbesondere in den o.g. Nutzungsbereichen vorhanden sein können. Vor einer Umnutzung ist hier eine orientierende Altlastenerkundung durchzuführen.

zu b. Auf dem Tankstellengelände wurde im Jahr 1996 und 1997 eine Bodenverunreinigung durch ausgelaufenes Benzin durch Bodenluftabsaugung bzw. Aushub saniert. Vor einer Umnutzung oder Neuerrichtung einer Tankstelle wäre zu überprüfen, ob der Schaden aus dem Jahr 1996 vollständig erfasst wurde und in den vergangenen 15 Betriebsjahren kein neuer Schaden entstanden ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass noch Grundwasser-/ Bodenluftmessstellen auf dem Tankstellenareal vorhanden sind, die aber überbaut wurden. Die Messstellen sind vor einer Umnutzung ebenfalls ordnungsgemäß rückzubauen.

zu c. Im Jahr 1989 wurden bei der chem. Reinigung Geiner in den Räumen des Isar-Centers Bodenluftmessungen durchgeführt. Dabei wurden geringfügig erhöhte LHKW-Werte festgestellt. Im Jahr 1990 wurde eine Bodenluftabsaugung durchgeführt.

Auch im Hinblick auf den damals zur Verfügung stehenden technischen Standard ist der Erfolg der Bodenluftsanierungsmaßnahme vor einer Neubebauung des betreffenden Bereichs nochmals zu überprüfen.

Weiteres Vorgehen:

Durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist für die o.g. Verdachtsbereiche ein nutzungsbezogenes Untersuchungskonzept für orientierende Altlastenerkundungen zu erstellen und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen. Sofern die orientierende Untersuchung weiteren Handlungsbedarf ergibt, ist ein Vorgehenskonzept zur Sanierung von festgestellten Bodenverunreinigungen zu erstellen und vorzulegen.

Unabhängig vom Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist der Rückbau der bestehenden Tankstelle, insbesondere der Rückbau von unterirdischen Anlagen durch einen Fachgutachter zu begleiten. Über die Rückbaubegleitung und die Schadstofffreiheit des anstehenden Bodens ist dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut ein Abschlussbericht vorzulegen.

Sofern im Restgrundstück bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.

Immissionsschutz vom 25.01.2011

- Wir gehen davon aus, dass die nördlich angrenzende Gebietseinstufung (MI) in Absprache mit dem Baureferat festgelegt wurde.
- Wie in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan mehrfach erwähnt, wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorlage des vollständigen Gutachtens möglich.

Die aus abfallwirtschaftlicher Sicht erforderliche, öffentliche Wertstoffsammelstelle ist (je nach Standort) als Lärm-Vorbelastung zu berücksichtigen. Eine (nach unserem Kenntnisstand angedachte) Verlegung an die Zufahrt im NO ist aus Sicht des Lärmschutzes voraussichtlich problematisch.

Abbruch der Gebäude vom 27.01.2011:

Auf Grund des Errichtungszeitraumes und der Nutzung der bestehenden Gebäude ist davon auszugehen, dass zum einen bei der Tankstelle zumindest nutzungsspezifische Verunreinigungen der Bausubstanz vorhanden sind. Ebenso ist davon auszugehen, dass beim EDEKA-Markt im Flachdachbereich Isolierstoffe verwendet wurden, die mit „Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen“ (PAK) belastet sind; zusätzlich können die Dichtfugen der Fertigteilelemente der Außenwände mit PCB-haltigen Dichtmassen abgedichtet sein.

Bei beiden Objekten (Tankstelle, EDEKA-Markt) ist die Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen nicht auszuschließen.

Hinsichtlich einer ordnungsgemäßen abfallwirtschaftlichen Abwicklung des anstehenden Rückbaus der Tankstelle und des EDEKA-Marktes werden deshalb folgende Maßnahmen für nötig erachtet.

- Vor Beginn der Abbruchmaßnahme sind von einem entsprechend befähigten Gutachter schadstoffspezifische Untersuchungen der Bausubstanz vorzunehmen.

- Darauf basierend ist ein Rückbau und Entsorgungskonzept zu erstellen.

- Das Rückbau und Entsorgungskonzept ist vor Beginn der Rückbaumaßnahme dem Amt für öffentliche Ordnung - FB Umweltschutz – zur Kenntnis zu geben.

Wasserrecht vom 31.01.2011

### 1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

### 2. Wasserrecht

Der Abbruch und der Neubau der Tankstelle sind jeweils wasserrechtlich zu behandeln (Prüfungen nach der VAWS). Entsprechende Nebenbestimmungen bleiben dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Wir bitten dazu bereits jetzt um Beteiligung in diesem Verfahren.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 36 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. Art. 20 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) Anlagen, insbesondere u. a. Gebäude (§ 36 Satz 2 Nr. 1 WHG) an der Kleinen Isar (= oberirdisches Gewässer erster Ordnung gemäß Art. 2 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BayWG i. V. m. Nr. 19 der Anlage 1 zum BayWG), die weniger als 60 Meter von dessen Uferlinie entfernt sind, nur mit einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde (hier: der Stadt Landshut, s. o.) errichtet werden dürfen. Diese Genehmigungspflicht entfällt nur, wenn für das Vorhaben eine baurechtliche Genehmigung zu erteilen ist (Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG).

Zur in der Ziffer III. 8.2 der „Textlichen Festsetzungen“ genannten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser machen wir darauf aufmerksam, dass vom Bauherrn eigenständig zu prüfen ist, ob sie eventuell unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt und damit erlaubnisfrei ist. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nicht gegeben sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt zu beantragen.

Eine Versickerung ist nur in sauberes unbelastetes Erdreich zulässig (Z0-Wert). Eine nutzungsspezifische Sanierung ist dazu nicht ausreichend.

Sofern unbeschichtetes Blech aus Zink, Titanzink (oder auch Kupfer oder Blei) für die Dachdeckung verwendet wird, ist nur eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder mit Vorbehandlung in einer bauartzugelassenen Reinigungsanlage zulässig.

### 3. Abfallwirtschaft

In der Begründung wird unter der Ziffer III. 5. ausgeführt, die Abfallbeseitigung erfolge durch den Zweckverband Müllverwertung Schwandorf (ZMS). Das ist nicht richtig. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Landshut. Die Entsorgung hat entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut zu erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Altlasten:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Hinweisen auf möglicherweise bestehende Altlasten wird bereits im Rahmen der Bauleitplanung und des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen.

Lage und Art der möglichen Altlasten wurden mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt abgeglichen und im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Verdachtsbereiche für Altlasten (Tankstelle, chemische Reinigung, Heizöltanks, ehemalige Tabakfabrik) nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen. Zusätzlich wurde in die Bebauungsplansatzung folgende Festsetzungen aufgenommen: „Vor Umnutzung ist für die bestehenden Verdachtsbereiche durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein nutzungsbezogenes Untersuchungskonzept für orientierende Altlastenuntersuchungen zu erstellen und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen. Sofern die orientierende Untersuchung weiteren Handlungsbedarf ergibt, ist ein Vorgehenskonzept zur Sanierung von festgestellten Bodenverunreinigungen zu erstellen und vorzulegen. Im Übrigen wird vor Abbruch des Altbestandes ein Rückbau- und Entsorgungskonzept beizubringen sein. Unabhängig vom Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist der Rückbau der Tankstelle, insbesondere soweit er unterirdische Anlagen betrifft, durch einen Fachgutachter zu begleiten und gegenüber dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Für den Fall der Feststellung von Bodenbereichen mit geruchlich oder farblich auffälligem Material ist der Fachbereich Umweltschutz umgehend zu informieren.“

Der Investor beabsichtigt grundsätzlich eine Entfernung aller Altlasten aus den Grundstücken.

Im Einzelnen ist geplant, mögliche Rückstände der ehemaligen Tabakfabrik auszubauen, die beiden unterirdischen Heizöltanks Nordosten sowie den gesamten Bereich der bestehenden Tankstelle mit anschließender Beprobung des Baugrundes zurückzubauen, die Außenverkleidung im ersten OG des bestehenden Verbrauchermarktes wird vor Abbruch auf Asbest zu untersuchen, sowie Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung im Zuge des Rückbau- und Entsorgungskonzepts durch eine Bodenuntersuchung erkunden und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Der Planbereich wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Bei der Sichtung der Luftbilder durch das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt wurden keine Anhaltspunkte bezüglich eventueller Bombentreffer auf dem Bereich gefunden. Somit ist kein konkreter Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Immissionsschutz:

Die Zugrundelegung des in der Stellungnahme angesprochenen Schutzanspruchs wird indiziert durch die entsprechende Darstellung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Areals als „Mischgebiet“ im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut.

Die gewählte Schutzanspruchseinstufung nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm wurde zwischen dem Büro Geoplan und Fr. Murr (Stadt Landshut – Fachbereich Umweltschutz/Immissionsschutz) entsprechend abgestimmt.

Zwischenzeitlich wurde im Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 19.04.2011 erstellt.

Im Gutachten wurde die vom Einwender angesprochene Wertstoffsammelstelle die im Übrigen an ihrem gegenwärtigen Standort verbleiben wird, neben der geplanten Einzelhandelsnutzung und der geplanten Tankstellennutzung berücksichtigt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Empfehlungen des Gutachters entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, überdies ist das Gutachten selbst Teil der Bebauungsplanunterlagen.

#### Wasserrecht:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Hinsichtlich des wasserrechtlichen Vorbringens ist zunächst einzuräumen, dass das Gebäude des Verbrauchermarktes weniger als 60 Meter von der Uferlinie entfernt situiert sein wird.

Da es jedoch gemäß Art. 2 BayBO als Sonderbau definiert ist, ist hier ein reguläres Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO durchzuführen, somit entfällt gemäß der Ausführungen des Einwerders die Pflicht zur wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Versickern von Regenwasser in das Grundwasser ist auf Grund der Flächenausdehnung erlaubnispflichtig da dies eine Benutzung eines Gewässers darstellt (§§ 2 und 3 des Wasserhaushaltgesetzes WHG).

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird parallel zur Antragstellung des Bauvorhabens des Verbrauchermarktes durch den Bauherrn gestellt.

Das geplante baurechtlichen Genehmigungsverfahren schließt die Genehmigungspflicht durch die zuständige Kreisverwaltungsbehörde (Stadt Landshut) nach Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG mit ein.

Der Abbruch und der Neubau der Tankstelle sind jeweils aus wasserrechtlicher Sicht im der Bauleitplanung nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu behandeln. (Prüfungen nach der VAWs).

Die Hinweise zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Eine die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigende Regelung der Versickerung bleibt dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Beteiligung des Einwerders im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend geregelt werden, jedoch ist davon auszugehen, dass der Einwender bei Sonderbauten von der zuständigen Stelle im Rahmen vom Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird.

#### Abfallwirtschaft:

Der Hinweis betreffend die Abfallbeseitigung wurde bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung an der benannten Stelle wurden korrigiert.

2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 02.02.2011

**Altlasten:**

Zur Altlastensituation verweisen wir auf die Stellungnahme des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz vom 10.01.2011 und bitten um Beachtung.

**Niederschlagswasserbeseitigung:**

Bei der Erstellung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes sind die einschlägigen Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Ansonsten besteht mit den Änderungen Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den Hinweisen auf möglicherweise bestehende Altlasten wird bereits im Rahmen der Bauleitplanung und des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen.

Lage und Art der möglichen Altlasten wurden mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt abgeglichen und im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Verdachtsbereiche für Altlasten (Tankstelle, chemische Reinigung, Heizöltanks, ehemalige Tabakfabrik) nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen. Zusätzlich wurde in die Bebauungsplansatzung folgende Festsetzungen aufgenommen: „Vor Umnutzung ist für die bestehenden Verdachtsbereiche durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein nutzungsbezogenes Untersuchungskonzept für orientierende Altlastenuntersuchungen zu erstellen und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen. Sofern die orientierende Untersuchung weiteren Handlungsbedarf ergibt, ist ein Vorgehenskonzept zur Sanierung von festgestellten Bodenverunreinigungen zu erstellen und vorzulegen. Im Übrigen wird vor Abbruch des Altbestandes ein Rückbau- und Entsorgungskonzept beizubringen sein. Unabhängig vom Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist der Rückbau der Tankstelle, insbesondere soweit er unterirdische Anlagen betrifft, durch einen Fachgutachter zu begleiten und gegenüber dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Für den Fall der Feststellung von Bodenbereichen mit geruchlich oder farblich auffälligem Material ist der Fachbereich Umweltschutz umgehend zu informieren.“

Der Investor beabsichtigt grundsätzlich eine Entfernung aller Altlasten aus den Grundstücken.

Im Einzelnen ist geplant, mögliche Rückstände der ehemaligen Tabakfabrik auszubauen, die beiden unterirdischen Heizöltanks Nordosten sowie den gesamten Bereich der bestehenden Tankstelle mit anschließender Beprobung des Baugrundes zurückzubauen, die Außenverkleidung im ersten OG des bestehenden Verbrauchermarktes wird vor Abbruch auf Asbest zu untersuchen, sowie Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung im Zuge des Rückbau- und Entsorgungskonzepts durch eine Bodenuntersuchung erkunden und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Der Planbereich wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Bei der Sichtung der Luftbilder durch das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt wurden keine Anhaltspunkte bezüglich eventueller Bombentreffer auf dem Bereich gefunden. Somit ist kein

konkreter Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Im Weiteren wurde der Stellungnahme durch Aufnahme eines Hinweises folgenden Inhaltes Rechnung getragen: „Bei der Erstellung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes sind die einschlägigen Regeln der Technik zu berücksichtigen.“

## 2.16 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 03.02.2011

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu.

Folgende Vorschläge sollten berücksichtigt werden:

- Die Anzahl der Bäume innerhalb des Parkplatzes ist zu erhöhen.
- Die Eingrünung des vermutlich entstehenden Einheitsflachbaues ist zu intensivieren. Entlang des Radweges an der Isar ist kaum Grün vorgesehen. Die derzeitige Situation ist sehr hässlich. Bei einem Neubau sollten unbedingt im Sinne des Stadtbildes Verbesserungen angestrebt werden.
- Dachbegrünungen und der Bau von Anlagen für Solarthermie sind festzusetzen. Fassadenbegrünungen sind festzusetzen.
- Edeka hat an der Altdorfer Straße einen Markt errichtet, der vom üblichen, nicht ansprechenden Flachbau abweicht. Zur besseren Einbindung in das Stadtbild sollte auch an dieser Stelle auf eine hochwertige Architektur Wert gelegt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme des Einwenders wurde insofern Rechnung getragen, als dass hinsichtlich des Verbrauchermarktes und Tankstelle bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen Umgrenzungen für Dachflächen festgesetzt wurden, die dauerhaft extensiv zu begrünen sind, soweit die Dachflächen nicht für Maßnahmen der Photovoltaik-, Solarenergienutzung, Wärmerückgewinnung (Kälte-Wärme-Kopplung) und Haustechnik bereitgestellt werden.

Weiterhin ist anzumerken, dass die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich der Zufahrt Piflaser Weg und entlang des Isar-Radwegs weitestgehend erhalten und ausgebaut werden.

Die randliche Eingrünung des Geltungsbereichs wurde bei der Überarbeitung der Planunterlagen verstärkt. Für die Ostfassade des Verbrauchermarktes wurde zudem eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die PKW-Stellplätze auf Flur-Nr. 917 werden großzügig durchgrünt und mit Bäumen überstellt. Der jetzige 2 m breite Gehölzstreifen entlang des Geh- und Radwegs „Kleine Isar“ wird weitestgehend erhalten und der Grünstreifen auf eine Breite bis 4,5 m ausgebaut.

Die luftklimatische Situation verbessert sich erheblich, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöht. Eine große Rolle spielt dabei die

Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, die Verstärkung des Begleitgrüns entlang des Geh- und Radwegs Kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes.

Die signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebiets wird nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zu Gute kommen, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des Blickbezuges.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle, die zukünftig nicht mehr frei einsehbar sein wird, sondern durch Sichtschutzwände, die ihrerseits außenseitig zu begrünen sind, abgeschirmt wird.

Offene Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung fördern die Kaltluftentstehung und -zirkulation auf dem Plangebiet und somit das Kleinklima.

Für die beabsichtigten Vorhaben (Tankstelle und Verbrauchermarkt) sind hochwertige, ansprechend gestaltete Baukörper zu erwarten, die in ihrer Ausgestaltung die Gegebenheiten ihrer Umgebung aufnehmen.

Speziell die gewählte Dachform (Flachdach) wirkt sich günstig auf die bestehenden Sichtbeziehungen der angrenzenden Wohnbebauung aus.

Überdies wird so die Umsetzung eines nachhaltigen Energiekonzeptes (Errichtung einer vorgesehenen Anlage zur Wärmerückgewinnungsnutzung, PV-Anlage) auf dem Verbrauchermarkt ermöglicht bzw. erleichtert und überdies Dachbegrünung ermöglicht.

#### 2.17 Stadt Landshut - Bauaufsichtsamt - mit Schreiben vom 04.02.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Für das Baufenster GE an der Grenze zu Fl.Nr. 919 fehlt eine nachvollziehbare Begründung für die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung alternativ. Lärmschutzwand mit über 8,50 m Bauhöhe. Die Belichtung und Belüftung auch künftig zulässiger Gebäude auf Fl.Nr. 919 ist nicht gewährleistet.
- Die nähere Nutzung GE ist nicht vorgegeben und erscheint damit neben einem WA zu undifferenziert.

- V Hinweise:

Hinweise entfalten für sich gesehen keine rechtliche Wirksamkeit. Textlich kann kein „muss“ oder „sind“ verwendet werden, da diese Textteile eben keine bindende Wirkung haben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf Flur-Nr. 917/14 soll südlich angrenzend an das im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet entsprechend der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf dem Plan eine überwiegend eingeschossige Tankstelle mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (MPZ), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m<sup>2</sup> und ein Bistro mit einer max. Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, sowie eine Autowaschanlage errichtet werden.

Die Zulassung einer lediglich in einem Teilbereich zweigeschossigen Bauweise ist mit keinen unzumutbaren Betroffenheiten verbunden. Durch die Planung des Baukörpers,

sowie der aus schallschutztechnischer Sicht erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße (mit einer Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenz wand zu Flur-Nr. 919) ist weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Spitzner, Regensburg mit Datum vom 29.03.2011 eine Untersuchung „Belichtungssimulation Blickbeziehung“ erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in den Sommermonaten (01.03.-30.09.) keine zusätzliche Verschattung der Wohnbebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 919 durch den Neubau der Tankstelle eintreten wird.

In den Wintermonaten (01.10.-28.02.) werden sich lediglich marginale (zusätzliche) Verschattungen für die Wohnanlage auf Grundstück Fl.-Nr. 919 ergeben, die im Übrigen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt sein werden.

Soweit in der Stellungnahme des Einwenders die Belichtung "künftig zulässiger Gebäude auf Fl.-Nr. 919" angesprochen wird, ist die konkrete Zielrichtung dieses Einwands nicht ersichtlich.

Die Einsicht in die Genehmigungsakten hat ergeben, dass eine weitergehende Bebauung nicht zugelassen ist. Auch ein diesbezüglicher Antrag liegt nicht vor. Unbeschadet dessen, ist die Zulässigkeit einer weitergehenden Bebauung auch nicht ersichtlich, zumal zu bedenken ist, dass eine weitergehende Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 919 ihrerseits erhebliche Auswirkungen auf die Belichtungssituation und die Blickbezüge der existenten Wohneinheiten der Wohnanlage Frühlingsgärten zur Folge hätte. Denn eine weitergehende Bebauung wäre - wenn überhaupt - nur dergestalt denkbar, dass sie die derzeitige "Hufeisenanordnung" der Wohnanlage Frühlingsgärten in Richtung Süden schließen bzw. regelrecht "abriegeln" würde.

Wichtig ist die Erhaltung und Entwicklung lokaler Luftaustauschbeziehungen zwischen einzelnen unversiegelten Freiflächen. Dabei ist ein System kleinerer, engmaschig verteilter und vegetationsbestimmter Freiräume, klimaaktive Freiflächen aufzubauen und zu erhalten. Durch die Optimierung der geplanten Gebäudestellung und Höhe und die Erhaltung und die Schaffung von Durchlässen zur Belüftung wird eine ausreichende Belüftung sichergestellt.

Bei der Neuplanung der bestehenden Tankstelle und dem Verbrauchermarkt findet allgemein durch die Vielzahl an Verbesserungen (Stellung der Gebäude, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Anlage von Pflanz- und Wiesenstreifen, Vielzahl an Baumpflanzungen, Neuordnung des Parkplatzes) eine Verbesserung der Belüftung auf der gesamten Fläche statt.

Durch die bestehende Grenzbebauung, bei der die bestehende Waschstraße an das angrenzende nachbarliche Wohnhaus auf Flur-Nr. 918/8 anschließt, besteht für die Fl.-Nr. 919 ein Gebäuderiegel, der für die Belüftung negativ anzusehen ist.

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze wird im Bereich der neuen Tankstelle zu dem benachbarten Flurstück der Nummer 919 eine neuerliche Grenzbebauung ausgewiesen. Durch die Neuplanung werden die Gebäudeteile der Tankstelle mit Waschanlage so angeordnet, dass dieser Querriegel geöffnet wird. Durch diese Öffnung wird die Belüftung in diesem Bereich eindeutig verbessert.

Im Grenzbereich, der bestehenden U-förmigen Wohnanlage auf Flur-Nr. 919 zu Flur-Nr. 917/14 wird die Belüftung durch die Neuplanung nicht wesentlich verschlechtert, da bereits im Bestand eine Grenzbebauung durch das Tankstellengebäude und eine Grenz wand vorhanden sind.

Durch die geplante Öffnung des zweiten Bereiches der bestehenden Grenzbebauung (Abbruch der alten Waschanlage) erfährt auch diese Wohnanlage trotz der Beibehaltung der Grenzbebauung im Tankstellenbereich durch die oben erläuterte Öffnung des Querriegels eine Verbesserung hinsichtlich der Belüftung.

So kann mit der Neuordnung der Stellung der Gebäudeteile der Tankstelle mit der Waschanlage die lokalen Luftaustauschbeziehungen zwischen einzelnen unversiegelten Freiflächen verbessert werden. Die in der Neuplanung vorhandenen vielzähligen engmaschig verteilter und vegetationsbestimmter Freiräume verbessern insgesamt das Kleinklima auf der Freifläche und haben damit zusätzlich positive Auswirkungen auf die Nachbarflächen.

Im Übrigen wird der Stellungnahme insoweit Rechnung getragen, als die bisher vorgesehene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung "GE" für das Grundstück Flurstücksnummer 917/14 abgeändert wurde in "Sondergebiet Tankstelle".

Auch die textliche Abfassung der Hinweise wurde im Zuge der Modifizierung der Bebauungsplanunterlagen überarbeitet.

Bereits durch die Verortung der Textpassagen unter der Überschrift "Hinweise" in der Bebauungsplansatzung ist klargestellt, dass es sich nicht um rechtlich verbindliche Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung handelt.

Jedoch ist die Vermeidung der Begriffe "muss" und/oder "sind" nicht durchgängig möglich, da im nachfolgenden Verfahren die Umstände, auf die hingewiesen wird, zumindest teilweise tatsächlich zwingend Beachtung finden müssen.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

### 1. Einwender 1 mit Schreiben vom 20.01.2011

---

Die Unterzeichner dieses Schreibens sind Verwaltungsbeiräte der Wohnanlage Frühlinggarten, Äußere Regensburger Str. 20/22 und die Eigentümer der Metzgerei Brunner, ebenfalls Äußere Regensburger Straße.

Unsere Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gelände des von der Firma Edeka betriebenen Isar-Centers.

Seit Jahren wird der Parkplatz in den Nachtstunden als Treffpunkt für jugendliche Autofahrer genutzt, wobei es zu Lärmbelästigungen kommt, die auf Dauer nicht hinnehmbar sind.

Aufgrund der häufigen Ruhestörungen sahen wir uns schon des öfteren gezwungen, die Polizei herbeizurufen, um die nächtliche Ruhe wieder herzustellen.

Nahezu täglich finden sich Gruppen mit bis zu 10 Pkw ein, wobei das typische Imponiergehabe mit Kavaliertart etc. an den Tag gelegt wird. Es werden in der wärmeren Jahreszeit sogar Stühle aufgestellt, um zusätzlich Biergartenatmosphäre zu erzeugen. Der Müll wird anschließend - wie nicht anders zu erwarten - liegen gelassen bzw. die Flaschen werden zerschlagen, da man sie im geleerten Zustand nicht mehr forttragen kann. Zur Unterhaltung werden die in den Autos installierten Stereo-Anlagen aufgedreht und die Fahrzeuge mit quietschenden und rauchenden Reifen über den Asphalt gejagt. In der kalten Jahreszeit stellt man die Fahrzeuge nebeneinander, öffnet die Fenster und unterhält sich so „über mehrere Fahrzeuge hinweg“, wobei natürlich die Motoren laufen müssen, um die benötigte Wärme im Fahrzeug zu erhalten. Aus Langeweile wird das Standgas betätigt, was zu einem Aufheulen der Motoren zu nächtlicher Stunde führt.

Da der Parkplatzbereich nach außen nicht abgesperrt wird, ist ein unbefugter Zugang jederzeit möglich. Mehrere Hinweise an das Edeka-Personal über die unhaltbaren Zustände haben zu keiner Situationsverbesserung geführt, zumal eine nächtliche Parkplatzüberwachung nicht existiert.

Aufgrund der auf Dauer nicht zu akzeptierenden Zustände in unserer unmittelbaren Nachbarschaft bitten wir Sie, bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei dem Pächter des Isar-Center-Komplexes vorstellig zu werden und auf umgehende Maßnahmen zur Vermeidung der nächtlichen, unberechtigten Nutzung des Parkplatzes hinzuwirken. In Anbetracht des geplanten Neubaus des Isar-Centers, über dessen Einzelheiten uns als unmittelbar Betroffene bisher keine Informationen vorliegen, möchten wir schon jetzt darauf hinweisen, dass in jedem Falle Maßnahmen zu treffen sind, die eine nächtliche Nutzung eines wie auch immer gestalteten Parkplatzes ausschließen. Dies könnte z. B. durch entsprechende Schranken im Zu- und Abfahrtsbereich bewerkstelligt werden.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Isar-Centers halten wir es überdies für unabdingbar, dass es zu einer Verlegung der Tankstelle samt Waschstraße kommt. Die zum Betrieb der Waschstraße benötigten Einrichtungen, insbesondere die Kompressoren verursachen einen derart starken Lärm, der auch in einem Mischgebiet wie in unserem Falle auf Dauer nicht hinzunehmen ist. Auch die nach wie vor

inakzeptable Geruchsbelästigung durch Benzindämpfe im Bereich der Balkone machen eine Verlegung des Tankstellenbereiches erforderlich.

Wir, die Unterzeichner dieses Schreibens, bitten hiermit nachdrücklich, umgehend Maßnahmen durch den Betreiber des Isar-Centers ergreifen zu lassen, die eine weitere unbefugte nächtliche Nutzung des Parkplatzareals unterbinden. Darüber bitten wir mittels Auflagen für die Neuerrichtung der Gebäude, einschließlich der Tankstelle, sicher zu stellen, dass die hier erwähnten Belästigungen für die in der Nachbarschaft wohnenden Mitbürger künftig unterbleiben. Wie gesagt - auch in einem Mischgebiet gibt es bekanntlich Grenzwerte, die nicht auf Dauer überschritten werden dürfen. Nachdem wir durch den Tunnelbau und die sich hieraus ergebende starke Zunahme des Verkehrs auf der Podewilsstraße - die in den Nachtstunden gerne zur Rennstrecke mutiert - und der Äußeren Regensburger Straße ohnehin schon eine Mehrbelastung durch Lärm und Abgase hinnehmen müssen, fordern wir, dass zumindest der Lärm auf dem Nachbargrundstück vermieden wird.

Wir hoffen sehr, dass wir dieses Mal nicht wieder mit dem Hinweis „abgespeist“ werden, wir hätten ja seinerzeit gewusst, was uns erwartet, als wir uns an diesen Ort gesetzt hätten - Worte, die uns anlässlich der Errichtung des Hofberg-Tunnels ein Offizieller der Stadt Landshut entgegenwarf, als wir uns gegen die Realisierung des Tunnel-Projektes aussprachen. Hierbei hatte dieser Offizielle übersehen, dass die Eigentümer der Wohnanlage Frühlinggarten seit nunmehr 29 Jahre hier ihre Immobilie haben und dass erst während dieser Zeit verkehrstechnische Entscheidungen gefällt wurden, welche zu den negativen Auswirkungen in der oben beschriebenen Weise führten.

Für weitere Rückfragen stehen die Unterzeichner selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ihre Rückäußerung wird mit Interesse entgegengesehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Dem von den Einwendern gegebenen Hinweis auf die unbefugte nächtliche Nutzung des Parkplatzgeländes als Treffpunkt für jugendliche Autofahrer wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dadurch Rechnung getragen, dass eine Verpflichtung zur Abschränkung der dem Autoverkehr eröffneten Zu-/Abfahrtsbereiche zum Plangebiet für die Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr unter Punkt III.5. der „Textlichen Festsetzungen „ festgesetzt wurde.

Dem Verlangen nach einer Verlegung der Tankstellen- bzw. Waschstraßennutzung kann nicht entsprochen werden. Nur auf Grundlage der gegenwärtig beabsichtigten Anordnung, die im Übrigen in ihrer Grundausrichtung auch der Bestandssituation entspricht, lässt sich eine sachgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Ansiedlung bzw. Erneuerung der beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle nebst Waschstraße, Verbrauchermarkt, Wertstoffsammelstelle) gewährleisten.

Eine abweichende Anordnung ist im Hinblick auf die Gewährleistung einer sinnvollen planerischen Gesamtkonzeption, die insbesondere geeignete Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebiets, eine angemessene Stellplatzzahl sowie eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gewährleistet, nicht möglich.

Dies bedeutet freilich nicht, dass immissionsschutzfachlich unverträgliche Zustände zu befürchten stünden.

Zwischenzeitlich wurde im Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 19.04.2011 erstellt.

Im Gutachten wird die geplante Einzelhandelsnutzung, die geplante Tankstellen-Nutzung sowie die Wertstoffsammelstelle berücksichtigt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Empfehlungen des Gutachters entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, überdies ist das Gutachten selbst Teil der Bebauungsplanunterlagen.

Im Einzelnen wurde der Nachweis erbracht, dass durch Ergreifung geeigneter Schallschutzmaßnahmen, insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße, Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenz wand) zum Grundstück Fl.-Nr. 919, die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm durch die Gesamtemission aller Nutzungen innerhalb des Plangebiets (also einschließlich Verbrauchermarkt und Wertstoffsammelstelle) gewährleistet werden kann.

Die Festsetzungen der Bebauungsplansatzung sichern die Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen; die konkrete Regelung der Einzelheiten hat auf dieser Grundlage im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Zum Betrieb der neuen Waschstraße ist anzumerken, dass diese Lärmquelle ausgeschlossen werden kann, da keine Vorwäsche mit Dampfstrahlern vorgesehen ist. Die Kompressoren die für den Betrieb der Waschanlage benötigt werden, befinden sich zukünftig ohne Außenluft-Zu- und Abführung im geschlossenen Gebäude (Technikraum).

Geruchliche Belästigungen, die über das nach den maßgeblichen Vorgaben zumutbare Maß hinausgehen, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich verbessern wird, da der zukünftige Tankstellenbetreiber gezwungen sein wird, die gegenwärtig geltenden Anforderungen zu erfüllen, insbesondere soweit es um den geruchsrelevanten Vorgang der Tankbefüllung geht.

Zur Begrenzung der Emissionen sieht die BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vor, dass Ottokraftstoffe, sowie ihre Dämpfe, von den Tanklagern bis zu den Tankstellen und Fahrzeugen in einem möglichst geschlossenen System gehalten werden. Diese Auflagen werden im modernen Tankstellenbetrieb eingehalten. Die verdrängten Benzindämpfe bei den Befüllvorgängen werden erfasst und einer Einrichtung zur Dämpferückgewinnung zugeführt.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3.3.6 des Umweltberichts verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt keine (relevante) Beeinträchtigung des Wertes der gesamten Wohnanlage oder einzelner Wohneinheiten ersichtlich ist.

Es erscheint vielmehr wahrscheinlich, dass durch die Neubauten innerhalb des Plangebiets die Umgebung - und auch die Wohnanlage Frühlinggarten - aufgewertet wird.

Dafür spricht zunächst, dass es in der Gesamtschau zu einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzfachlichen Situation kommen wird. Die Einhaltung der Richtwerte für Geräuschimmissionen wird zukünftig an allen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet sein.

Durch die Abschränkung des Plangebiets in der Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr wird den nächtlichen Ruhestörungen durch unbefugte Nutzung des Parkplatzes vorgebeugt.

Die geruchlichen Einwirkungen werden durch den Neubau der Tankstelle, der den gegenwärtigen Stand der Technik einzuhalten haben wird, reduziert werden können.

Die luftklimatische Situation verbessert sich erheblich, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöht. Eine große Rolle spielt dabei die Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, die Verstärkung des Begleitgrüns entlang des Geh- und Radwegs Kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes.

Die signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebiets wird nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zu Gute kommen, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des Blickbezuges.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle, die zukünftig nicht mehr frei einsehbar sein wird, sondern durch Sichtschutzwände, die ihrerseits außenseitig zu begrünen sind, abgeschirmt wird.

Offene Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung fördern die Kaltluftentstehung und -zirkulation auf dem Plangebiet und somit das Kleinklima.

Dass die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Altlastensanierung des Plangebiets ebenfalls eine über die Grenzen des Plangebiets hinausgehende Situationsverbesserung darstellt, ist schließlich ebenfalls evident.

## 1.2 Einwender 2

mit Schreiben vom 31.01.2011

---

1. Die bereits heute vorhandene Grenzbebauung der benachbarten Tankstelle zu unserem Grundstück, Flurstück-No. 919, soll ausgeweitet werden, da ein Neubau der Tankstelle auf dem Flurstück-No. 917/14 vorgesehen ist.

2. Der Neubau der Tankstelle sieht einen 2-geschossigen Bau mit oben gelegener Restauration vor. Hierdurch erfolgt eine deutliche Beeinträchtigung bzw. Verminderung der Wohnqualität der Wohnungen bzw. Räume im Erdgeschoss sowie im 1. Stockwerk unserer Wohnanlage. Die derzeitigen Sichtachsen werden durch das geplante Gebäude weiter eingeschränkt.

3. Der Bebauungsplan weist nicht aus, welche Einrichtungen die neue Tankstelle - neben der erwähnten Restauration im 1. Stock - haben wird. Die geplante, erweiterte Grenzbebauung beinhaltet die Gefahr, dass die Lärm- und Geruchsbelästigung durch den Tankstellenbetrieb - einschließlich einer Waschstraße (?) sowie ergänzend dann durch den Betrieb eines Restaurants weiter zunimmt. Nach Aussage des Baureferates ist mit einer Gebäudehöhe von ca. 7 Metern zu rechnen!

4. Die im Schreiben des Verwaltungsbeirates wegen ständiger Lärmbelästigungen auf dem Isar-Center-Parkplatz vorgebrachten Einwände bzw. Forderungen bzgl. Abschränkungen im Bereich der Zu- und Abfahrtswege zum bzw. vom künftigen Parkplatz sind im Bebauungsplan bzw. in der Beschreibung hierzu nicht enthalten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Grundstück 917/14 dergestalt, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung bzw. eine Grenzbebauung zum Grundstück Fl.-Nr. 919 zugelassen wird, ist darin begründet, dass sich nur auf diese Weise eine sachgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Ansiedlung bzw. Erneuerung der beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle nebst Waschstraße, Verbrauchermarkt, Wertstoffsammelstelle) gewährleisten lässt.

Eine abweichende Anordnung erscheint im Hinblick auf die Gewährleistung einer sinnvollen planerischen Gesamtkonzeption, die insbesondere geeignete Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebiets, eine angemessene Stellplatzzahl sowie eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gewährleistet, nicht möglich.

Diese Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung erscheint auch insbesondere deshalb hinnehmbar, weil sichergestellt ist, dass - auch unter Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit in Teilbereichen auf Grundstück Fl.-Nr. 917/14 - weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten steht.

Zu 2.:

Die Zulassung einer lediglich in einem Teilbereich zweigeschossigen Bauweise ist mit keinen unzumutbaren Betroffenheiten verbunden. Durch die Planung des Baukörpers, sowie der aus schallschutztechnischer Sicht erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße (mit einer Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenzwall zu Flur-Nr. 919) ist weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Spitzner, Regensburg mit Datum vom 29.03.2011 eine Untersuchung „Belichtungssimulation Blickbeziehung“ erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in den Sommermonaten (01.03.-30.09.) keine zusätzliche Verschattung der Wohnbebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 919 durch den Neubau der Tankstelle eintreten wird.

In den Wintermonaten (01.10.-28.02.) werden sich lediglich marginale (zusätzliche) Verschattungen für die Wohnanlage auf Grundstück Fl.-Nr. 919 ergeben, die im Übrigen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt sein werden.

Hinsichtlich der Blickbezüge ist zu betonen, dass sich diese unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Ausgestaltung des Grundstücks Fl.-Nr. 919 nicht (nachteilig) verändern. Eine Einschränkung durch den lediglich in Teilbereichen zweigeschossigen Tankstellenbau wird nicht wahrnehmbar sein, da dieser unter dem Baumbestand verbleibt.

Würde man - lediglich höchst vorsorglich - die Beseitigung des Baumbestandes unterstellen, ergäbe sich ab dem 2. Obergeschoss nicht abweichendes. Die Blickbezüge würden sich nicht verändern, da man ab dem 2. Obergeschoss über das Tankstellengebäude hinwegsähe.

Eine geringfügige Ausblicksbeschränkung wäre lediglich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zu verzeichnen. Freilich bliebe auch hier der Blickbezug zum Kirchturm sowie zur Burg erhalten.

Nochmals sei in diesem Zusammenhang betont, dass es sich lediglich um eine höchst vorsorgliche Betrachtung handelt, da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Beseitigung des Baumbestandes beabsichtigt ist.

Zu 3.:

Die im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen ergänzten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf Grundstück Fl.-Nr. 917/14 bezeichnen die zulässigen Einrichtungen der Tankstelle detailliert.

Demnach zulässig ist eine Tankstelle mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (MPZ), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop im Erdgeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m<sup>2</sup> und ein Bistro im Obergeschoss mit einer max. Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, sowie eine Autowaschanlage.

Geruchliche Belästigungen aus dem Tankstellenbetrieb, die über das nach den maßgeblichen Vorgaben zumutbare Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich verbessern wird, da der zukünftige Tankstellenbetreiber gezwungen sein wird, die gegenwärtig geltenden Anforderungen zu erfüllen, insbesondere soweit es um den geruchsrelevanten Vorgang der Tankbefüllung geht.

Zur Begrenzung der Emissionen sieht die BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vor, dass Ottokraftstoffe, sowie ihre Dämpfe, von den Tanklagern bis zu den Tankstellen und Fahrzeugen in einem möglichst geschlossenen System gehalten werden. Diese Auflagen werden im modernen Tankstellenbetrieb eingehalten. Die verdrängten Benzindämpfe bei den Befüllvorgängen werden erfasst und einer Einrichtung zur Dämpferückgewinnung zugeführt.

Zum Betrieb der neuen Waschstraße ist anzumerken, dass diese Lärmquelle ausgeschlossen werden kann, da keine Vorwäsche mit Dampfstrahlern vorgesehen ist. Die Kompressoren die für den Betrieb der Waschanlage benötigt werden, befinden sich zukünftig ohne Außenluft-Zu- und Abführung im geschlossenen Gebäude (Technikraum).

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3.3.6 des Umweltberichts verwiesen.

Zu 4.:

Dem von den Einwendern gegebenen Hinweis auf die unbefugte nächtliche Nutzung des Parkplatzgeländes als Treffpunkt für jugendliche Autofahrer wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dadurch Rechnung getragen, dass eine Verpflichtung zur Abschränkung der dem Autoverkehr eröffneten Zu-/Abfahrtsbereiche zum Plangebiet für die Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr unter Punkt III.5. der „Textlichen Festsetzungen „ festgesetzt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt keine (relevante) Beeinträchtigung des Wertes der gesamten Wohnanlage oder einzelner Wohneinheiten ersichtlich ist. Es erscheint vielmehr wahrscheinlich, dass durch die Neubauten innerhalb des Plangebiets die Umgebung - und auch die Wohnanlage Frühlingsgärten - aufgewertet werden wird.

Dafür spricht zunächst, dass es in der Gesamtschau zu einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzfachlichen Situation kommen wird. Die Einhaltung der Richtwerte für Geräuschimmissionen wird zukünftig an allen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet sein. Durch die Abschränkung des Plangebiets in der Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr wird den nächtlichen Ruhestörungen durch unbefugte Nutzung des Parkplatzes vorgebeugt.

Die geruchlichen Einwirkungen werden durch den Neubau der Tankstelle, der den gegenwärtigen Stand der Technik einzuhalten haben wird, reduziert werden können. Die luftklimatische Situation verbessert sich erheblich, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöht. Eine große Rolle spielt dabei die Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, die Verstärkung des Begleitgrüns entlang des Geh- und Radwegs Kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes.

Die signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebiets wird nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zu Gute kommen, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des Blickbezuges.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle, die zukünftig nicht mehr frei einsehbar sein wird, sondern durch Sichtschutzwände, die ihrerseits außenseitig zu begrünen sind, abgeschirmt wird.

Offene Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung fördern die Kaltluftentstehung und -zirkulation auf dem Plangebiet und somit das Kleinklima. Dass die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Altlastensanierung des Plangebiets ebenfalls eine über die Grenzen des Plangebiets hinausgehende Situationsverbesserung darstellt, ist schließlich ebenfalls evident.

1.3 **Einwender 3**  
mit Schreiben vom 01.02.2011

Im Amtsblatt der Stadt Landshut, 53. Jahrgang No. 32 vom 20.12.2010 wurde der Bebauungsplan No. 1-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ veröffentlicht. Nachdem ich die in Ihrem Amt ausliegenden Unterlagen eingesehen und die Erläuterungen zu den Bauvorhaben gelesen habe, erhebe ich als Eigentümer von 2 Wohnungen in der Wohnanlage Frühlingsgarten, Äußere Regensburger Straße 20/22, **Einwendungen** gegen den erwähnten Bebauungsplan.

Meine Einwände begründe ich wie folgt:

1. Die bereits heute bestehende Grenzbebauung der benachbarten Tankstelle zu unserem Grundstück, Flurstück No. 919, soll noch ausgeweitet werden, da ein Neubau der Tankstelle auf dem Flurstück No. 917/14 vorgesehen ist.

2. Der Neubau der Tankstelle sieht einen 2-geschossigen-Bau, mit oben gelegener Restauration vor. Hierdurch resultiert eine deutliche Beeinträchtigung bzw. Verminderung der Wohnqualität der Wohnungen bzw. Räume in unserer Wohnanlage, insbesondere in den Bereichen Erdgeschoss sowie erster und zweiter Stock! Die derzeitigen Sichtachsen werden durch das geplante Gebäude weiter eingeschränkt.

3. Der Bebauungsplan weist nicht aus, welche Einrichtungen die neue Tankstelle - neben der bereits erwähnten Restauration - haben wird. Die geplante Neuerrichtung beinhaltet die Gefahr, dass die Lärm- und Geruchsbelästigung durch den Tankstellenbetrieb - einschließlich eine Waschstraße (?) sowie ergänzend durch den Betrieb einer Restauration weiter zunimmt.

4. Nach vorliegenden Informationen wäre im Realisierungsfalle des Tankstellenneubaus mit einer Gebäudehöhe von ca. 7 Meter zu rechnen. Aufgrund der schon heute beengten nachbarschaftlichen Situation zu unserer Wohnanlage und unter Berücksichtigung der bereits oben erwähnten Auswirkungen auf unsere Wohnungen muss ein solches Bauvorhaben abgelehnt werden.

5. Mit Schreiben vom 20.01.2011 wurde namens des Verwaltungsbeirates der Wohnanlage Frühlingsgarten auf die bereits heute bestehende Lärm- und Geruchsbelästigung hingewiesen. Aus den Erläuterungen zum Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, welche Maßnahmen seitens des Eigentümers der Neubauten (Isar-Center und Tankstelle) zu ergreifen sind, um nächtliche Ruhestörungen, Geruchsbelästigungen durch die Tankstelle sowie Lärmbelästigungen durch den Betrieb von tankstellenspezifischen Einrichtungen zu vermeiden. An ähnlichen Standorten in Landshut gibt es heute Zufahrts- und Abfahrtschranken, die eine Nutzung der Parkflächen außerhalb der Öffnungszeiten unterbinden.

Ich bitte Sie, die vorgebrachten, fristgerecht eingereichten Einwendungen zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Grundstück 917/14 dergestalt, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung bzw. eine Grenzbebauung zum Grundstück Fl.-Nr. 919 zugelassen wird, ist darin begründet, dass sich nur auf diese Weise eine sachgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Ansiedlung bzw. Erneuerung der beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle nebst Waschstraße, Verbrauchermarkt, Wertstoffsammelstelle) gewährleisten lässt.

Eine abweichende Anordnung erscheint im Hinblick auf die Gewährleistung einer sinnvollen planerischen Gesamtkonzeption, die insbesondere geeignete Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebiets, eine angemessene Stellplatzzahl sowie eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gewährleistet, nicht möglich.

Diese Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung erscheint auch insbesondere deshalb hinnehmbar, weil sichergestellt ist, dass - auch unter Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit in Teilbereichen auf Grundstück Fl.-Nr. 917/14 - weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten steht.

Zu 2 und 4.:

Die Zulassung einer lediglich in einem Teilbereich zweigeschossigen Bauweise ist mit keinen unzumutbaren Betroffenheiten verbunden. Durch die Planung des Baukörpers, sowie der aus schallschutztechnischer Sicht erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße (mit einer Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenzwall zu Flur-Nr. 919) ist weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Spitzner, Regensburg mit Datum vom 29.03.2011 eine Untersuchung „Belichtungssimulation Blickbeziehung“ erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in den Sommermonaten (01.03.-30.09.) keine zusätzliche Verschattung der Wohnbebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 919 durch den Neubau der Tankstelle eintreten wird.

In den Wintermonaten (01.10.-28.02.) werden sich lediglich marginale (zusätzliche) Verschattungen für die Wohnanlage auf Grundstück Fl.-Nr. 919 ergeben, die im Übrigen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt sein werden.

Hinsichtlich der Blickbezüge ist zu betonen, dass sich diese unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Ausgestaltung des Grundstücks Fl.-Nr. 919 nicht (nachteilig) verändern. Eine Einschränkung durch den lediglich in Teilbereichen zweigeschossigen Tankstellenbau wird nicht wahrnehmbar sein, da dieser unter dem Baumbestand verbleibt.

Würde man - lediglich höchst vorsorglich - die Beseitigung des Baumbestandes unterstellen, ergäbe sich ab dem 2. Obergeschoss nicht abweichendes. Die Blickbezüge würden sich nicht verändern, da man ab dem 2. Obergeschoss über das Tankstellengebäude hinwegsähe.

Eine geringfügige Ausblicksbeschränkung wäre lediglich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zu verzeichnen. Nochmals sei in diesem Zusammenhang betont, dass es sich lediglich um eine höchst vorsorgliche Betrachtung handelt, da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Beseitigung des Baumbestandes beabsichtigt ist.

Zu 3 und 5.:

Die im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen ergänzten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf Grundstück Fl.-Nr. 917/14 bezeichnen die zulässigen Einrichtungen der Tankstelle detailliert.

Demnach zulässig ist eine Tankstelle mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (MPZ), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop im Erdgeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m<sup>2</sup> und ein Bistro im Obergeschoss mit einer max. Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, sowie eine Autowaschanlage.

Geruchliche Belästigungen aus dem Tankstellenbetrieb, die über das nach den maßgeblichen Vorgaben zumutbare Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich verbessern wird, da der zukünftige Tankstellenbetreiber gezwungen sein wird, die gegenwärtig geltenden Anforderungen zu erfüllen, insbesondere soweit es um den geruchsrelevanten Vorgang der Tankbefüllung geht.

Zur Begrenzung der Emissionen sieht die BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vor, dass Ottokraftstoffe, sowie ihre Dämpfe, von den Tanklagern bis zu den Tankstellen und Fahrzeugen in einem möglichst geschlossenen System gehalten werden. Diese Auflagen werden im modernen Tankstellenbetrieb eingehalten. Die verdrängten Benzindämpfe bei den Befüllvorgängen werden erfasst und einer Einrichtung zur Dämpferückgewinnung zugeführt.

Zum Betrieb der neuen Waschstraße ist anzumerken, dass diese Lärmquelle ausgeschlossen werden kann, da keine Vorwäsche mit Dampfstrahlern vorgesehen ist. Die Kompressoren die für den Betrieb der Waschanlage benötigt werden, befinden sich zukünftig ohne Außenluft-Zu- und Abführung im geschlossenen Gebäude (Technikraum).

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3.3.6 des Umweltberichts verwiesen.

Dem vom Einwender gegebenen Hinweis auf die unbefugte nächtliche Nutzung des Parkplatzgeländes als Treffpunkt für jugendliche Autofahrer wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dadurch Rechnung getragen, dass eine Verpflichtung zur Abschränkung der dem Autoverkehr eröffneten Zu-/Abfahrtsbereiche zum Plangebiet für die Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr unter Punkt III.5. der „Textlichen Festsetzungen „ festgesetzt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt keine (relevante) Beeinträchtigung des Wertes der gesamten Wohnanlage oder einzelner Wohneinheiten ersichtlich ist. Es erscheint vielmehr wahrscheinlich, dass durch die Neubauten innerhalb des Plangebiets die Umgebung - und auch die Wohnanlage Frühlingsgärten - aufgewertet werden wird.

Dafür spricht zunächst, dass es in der Gesamtschau zu einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzfachlichen Situation kommen wird. Die Einhaltung der Richtwerte für Geräuschimmissionen wird zukünftig an allen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet sein. Durch die Abschränkung des Plangebiets in der Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr wird den nächtlichen Ruhestörungen durch unbefugte Nutzung des Parkplatzes vorgebeugt.

Die geruchlichen Einwirkungen werden durch den Neubau der Tankstelle, der den gegenwärtigen Stand der Technik einzuhalten haben wird, reduziert werden können. Die luftklimatische Situation verbessert sich erheblich, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöht. Eine große Rolle spielt dabei die Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, die Verstärkung des Begleitgrüns entlang des Geh- und Radwegs Kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes.

Die signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebiets wird nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zu Gute kommen, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des Blickbezuges.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle, die zukünftig nicht mehr frei einsehbar sein wird, sondern durch Sichtschutzwände, die ihrerseits außenseitig zu begrünen sind, abgeschirmt wird.

Offene Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung fördern die Kaltluftentstehung und -zirkulation auf dem Plangebiet und somit das Kleinklima. Dass die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Altlastensanierung des Plangebiets ebenfalls eine über die Grenzen des Plangebiets hinausgehende Situationsverbesserung darstellt, ist schließlich ebenfalls evident.

#### 1.4 Einwender 4

mit Schreiben vom 02.02.2011

---

Im Amtsblatt der Stadt Landshut, 53. Jahrgang No. 32 vom 20.12.2010 wurde der Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ veröffentlicht. Nachdem wir Eigentümer einer Wohnung in der Wohnanlage Frühlinggarten, Äußere Regensburger Straße 20 sind, erheben wir mit folgender Begründung **Einwendungen gegen dieses Bauvorhaben:**

Die bestehende Grenzbebauung der Tankstelle zu unserem Grundstück, Flurstück Nr. 919, soll ausgeweitet werden. Der Neubau der Tankstelle sieht außerdem einen zweigeschossigen Bau mit oben gelegener Restauration vor (Gebäudehöhe ca. 7 m). Diese Erweiterung sowie der zweigeschossige Bau in unmittelbarer Nähe zu unserer Wohnanlage, würde eine große Beeinträchtigung unserer Anlage darstellen, insbesondere was die Wohnungen im Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss betreffen. Die Sicht dieser Wohnungen würde wesentlich beeinträchtigt und eingeschränkt werden. Nicht nur die Wohnqualität dieser Wohnungen würde darunter leiden auch der Wert der gesamten Anlage wäre davon betroffen.

Wir sind bereits seit Jahren durch den Tankstellenbetrieb und der Waschanlage der Lärm- und Geruchsbelästigung ausgesetzt. Eine Erweiterung der Tankstelle/Waschstraße mit Restaurationsbetrieb würde dies noch verstärken.

Wir bitten um Beachtung unserer Einwendungen. Gerne stehen wir auch für Rückfragen zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Grundstück 917/14 dergestalt, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung bzw. eine Grenzbebauung zum Grundstück Fl.-Nr. 919 zugelassen wird, ist darin begründet,

dass sich nur auf diese Weise eine sachgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Ansiedlung bzw. Erneuerung der beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle nebst Waschstraße, Verbrauchermarkt, Wertstoffsammelstelle) gewährleisten lässt. Eine abweichende Anordnung erscheint im Hinblick auf die Gewährleistung einer sinnvollen planerischen Gesamtkonzeption, die insbesondere geeignete Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebiets, eine angemessene Stellplatzzahl sowie eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gewährleistet, nicht möglich.

Diese Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung erscheint auch insbesondere deshalb hinnehmbar, weil sichergestellt ist, dass - auch unter Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit in Teilbereichen auf Grundstück Fl.-Nr. 917/14 - weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten steht.

Die Zulassung einer lediglich in einem Teilbereich zweigeschossigen Bauweise ist mit keinen unzumutbaren Betroffenheiten verbunden. Durch die Planung des Baukörpers, sowie der aus schallschutztechnischer Sicht erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße (mit einer Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenzwall zu Flur-Nr. 919) ist weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Spitzner, Regensburg mit Datum vom 29.03.2011 eine Untersuchung „Belichtungssimulation Blickbeziehung“ erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in den Sommermonaten (01.03.-30.09.) keine zusätzliche Verschattung der Wohnbebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 919 durch den Neubau der Tankstelle eintreten wird.

In den Wintermonaten (01.10.-28.02.) werden sich lediglich marginale (zusätzliche) Verschattungen für die Wohnanlage auf Grundstück Fl.-Nr. 919 ergeben, die im Übrigen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt sein werden.

Hinsichtlich der Blickbezüge ist zuvorderst zu betonen, dass sich diese unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Ausgestaltung des Grundstücks Fl.-Nr. 919 nicht (nachteilig) verändern. Eine Einschränkung durch den lediglich in Teilbereichen zweigeschossigen Tankstellenbau wird nicht wahrnehmbar sein, da dieser unter dem Baumbestand verbleibt.

Würde man - lediglich höchst vorsorglich - die Beseitigung des Baumbestandes unterstellen, ergäbe sich ab dem 2. Obergeschoss nicht abweichendes. Die Blickbezüge würden sich nicht verändern, da man ab dem 2. Obergeschoss über das Tankstellengebäude hinwegsähe.

Eine geringfügige Ausblicksbeschränkung wäre lediglich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zu verzeichnen. Nochmals sei in diesem Zusammenhang betont, dass es sich lediglich um eine höchst vorsorgliche Betrachtung handelt, da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Beseitigung des Baumbestandes beabsichtigt ist.

Geruchliche Belästigungen aus dem Tankstellenbetrieb, die über das nach den maßgeblichen Vorgaben zumutbare Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich verbessern wird, da der zukünftige Tankstellenbetreiber gezwungen sein wird, die gegenwärtig geltenden Anforderungen zu erfüllen, insbesondere soweit es um den geruchsrelevanten Vorgang der Tankbefüllung geht.

Zur Begrenzung der Emissionen sieht die BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vor, dass Ottokraftstoffe, sowie ihre Dämpfe, von den Tanklagern bis zu den Tankstellen und Fahrzeugen in einem möglichst

geschlossenen System gehalten werden. Diese Auflagen werden im modernen Tankstellenbetrieb eingehalten. Die verdrängten Benzindämpfe bei den Befüllvorgängen werden erfasst und einer Einrichtung zur Dämpferückgewinnung zugeführt.

Zum Betrieb der neuen Waschstraße ist anzumerken, dass diese Lärmquelle ausgeschlossen werden kann, da keine Vorwäsche mit Dampfstrahlern vorgesehen ist. Die Kompressoren die für den Betrieb der Waschanlage benötigt werden, befinden sich zukünftig ohne Außenluft-Zu- und Abführung im geschlossenen Gebäude (Technikraum).

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3.3.6 des Umweltberichts verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt keine (relevante) Beeinträchtigung des Wertes der gesamten Wohnanlage oder einzelner Wohneinheiten ersichtlich ist. Es erscheint vielmehr wahrscheinlich, dass durch die Neubauten innerhalb des Plangebiets die Umgebung - und auch die Wohnanlage Frühlingsgärten - aufgewertet werden wird.

Dafür spricht zunächst, dass es in der Gesamtschau zu einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzfachlichen Situation kommen wird. Die Einhaltung der Richtwerte für Geräuschimmissionen wird zukünftig an allen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet sein. Durch die Abschränkung des Plangebiets in der Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr wird den nächtlichen Ruhestörungen durch unbefugte Nutzung des Parkplatzes vorgebeugt.

Die geruchlichen Einwirkungen werden durch den Neubau der Tankstelle, der den gegenwärtigen Stand der Technik einzuhalten haben wird, reduziert werden können. Die luftklimatische Situation verbessert sich erheblich, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöht. Eine große Rolle spielt dabei die Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, die Verstärkung des Begleitgrüns entlang des Geh- und Radwegs Kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes.

Die signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebiets wird nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zu Gute kommen, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des Blickbezuges.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle, die zukünftig nicht mehr frei einsehbar sein wird, sondern durch Sichtschutzwände, die ihrerseits außenseitig zu begrünen sind, abgeschirmt wird.

Offene Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung fördern die Kaltluftentstehung und -zirkulation auf dem Plangebiet und somit das Kleinklima. Dass die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Altlastensanierung des Plangebiets ebenfalls eine über die Grenzen des Plangebiets hinausgehende Situationsverbesserung darstellt, ist schließlich ebenfalls evident.

#### 1.5 Vertreter der Einwender 5, Einwender 5 mit Schreiben vom 03.02.2011

---

Unsere Mandanten sind Nachbarn zum geplanten Projekt.

Die Einwender 5, selbst Geschäftsleute, sind an einer gutnachbarlichen Beziehung mit den Eigentümern bzw. den Betreibern der Objekte im Bebauungsplan interessiert.

Diese gutnachbarschaftliche Beziehung ist über die letzten Jahrzehnte ausgeübt worden und soll es auch in Zukunft werden. Damit diese auch so sein kann, haben uns

die Einwender 5 ersucht sowohl für dieses Verfahren wie auch bereits für das folgende baurechtliche Verfahren auf Folgendes hinzuweisen:

1.

In den bisherigen Auslegungsunterlagen waren die Schallschutznachweise und die Nachweise der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nicht enthalten. Unsere Mandanten ersuchen, sobald diese Unterlagen vorliegen, dass sie hiervon Kenntnis erlangen.

2.

Ein besonderes Ärgernis und eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung waren in den letzten Monaten und Jahren die Immissionen, die von dem Nachbargrundstück, insbesondere dem Parkplatz, ausgingen.

Hier finden häufig unter der Woche und stets am Wochenende „Parkplatzpartys“ statt. Diese beginnen manchmal schon um 20:00 Uhr abends und dauern bis in die frühen Morgenstunden. Diese Vorfälle ereignen sich nahezu täglich. Es fahren Autos vor, es wird laute Musik gemacht. In den Sommermonaten werden Stühle aufgestellt und richtige Partys gefeiert. Die Stereoanlagen laufen in voller Lautstärke und es herrscht laute Unterhaltung und Partystimmung.

Dies alles spielt sich insbesondere unter den Fenstern - den Schlafräumen - unserer Mandantschaft ab.

Dass hierbei die Immissions-Grenzen weit überschritten waren, liegt auf der Hand.

Aus diesem Grunde machen unsere Mandanten auf diesen Missstand nachdrücklich aufmerksam.

Eine Lösung des Problems wäre aus Sicht unserer Mandantschaft sehr einfach dadurch zu bewerkstelligen, dass der Parkplatz in der Zukunft mit Schranken versehen und damit für Unbefugte unzugänglich gemacht wird.

Eine solche Sperrung des Parkplatzes gab es bereits einmal während der letzten Landshuter Hochzeit. Hiermit war das Problem komplett gelöst.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Zwischenzeitlich wurde im Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 19.04.2011 erstellt.

Im Gutachten wird die geplante Einzelhandelsnutzung, die geplante Tankstellennutzung sowie die Wertstoffsammelstelle berücksichtigt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Empfehlungen des Gutachters entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, überdies ist das Gutachten selbst Teil der Bebauungsplanunterlagen.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird das Schallgutachten des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 210164) ausliegen.

Im Einzelnen wurde der Nachweis erbracht, dass durch Ergreifung geeigneter Schallschutzmaßnahmen, insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße, Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenz wand) zum Grundstück Fl.-Nr. 919, die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm durch die Gesamtemission aller Nutzungen innerhalb des Plangebiets (also einschließlich Verbrauchermarkt und Wertstoffsammelstelle) gewährleistet werden kann.

Die Festsetzungen der Bebauungsplansatzung sichern die Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen; die konkrete Regelung der Einzelheiten hat auf dieser Grundlage im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Zum Betrieb der neuen Waschstraße ist anzumerken, dass diese Lärmquelle ausgeschlossen werden kann, da keine Vorwäsche mit Dampfstrahlern vorgesehen ist. Die Kompressoren die für den Betrieb der Waschanlage benötigt werden, befinden sich zukünftig ohne Außenluft-Zu- und Abführung im geschlossenen Gebäude (Technikraum).

Geruchliche Belästigungen, die über das nach den maßgeblichen Vorgaben zumutbare Maß hinausgehen, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich verbessern wird, da der zukünftige Tankstellenbetreiber gezwungen sein wird, die gegenwärtig geltenden Anforderungen zu erfüllen, insbesondere soweit es um den geruchsrelevanten Vorgang der Tankbefüllung geht.

Zur Begrenzung der Emissionen sieht die BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vor, dass Ottokraftstoffe, sowie ihre Dämpfe, von den Tanklagern bis zu den Tankstellen und Fahrzeugen in einem möglichst geschlossenen System gehalten werden. Diese Auflagen werden im modernen Tankstellenbetrieb eingehalten. Die verdrängten Benzindämpfe bei den Befüllvorgängen werden erfasst und einer Einrichtung zur Dämpferückgewinnung zugeführt.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3.3.6 des Umweltberichts verwiesen.

Zu 2.:

Dem von den Einwendern gegebenen Hinweis auf die unbefugte nächtliche Nutzung des Parkplatzgeländes als Treffpunkt für jugendliche Autofahrer wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dadurch Rechnung getragen, dass eine Verpflichtung zur Abschränkung der dem Autoverkehr eröffneten Zu-/Abfahrtsbereiche zum Plangebiet für die Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr unter Punkt III.5. der „Textlichen Festsetzungen „ festgesetzt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt keine (relevante) Beeinträchtigung des Wertes der gesamten Wohnanlage oder einzelner Wohneinheiten ersichtlich ist.

Es erscheint vielmehr wahrscheinlich, dass durch die Neubauten innerhalb des Plangebiets die Umgebung - und auch die Wohnanlage Frühlinggarten - aufgewertet wird.

Dafür spricht zunächst, dass es in der Gesamtschau zu einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzfachlichen Situation kommen wird. Die Einhaltung der Richtwerte für Geräuschimmissionen wird zukünftig an allen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet sein.

Durch die Abschränkung des Plangebiets in der Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr wird den nächtlichen Ruhestörungen durch unbefugte Nutzung des Parkplatzes vorgebeugt.

Die geruchlichen Einwirkungen werden durch den Neubau der Tankstelle, der den gegenwärtigen Stand der Technik einzuhalten haben wird, reduziert werden können.

Die luftklimatische Situation verbessert sich erheblich, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöht. Eine große Rolle spielt dabei die Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, die Verstärkung des Begleitgrüns

entlang des Geh- und Radwegs Kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes.

Die signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebiets wird nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zu Gute kommen, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des Blickbezuges.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle, die zukünftig nicht mehr frei einsehbar sein wird, sondern durch Sichtschutzwände, die ihrerseits außenseitig zu begrünen sind, abgeschirmt wird.

Offene Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung fördern die Kaltluftentstehung und -zirkulation auf dem Plangebiet und somit das Kleinklima.

Dass die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Altlastensanierung des Plangebiets ebenfalls eine über die Grenzen des Plangebiets hinausgehende Situationsverbesserung darstellt, ist schließlich ebenfalls evident.

1.6 Einwender 6  
mit Schreiben vom 03.02.2011

---

Wir wurden über die Planung informiert. Da wir unmittelbar betroffen sind, bringen wir hier unsere Bedenken gegen die Planung vor. Wir können uns mit der Durchführung nicht einverstanden erklären.

Gründe:

1. Der Neubau der Tankstelle (Flurstück Nr. 917/14), eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 919, soll 2-geschossig werden. Mit einer Höhe von ca. 7 Metern. Dies hat unmittelbar negativen Einfluss auf die Wohnqualität der Wohnungen im EG und 1. OG. Damit wird die Sicht Richtung Süden ganz erheblich eingeschränkt, zusätzlich kommt es dadurch zur Abschattung. Dies bedeutet auch gleichzeitig eine erhebliche Wertminderung der betroffenen Wohnungen.

2. Im Zusammenhang mit dem 2-geschossigen Neubau soll im 1. Stock ein Restaurant eingerichtet werden. Die erweiterte Grenzbebauung impliziert die Zunahme (zusätzlich zur Tankstelle) der Lärm- und Geruchsbelästigung durch den Betrieb der geplanten Gaststätte. Erschwerend kommt hinzu, dass die vorgebrachten Einwände bzw. Forderungen bezüglich Verkehrseinschränkung (Schränken) auf den Zu- bzw. Abfahrtswegen im Bebauungsplan nicht enthalten sind.

Es wird zu prüfen sein, ob bei einer Durchführung der Baumaßnahmen lt. derzeitigem Bebauungsplan die Wertminderung des Wohneigentums berechnet werden kann.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Grundstück 917/14 dergestalt, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung bzw. eine Grenzbebauung zum Grundstück Fl.-Nr. 919 zugelassen wird, ist darin begründet, dass sich nur auf diese Weise eine sachgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Ansiedlung bzw. Erneuerung der beabsichtigten Nutzungen (Tankstelle nebst Waschstraße, Verbrauchermarkt, Wertstoffsammelstelle) gewährleisten lässt.

Eine abweichende Anordnung erscheint im Hinblick auf die Gewährleistung einer sinnvollen planerischen Gesamtkonzeption, die insbesondere geeignete

Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebiets, eine angemessene Stellplatzzahl sowie eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gewährleistet, nicht möglich.

Diese Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung erscheint auch insbesondere deshalb hinnehmbar, weil sichergestellt ist, dass - auch unter Berücksichtigung der Zweigeschossigkeit in Teilbereichen auf Grundstück Fl.-Nr. 917/14 - weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten steht.

Die Zulassung einer lediglich in einem Teilbereich zweigeschossigen Bauweise ist mit keinen unzumutbaren Betroffenheiten verbunden. Durch die Planung des Baukörpers, sowie der aus schallschutztechnischer Sicht erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße (mit einer Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenzwall zu Flur-Nr. 919) ist weder eine erhebliche (zusätzliche) Verschattung, noch eine erhebliche (zusätzliche) Beschränkung der Sichtachsen/Blickbezüge zu erwarten.

Hierzu wurde vom Architekturbüro Spitzner, Regensburg mit Datum vom 29.03.2011 eine Untersuchung „Belichtungssimulation Blickbeziehung“ erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in den Sommermonaten (01.03.-30.09.) keine zusätzliche Verschattung der Wohnbebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 919 durch den Neubau der Tankstelle eintreten wird.

In den Wintermonaten (01.10.-28.02.) werden sich lediglich marginale (zusätzliche) Verschattungen für die Wohnanlage auf Grundstück Fl.-Nr. 919 ergeben, die im Übrigen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränkt sein werden.

Hinsichtlich der Blickbezüge ist zuvorderst zu betonen, dass sich diese unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Ausgestaltung des Grundstücks Fl.-Nr. 919 nicht (nachteilig) verändern. Eine Einschränkung durch den lediglich in Teilbereichen zweigeschossigen Tankstellenbau wird nicht wahrnehmbar sein, da dieser unter dem Baumbestand verbleibt.

Würde man - lediglich höchst vorsorglich - die Beseitigung des Baumbestandes unterstellen, ergäbe sich ab dem 2. Obergeschoss nicht abweichendes. Die Blickbezüge würden sich nicht verändern, da man ab dem 2. Obergeschoss über das Tankstellengebäude hinwegsähe.

Eine geringfügige Ausblicksbeschränkung wäre lediglich im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss zu verzeichnen. Nochmals sei in diesem Zusammenhang betont, dass es sich lediglich um eine höchst vorsorgliche Betrachtung handelt, da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Beseitigung des Baumbestandes beabsichtigt ist.

Zu 2.:

Zwischenzeitlich wurde im Ingenieurbüro Greiner eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 19.04.2011 erstellt.

Im Gutachten wird die geplante Einzelhandelsnutzung, die geplante Tankstellennutzung sowie die Wertstoffsammelstelle berücksichtigt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Empfehlungen des Gutachters entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, überdies ist das Gutachten selbst Teil der Bebauungsplanunterlagen.

Im Einzelnen wurde der Nachweis erbracht, dass durch Ergreifung geeigneter Schallschutzmaßnahmen, insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe von max. 4,75 m über Straßenniveau Podewilsstraße, Länge von 36,3 m einschl. Grenzbebauung als nördliche Grenzwall) zum Grundstück Fl.-Nr. 919, die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm durch die

Gesamtemission aller Nutzungen innerhalb des Plangebiets (also einschließlich Verbrauchermarkt und Wertstoffsammelstelle) gewährleistet werden kann.

Die Festsetzungen der Bebauungsplansatzung sichern die Umsetzung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen; die konkrete Regelung der Einzelheiten hat auf dieser Grundlage im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Zum Betrieb der neuen Waschstraße ist anzumerken, dass diese Lärmquelle ausgeschlossen werden kann, da keine Vorwäsche mit Dampfstrahlern vorgesehen ist. Die Kompressoren die für den Betrieb der Waschanlage benötigt werden, befinden sich zukünftig ohne Außenluft-Zu- und Abführung im geschlossenen Gebäude (Technikraum).

Geruchliche Belästigungen, die über das nach den maßgeblichen Vorgaben zumutbare Maß hinausgehen, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation gegenüber dem Bestand deutlich verbessern wird, da der zukünftige Tankstellenbetreiber gezwungen sein wird, die gegenwärtig geltenden Anforderungen zu erfüllen, insbesondere soweit es um den geruchsrelevanten Vorgang der Tankbefüllung geht.

Zur Begrenzung der Emissionen sieht die BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vor, dass Ottokraftstoffe, sowie ihre Dämpfe, von den Tanklagern bis zu den Tankstellen und Fahrzeugen in einem möglichst geschlossenen System gehalten werden. Diese Auflagen werden im modernen Tankstellenbetrieb eingehalten. Die verdrängten Benzindämpfe bei den Befüllvorgängen werden erfasst und einer Einrichtung zur Dämpferückgewinnung zugeführt.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3.3.6 des Umweltberichts verwiesen.

Dem von den Einwendern gegebenen Hinweis auf die unbefugte nächtliche Nutzung des Parkplatzgeländes als Treffpunkt für jugendliche Autofahrer wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen dadurch Rechnung getragen, dass eine Verpflichtung zur Abschränkung der dem Autoverkehr eröffneten Zu-/Abfahrtsbereiche zum Plangebiet für die Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr unter Punkt III.5. der „Textlichen Festsetzungen „ festgesetzt wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt keine (relevante) Beeinträchtigung des Wertes der gesamten Wohnanlage oder einzelner Wohneinheiten ersichtlich ist.

Es erscheint vielmehr wahrscheinlich, dass durch die Neubauten innerhalb des Plangebiets die Umgebung - und auch die Wohnanlage Frühlingsgarten - aufgewertet wird.

Dafür spricht zunächst, dass es in der Gesamtschau zu einer deutlichen Verbesserung der immissionsschutzfachlichen Situation kommen wird. Die Einhaltung der Richtwerte für Geräuschimmissionen wird zukünftig an allen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets gewährleistet sein.

Durch die Abschränkung des Plangebiets in der Zeit von 23:00 Uhr bis 5:00 Uhr wird den nächtlichen Ruhestörungen durch unbefugte Nutzung des Parkplatzes vorgebeugt.

Die geruchlichen Einwirkungen werden durch den Neubau der Tankstelle, der den gegenwärtigen Stand der Technik einzuhalten haben wird, reduziert werden können.

Die luftklimatische Situation verbessert sich erheblich, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöht. Eine große Rolle spielt dabei die Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, die Verstärkung des Begleitgrüns

entlang des Geh- und Radwegs Kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes.

Die signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebiets wird nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zu Gute kommen, nicht zuletzt auch unter dem Gesichtspunkt des Blickbezuges.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Wertstoffsammelstelle, die zukünftig nicht mehr frei einsehbar sein wird, sondern durch Sichtschutzwände, die ihrerseits außenseitig zu begrünen sind, abgeschirmt wird.

Offene Grünflächen zur Oberflächenwasserversickerung fördern die Kaltluftentstehung und -zirkulation auf dem Plangebiet und somit das Kleinklima.

Dass die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Altlastensanierung des Plangebiets ebenfalls eine über die Grenzen des Plangebiets hinausgehende Situationsverbesserung darstellt, ist schließlich ebenfalls evident.

### III. Billigungsbeschluss

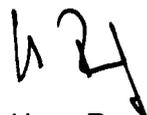
Der Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der kleinen Isar“ wird in der Fassung vom 19.05.2011 gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht vom 19.05.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der kleinen Isar“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 19.05.2011  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

