

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 10.06.2011

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-13 "Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Beschluss Erschließungsvertrag und Vereinbarung mit dem Staatl. Bauamt Landshut
- IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Referent: I.V. Bauberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2011 bis einschl. 20.05.2011 zum Bebauungsplan Nr. 02-13 „Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstraße“ vom 20.08.2010 i.d.F. vom 01.04.2011:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.05.2011, insgesamt 51 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 26.04.2011

1.2 Markt Ergolding
mit Schreiben vom 02.05.2011

1.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit Schreiben vom 16.05.2011

1.4 Gemeinde Kumhausen
mit E-Mail vom 18.05.2011

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 Stadt Landshut - Sachgebiet Anliegerleistungen -
mit Schreiben vom 13.04.2011

Wegen der in der Gevas-Verkehrsuntersuchung vom 07.12.2010 und im Geomer-Kurzbericht über die Kampfmittelsondierung vom 03.11.2010 enthaltenen Aussagen sollten in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag „Vorsorgeregungen“ aufgenommen werden.

(1) Die Verkehrsuntersuchung beruht auf modellhaften Annahmen und Prognosen. Gegenüber den gutachtlichen Empfehlungen können nach Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums möglicherweise weitergehende straßenbauliche, verkehrstechnische und -ordnende Maßnahmen erforderlich werden. Es sollte möglich sein, die damit verbundenen Kosten dem Planbegünstigten zu überbürden bzw. gegenüber dem Freistaat Bayern (Baulastträger) von Kosten freigestellt zu werden.

(2) Das Ergebnis der Kampfmittelsondierung weist auf erhebliche ferromagnetische Störfelder hin. Es dürften massive Inhomogenitäten im Untergrund bestehen. Soweit diesbezüglich nicht ohnehin weiterer Untersuchungsbedarf zu einem konkretisierten Altlastenverdacht besteht, sollte vertraglich sichergestellt werden, wie dem bei der Bauausführung (Tiefgründung) ggf. nachzugehen ist.

Näheren Aufschluss über den Inhalt der zu (1) und (2) ggf. erforderlichen vorsorgenden Vertragsregelungen lassen die Stellungnahmen der beteiligten Fachämter erwarten.

Im Übrigen verweise ich auf mein Email vom 02.03.2011. Ich habe hierzu bis *dato* keine Aussage Ihrerseits erhalten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu (1): Die Verkehrsuntersuchung und die dazugehörige Simulation des Büros Gevas wurden vom staatlichen Bauamt (Stellungnahmen vom 02.02.2011 und vom 08.02.2011), vom Tiefbauamt (Stellungnahmen vom 03.02.2011 und 10.02.2011) sowie vom Straßenverkehrsamt (Stellungnahme vom 02.02.2011) bewertet und als ausreichend angesehen. Der Erschließungsvertrag und die zugehörigen Planungen beruhen somit auf der genannten Untersuchung. Zum Erschließungsvertrag selbst wurden die genannten Fachstellen ebenfalls um Stellungnahmen gebeten, die dann in den Vertrag eingearbeitet wurden. Für weitergehende Forderungen an den Erschließungsträger fehlen die rechtlichen Grundlagen.

Zu (2): Die genannte Kampfmittelsondierung des Büros Geomer kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Baumaßnahmen die Erdeingriffe durch eine Munitionsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen sei. Dies wurde in die Hinweise durch Text, Punkt 4 und in die Begründung, Punkt 13 aufgenommen. Gemäß der Bekanntmachung des bayerischen Staatsministeriums des Inneren „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ vom 15.04.2010 besteht im Zuge von Bauleitplanverfahren eine Ermittlungs- und Aufklärungspflicht, der mit o.g. Hinweis und Punkt in der Begründung Genüge getan ist. Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt gemäß der genannten Bekanntmachung beim Bauherren und den beteiligten Baufirmen. Sie haben einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Dementsprechend kommen diesbezüglich auf die Stadt keine Kosten zu und es ist auch keine entsprechende vertragliche Regelung zu treffen.

Das genannte E-Mail vom 02.03.2011 war eine vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erbetene Stellungnahme des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht und lautet wie folgt:

„zum Vertragsentwurf kurz Folgendes:

- (1) Wie Sie aus einer Reihe von anderen Fällen wissen, bin ich der Auffassung, dass wegen der grundstücksbezogenen Regelungen Formbedürftigkeit besteht und ein einheitlicher (den Erschließungsvertrag umfassender) Notarvertrag geschlossen werden sollte.
- (2) Wegen der betroffenen Belange der Bundesrepublik Deutschland (B 15) und des Freistaates Bayern (St 2045) sollte geprüft werden, ob das Staatliche Bauamt dem Vertrag beizutreten hat. Art und Umfang der staatlichen Betroffenheit kann ich ohne die zum Vertrag gehörenden Unterlagen allerdings nicht näher beurteilen.
- (3) Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf einer gewidmeten, in geteilter Baulast stehenden Verkehrsfläche (vgl. § 7) erscheint mir rechtlich äußerst bedenklich.
- (4) Die Regelung in § 13 Nr. 3 halte ich für entbehrlich.
- (5) Die Ablöseregelung in § 15 sollte inhaltlich näher spezifiziert werden. Was steht der Berechnung der Ablösesumme entgegen?“

Hierzu ist folgendes darzulegen:

Zu (1): Die Thematik des Formbedürfnisses von Erschließungsverträgen allgemein wurde vom Baureferat mit dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft sowie dem Rechtsamt erörtert. Es wurde festgestellt, da sich die notarielle Beurkundungspflicht aus dem § 873 BGB ergibt, dass man von einer notarielle Beurkundung absehen kann, solange keine grundstücksbezogenen Angelegenheiten in Erschließungsverträgen geregelt werden. Dementsprechend wurde der diesem Bebauungsplan zugehörige Erschließungsvertrag ohne notarielle Beurkundung abgeschlossen.

- Zu (2): Zwischen dem staatlichen Bauamt und der Stadt Landshut wird diesbezüglich eine gesonderte Vereinbarung getroffen. Einen Beitritt zum Erschließungsvertrag lehnt das staatliche Bauamt ab.
- Zu (3): Das Straßenverkehrsamt als Straßenverkehrsbehörde sieht in der Übertragung der Verkehrssicherungspflicht keine Probleme. Das Straßenverkehrsamt wird daher entsprechend § 5 Abs. 3 des Erschließungsvertrages einen vom Erschließungsträger in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt erstellten Markierungs- und Beschilderungsplan anordnen.
- Zu (4): Der Abs. 3 des § 13 wurde aus dem Erschließungsvertrag entfernt.
- Zu (5): Als Ergebnis von Verhandlungen zwischen Baureferat und Erschließungsträger wird die Ablöseregelung aus dem Erschließungsvertrag herausgenommen und nur zwischen der Stadt Landshut und dem staatlichen Bauamt geregelt. Im Gegensatz hierzu übernimmt der Erschließungsträger die Herstellungskosten für die von der Ablöseregelung betroffenen Anlagen (betroffen ist nur die zusätzliche Fußgängerfurt, die nicht nur für das Vorhaben notwendig, sondern auch für die innerstädtischen Wegeverbindungen bedeutsam ist.) komplett.

2.2 Stadt Landshut - Sachgebiet Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 14.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Durch die geplante rückwärtige Situierung des Lebensmittelmarktes wird der Uferbereich am Hammerbach durch Gebäude, Anlieferzone und Fahrspuren bedrängt. Die Forderungen des Naturschutzes hinsichtlich der entsprechenden Grünstrukturen sind zu beachten. Ein Hauptaugenmerk der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Nikola ist die Freihaltung der Gewässerränder.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Von Seiten des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut besteht gemäß Stellungnahme vom 18.05.2011 mit der vorliegenden Planung Einverständnis. Die Forderungen des Naturschutzes hinsichtlich der Grünstrukturen sind beachtet. Auch die an manchen Stellen vorhandene Unterschreitung des 5,00m-Abstandes von Verkehrsflächen zum Hammerbach um max. 40cm sieht der Fachbereich Naturschutz als tolerabel an, da an anderen Stellen der Gewässerabstand mehr als 5,00m beträgt und die abgestimmte, festgesetzte Mindestbreite des Uferstreifens den Erhalt der überwiegenden Ufervegetation gewährleistet und zusätzliche grünordnerische Festsetzungen einer weiteren Uferbeeinträchtigung entgegen wirken.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können darüber hinaus seitens des FB Naturschutz weitere konkrete Maßnahmen zum Schutz der Gehölzstruktur gefordert werden.

2.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 19.04.2011

Kein Einwand

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, München
mit E-Mail vom 19.04.2011

Entlang des Rennweges als auch der Luitpoldstraße befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG
Team Neubaugebiete
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de
Telefon: 0511/85401-366
Fax: 089/9233421032

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit dem Planungsbegünstigten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. In diesen wurde eine Formulierung mit aufgenommen, die den Schutz, die Sicherung, die Nichtüberbauung und die Überdeckung der Anlagen der Kabel Deutschland Vertriebs- & Service GmbH & Co. KG gewährleistet. Evtl. notwendige Umverlegungen im Zusammenhang mit der Realisierung der Maßnahmen werden der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG rechtzeitig 3 Monate vor Baubeginn mitgeteilt.

Da es sich in diesem Fall um einen Bebauungsplan für ein einziges Vorhaben handelt, außer den bereits vorhandenen keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen zu erstellen sind und sich in diesen Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG befinden, fällt eine Versorgung des Gebietes mit Kabelanlagen unter die Rubrik „Hausanschluss“. Der Maßnahmenträger wird bei Bedarf rechtzeitig auf die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG wegen eines solchen „Hausanschlusses“ zukommen.

2.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg
mit Schreiben vom 19.04.2011

Keine Bedenken

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 19.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus hygienischen Gründen sollen die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung von Abwasser, Müll bzw. Abfall auf die für die Stadt Landshut bestehende Weise geregelt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser ist durch den Anschluss an das Wasser- und das Kanalnetz der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Ebenso ist die Müllbeseitigung durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut gewährleistet.

2.7 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -
mit Schreiben vom 26.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Prüfungen zu berücksichtigen sind:

1. Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen
 - 1.1 Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.

- 1.2 Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen.

Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

- 1.3 Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsplanes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.
- 1.4 Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie bei den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.
- 1.5 Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen zu können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

2. Fundmunition

Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Da es sich bei dem vorliegenden Einzelhandelsvorhaben um einen Sonderbau handelt, scheidet eine Genehmigungsfreistellung aus. Das Gewerbeaufsichtsamt ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die vorgebrachten fachlichen Informationen und Empfehlungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Zu 1. Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen:

In den Festsetzungen durch Text, Punkt 2 und der Begründung, Punkt 12 ist die Situation und das Vorgehen bei den Rück- und Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle bereits dargestellt.

Die in dieser Stellungnahme angegebenen, bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu beachtenden Punkte betreffen die Bauausführung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zu 2. Fundmunition:

Im 2. Weltkrieg wurde das Planungsgebiet von mehreren Bomben getroffen. Aufgrund dessen wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt. Ergebnis dieser Sondierung ist, dass im Rahmen der Baumaßnahme die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen ist.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt gemäß dieser Stellungnahme beim Grundstückseigentümer.

In die Hinweise durch Text unter Punkt 4 und unter Punkt 13 der Begründung wurden entsprechende Formulierungen bereits aufgenommen.

2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 02.05.2011

Der geforderte Abstand zur Uferlinie von 5 m wird nicht überall eingehalten.

Nachdem die Maße im Plan nicht ausreichend genau sind, sollte der geforderte Abstand vor Ausführung vor Ort festgelegt werden.

Hinweis

Beim Ausfahren in die Luitpoldstraße darf die Brückenkappe der Hammerbachbrücke nicht überfahren werden (Schwerverkehr!)

(Das Bauwerk liegt aufgrund der Bundesstraße in der Zuständigkeit des Staatlichen Bauamtes.)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Von Seiten des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut besteht gemäß Stellungnahme vom 18.05.2011 mit der vorliegenden Planung Einverständnis. Die Forderungen des Naturschutzes hinsichtlich der Grünstrukturen sind beachtet. Auch die an manchen Stellen vorhandene Unterschreitung des 5,00m-Abstandes von Verkehrsflächen zum Hammerbach um max. 40cm sieht der Fachbereich Naturschutz als tolerabel an, da an anderen Stellen der Gewässerabstand mehr als 5,00m beträgt und die abgestimmte, festgesetzte Mindestbreite des Uferstreifens den Erhalt der überwiegenden Ufervegetation gewährleistet und zusätzliche grünordnerische Festsetzungen einer weiteren Uferbeeinträchtigung entgegen wirken.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können darüber hinaus seitens des FB Naturschutz weitere konkrete Maßnahmen zum Schutz der Gehölzstruktur gefordert werden.

Die Ein- und Ausfahrt an der Luitpoldstraße wird im Bebauungsplan so geändert, dass die Brückenkappe der Hammerbachbrücke nicht mehr tangiert wird. Die konkrete Ausführung ist in der Planung im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt, die dem Tiefbauamt zur Billigung vorgelegt wurde.

2.9 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 10.05.2011

Verkehrsbetrieb / Abwasser / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Gas Wasser Bäder

Siehe Stellungnahme vom 08.12.2010

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Gas/Wasser/Bäder:

Die diesbezügliche Stellungnahme vom 08.12.2011 lautet:

„Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlüsse der Sparten Gas und Wasser. Der Wasserhausanschluss Luitpoldstraße 33 muss abgetrennt werden. Die Hausanschlüsse Gas und Wasser am Rennweg 23 bleiben bestehen (siehe Anlagen).

Achtung! Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken ein Antrag auf Abtrennung des Wasserhausanschlusses bzw. Demontage des Zählers zu stellen.“

Diese Stellungnahme wurde wie folgt abgewogen:

„Der Hausanschluss Wasser Luitpoldstraße 33 wird abgetrennt. Der entsprechende Antrag wird rechtzeitig gestellt.“

Diese Behandlung wird weiterhin aufrecht erhalten.

2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -
mit Schreiben vom 06.05.2011

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben NE-ZB-TLB KS ID 5343 vom 18.11.2010 mitgeteilt haben, verlaufen in der nordöstlichen Ecke des angegebenen Planungsgebietes drei Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH (siehe beil. Plan).

Die Schutzzone der Kabel beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln.)

Um eine Beschädigung der Kabel zu vermeiden, sollte in den „Hinweisen durch Text“ auf das Vorhandensein der Fernmeldekabel hingewiesen werden. Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In die Hinweise durch Text wird unter Punkt 6 folgende Formulierung aufgenommen:
Die Schutzzone der Kabel beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 1 m beiderseits der

Kabeltrasse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m.“

Darüber hinaus ist in den Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 1.1 bereits formuliert, dass „alle Pflanzgebote gelten, soweit im Zustimmungsbereich von Leitungen und Straßen dem nichts entgegensteht.“

2.11 Gemeinde Adlkofen
mit Schreiben vom 10.05.2011

Der Gemeinderat Adlkofen hat den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 09.05.2011 behandelt.

Einwände wurden nicht erhoben. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 17.05.2011

Zu Ihrem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bestimmung des Projekts

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes „Ecke Rennweg/Luitpoldstraße“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.575 qm.

Im Folgenden gehen wir davon aus, dass der Großteil der Verkaufsfläche 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 das geplante Nahversorgungsprojekt 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 30.09.2010 rund 72.000 Einwohner.

4. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung

Es ist davon auszugehen, dass bei einem Vollsortimenter wie REWE der Großteil der Verkaufsfläche dem Food-Bereich zugeordnet werden kann.

Wir gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel und Getränke bei ca. 1.790 Euro pro Jahr liegen. Hieraus lässt sich im angenommenen Verflechtungsbereich ein sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial von rund 128,9 Millionen Euro ermitteln. Für einen Vollsortimenter wie REWE erachten wir einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 5.500 Euro als realistisch. Unter dieser Annahme lässt sich bei einer Verkaufsfläche von 1.575 qm eine Raumleistung von 8,7 Millionen Euro pro Jahr ermitteln. Daraus resultiert eine Kaufkraftbindung von rund 6,7 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 an der „Ecke Rennweg/Luitpoldstraße“ 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 Nahversorgungsmarkt ist grundsätzlich geeignet, die Funktionen eines Oberzentrums, nämlich die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen, zu erfüllen.

6. Zusammenfassung

Wir haben auch das örtliche IHK-Gremium Landshut zu dem geplanten Vorhaben befragt und Ihnen dessen Stellungnahmen bereits in unserem Schreiben vom 07.12.2010 zukommen lassen. Von Ihren Anmerkungen diesbezüglich bei der Plenumsitzung vom 01.04.2011 haben wir Kenntnis genommen.

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

Beschluss: 8 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Standort des Projektes:

Gemäß den Stellungnahmen der Regierung von Niederbayern vom 02.12.2010 und des regionalen Planungsverbandes vom 06.12.2010 bestehen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen den Standort und die Größenordnung des Vorhabens keine Einwände. Das Vorhaben ist gemäß § 11 BauNVO ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Die hierfür vorgesehenen Flächen wurden entsprechend als Sondergebiet festgesetzt. Der geplante Nahversorgungsmarkt entspricht der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes.

Zu 3. Orientierung am Verflechtungsbereich und zu 4. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung:

Sortiment (dem Food-Bereich zuzuordnen) und Kaufkraftabschöpfung (ca. 6,7% Kaufkraftbindung) sind gemäß dieser Stellungnahme im Hinblick auf die Orientierung am in dieser Stellungnahme genannten Verflechtungsbereich (Stadt Landshut, Gemeinden Adlkofen und Kumhausen) vertretbar. Die beiden genannten Gemeinden wurden am vorliegenden Verfahren beteiligt. Die Gemeinde Kumhausen hat die Planung ohne Anregungen zur Kenntnis genommen, die Gemeinde Adlkofen ihr gemeindliches Einverständnis erklärt. Daher wird von der diesbezüglichen Zustimmung zum geplanten Vorhaben Kenntnis genommen.

Zu 5. Funktionsfähigkeit des gelegenen zentralen Ortes und der benachbarten zentralen Orte:

Vor einiger Zeit haben mit dem Edeka-Markt an der Ecke Luitpoldstraße–Rupprechtstraße und dem Rewe-Markt am Dreifaltigkeitsplatz (womit in der Innenstadt praktisch kein Lebensmitteleinzelhandel, mit Ausnahme eines Discounters, vorhanden ist) zwei Einzelhandelsmärkte in integrierter Lage ihren Betrieb eingestellt. Insofern ergibt sich aus dem Verlust der beiden Standorte eine „Lücke“ in der Kaufkraftabschöpfung. Um dem entgegenzuwirken, dass diese Kaufkraftabschöpfung nun auf der grünen Wiese vollzogen wird, ist die Schaffung eines neuen Standortes in integrierter Lage wünschenswert. Der vorliegende Standort erfüllt diese Bedingungen.

Der geplante Markt dient vor allem der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete, die in den vergangenen Jahren auch eine starke Nachverdichtung erfahren haben. Des Weiteren sind Kundenzielgruppen Schüler der berufsbildenden Schulen sowie Bedienstete der umliegenden Ämter und Krankenhäuser.

Der geplante Markt ist für die o.g. Zielgruppen auf kurzem Weg fußläufig bzw. mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV für einen großen Kundenkreis erreichbar. Der geplante Markt spricht aber auch aufgrund seiner Lage an der Kreuzung Rennweg-Luitpoldstraße eine gewisse Anzahl PKW-gebundener Kundschaft an (ca. 50 - 60% aller Kunden). Dadurch kann der Markt auch in dieser Größe mit ca. 1575m² Verkaufsfläche betrieben werden, was die Überlebensfähigkeit des Standortes und damit die Nahversorgung der Umgebung längerfristig sichert.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 18.05.2011

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz - mit Schreiben vom 18.05.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

2. Zur Minimierung des auf 5 m reduzierten naturnahen Uferstreifens am Hammerbach und der weitgehenden Versiegelung der bisherigen innerstädtischen Freifläche sollten die neuen Dachflächen verbindlich begrünt werden.

Die energiewirtschaftliche Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen schließt eine Begrünung entsprechend dem Leitfaden „Dachbegrünung für Kommunen“ nicht aus. In den letzten Jahren wurden technische Lösungen entwickelt, die die Vorteile der beiden Umwelttechniken miteinander verbinden. Eine Ausnahmeregelung für Dachflächen mit Photovoltaikanlagen, wie sie in der Festsetzung durch Text im Bebauungsplan unter Nr. 1 vorgesehen ist, ist daher nicht mehr erforderlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die derzeitige Festsetzung und Formulierung zu Dachbegrünung bzw. Photovoltaikanlagen entspricht der Forderung und Anregung des FB Naturschutz aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 vom 23.12.2010. Darin wird darauf hingewiesen, dass eine extensive Dachbegrünung wünschenswert wäre, wenn keine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert wird. Darüber hinausgehende Festlegungen werden aufgrund der genannten Stellungnahme und im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit anderen Vorhaben nicht getroffen, die Festsetzung durch Text, Nr. 1 wird dementsprechend nicht geändert.

2.15 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 19.05.2011

Wir danken für die ausführliche Stellungnahme zu unseren Anregungen vom 09.12.2010. Ihre Begründung für die Errichtung des Marktes sind schlüssig erläutert, dennoch können uns die Argumente nicht überzeugen und wir lehnen erneut den Markt an dieser Stelle aus folgenden Gründen ab:

Es sind bereits Lebensmittelmärkte im Bereich der Papiererstraße und an der Rupprechtstraße vorhanden. Eine ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln ist also gesichert. Lt. Statistik gibt es in Bayern bereits einen Einzelhandelsüberschuss. Die Anzahl der Leerstände steigt.

Die städtebauliche Situation, sehr gut an den beigelegten Ansichten abzulesen, verändert sich erheblich und verschlechtert sich. Eine Bebauung an dieser Stelle sollte im Kontext mit den umgebenden Gebäuden und der gesamten Luitpoldstraße gesehen werden. Bei Betrachtung des Straßenzuges als Ganzes, fügt sich der geplante Bau nicht in das Straßenbild ein. Eine Fortführung der Baustrukturen wie das Rathaus II wäre städtebaulich der richtige Weg.

Vom Naturschutz her gibt es Probleme im Hinblick auf die vorhandenen, und in ihrer Gesamtheit zu erhaltenden Gehölze am Hammerbach. Die private Verkehrsfläche tangiert die Gehölze und die Anlieferungszone reicht weit in den Gehölzbestand hinein. 5m Uferrandstreifen sind zu wenig. Es sind Höhenunterschiede zwischen dem Hammerbach und der Erschließung zu überwinden. Die Zufahrt für die anliefernden LKWs muss stabil befestigt werden. Alleine durch den Baubetrieb wird der Uferrandstreifen stark beeinträchtigt werden. Fraglich bleibt ob die Breite von 4 m an der engsten Stelle für den Zulieferverkehr wirklich in der Praxis ausreichend ist, oder ob der ohnehin schon viel zu schmale Gehölzstreifen noch schmaler wird.

Die Ausfahrt in die Luitpoldstraße erachten wir als sehr gefährlich, besonders für Radfahrer. Die Erschließung ist, egal welche Bebauung an diese Stelle kommt, ausschließlich über den Rennweg zu führen.

Beschluss: 6 : 4

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vor einiger Zeit haben mit dem Edeka-Markt an der Ecke Luitpoldstraße–Rupprechtstraße und dem Rewe-Markt am Dreifaltigkeitsplatz (womit in der Innenstadt praktisch kein Lebensmitteleinzelhandel, mit Ausnahme eines Discounters, vorhanden ist) zwei Einzelhandelsmärkte in integrierter Lage ihren Betrieb eingestellt. Insofern ergibt sich aus dem Verlust der beiden Standorte eine „Lücke“ in der Kaufkraftabschöpfung. Um dem entgegenzuwirken, dass diese Kaufkraftabschöpfung nun auf der grünen Wiese

vollzogen wird, ist die Schaffung eines neuen Standortes in integrierter Lage wünschenswert. Der vorliegende Standort erfüllt diese Bedingungen.

Wie in der Begründung, Punkt 5.4 ausgeführt, dient der Markt vor allem der Nahversorgung der umliegenden, sich Wohnbebauung, die in den vergangenen Jahren auch eine starke Nachverdichtung erfahren hat. Des Weiteren sind Kundenzielgruppen Schüler der berufsbildenden Schulen sowie Bedienstete der umliegenden Ämter und Krankenhäuser.

Der geplante Markt ist für die o.g. Zielgruppen auf kurzem Weg fußläufig bzw. mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV auch für einen großen Kundenkreis erreichbar. Der geplante Markt spricht aber auch aufgrund seiner Lage an der Kreuzung Rennweg-Luitpoldstraße eine gewisse Anzahl PKW-gebundener Kundschaft an (ca. 50 - 60% aller Kunden). Dadurch kann der Markt auch in dieser Größe mit ca. 1550m² Verkaufsfläche betrieben werden, was die Überlebensfähigkeit des Standortes und damit die Nahversorgung der Umgebung längerfristig sichert.

Sortiment (größtenteils dem Food-Bereich zuzuordnen) und Kaufkraftabschöpfung (ca. 5,5% Kaufkraftbindung) sind gemäß Stellungnahme der IHK Niederbayern vom 07.12.2010 im Hinblick auf die Orientierung am dort genannten Verflechtungsbereich (Stadt Landshut, Gemeinden Adlkofen und Kumhausen) vertretbar. Die beiden genannten Gemeinden wurden am vorliegenden Verfahren beteiligt und haben die Planung ohne Anregungen zur Kenntnis genommen. Eine Gefährdung der vorhandenen Standorte ist daher aus den dargestellten Gründen nicht zu befürchten.

Zur städtebaulichen Konzeption ist festzuhalten, dass im Zuge der Planung untersucht wurde, ob sich die Platzierung des Marktes direkt an der Luitpoldstraße bewerkstelligen lässt. Dabei entstand eine Anzahl an Varianten mit folgenden Parametern:

- Lage des Marktes an der Ecke Rennweg / Luitpoldstraße
- Stellplätze im rückwärtigen Bereich
- Verkehrserschließung nur vom Rennweg
- Schallschutz der Wohnbebauung durch AVIS-Gebäude und Schallschutzwand
- Eingänge zum Markt vom Parkplatz und von der Luitpoldstraße

Dabei stellte sich heraus, dass das Gebäude direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen an der Luitpoldstraße gerückt werden muss. Ein Zurücksetzen um einige Meter gegenüber dem Straßenraum, wie entlang der Luitpoldstraße üblich, würde die Erschließung des Grundstücks nur noch zwischen den Gebäuden Rennweg 23 und 25 ermöglichen. Dies als alleinige Erschließung ist allerdings aufgrund der dort möglichen Fahrflächen sowie der hier sich dann stark verschärfenden Schallschutzproblematik (siehe Aussage des FB Umweltschutz beim Fachstellentermin am 20.10.2010) auszuschließen. Ebenso ist die innere Organisation des Marktes mit den für den Betrieb notwendigen Raum- und Flächenabmessungen bei einem Zurücksetzen um einige Meter nicht mehr zu bewerkstelligen und die notwendige Anzahl an Stellplätzen könnte auch nicht nachgewiesen werden. Daher wäre nur eine für die Luitpoldstraße nördlich des Stadtparks atypische Platzierung direkt an der Straße möglich; die in der VU zum Sanierungsgebiet Nikola angestrebte Blockrandbebauung entsprechend der anschließenden Situation wäre in diesem Fall auch nur eingeschränkt gegeben. Außerdem würde die Ein- und Ausfahrt an der Luitpoldstraße wegfallen. Dies hätte ein erhöhtes Verkehrsaufkommen an der zentralen Ein- und Ausfahrt am Rennweg und als Konsequenz eine Mehrbelastung der Kreuzung Luitpoldstraße-Rennweg zur Folge. Das Einplanen der Ein- und Ausfahrt an der Luitpoldstraße wurde bei der Vorstellung der Verkehrssimulation am 01.02.2011 auch von Seiten des Tiefbauamtes, des Straßenverkehrsamtes und des staatlichen Straßenbauamtes aufgrund der entlastenden Wirkung bzgl. der zentralen Ein- und Ausfahrt begrüßt. Darüber hinaus würde sich aufgrund der Platzierung der Stellplätze an der Südseite des bestehenden Wohngebäudes die Schallschutzproblematik diesbezüglich verstärken. Die hierbei dann notwendigen o.g. AVIS-Gebäude oder Schallschutzwand würden die Wohnqualität deutlich verschlechtern im Vergleich zur jetzt gewählten Lösung (AVIS-Gebäude senkrecht an der Südostecke).

Aus den oben genannten Gründen ist das Sanierungsziel einer Blockrandbebauung nicht realisierbar und es bleibt bei der zurückgesetzten Platzierung des Gebäudes. Diese weist darüber hinaus für den Betreiber weit günstigere Randbedingungen, wie z.B. Lage und Anfahrbarkeit der Anlieferung, aus.

Mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut wurde die Planung in der vorliegenden Form einvernehmlich abgestimmt. Es besteht Einverständnis von Seiten des Fachbereichs Naturschutz gemäß Stellungnahme vom 18.05.2011 insbesondere für die dargestellte Rodung von einzelnen Gehölzen (zu rodende Bäume fallen teilweise nicht unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut) und die Breite des verbleibenden Uferstreifens. Auch die an manchen Stellen vorhandene Unterschreitung des 5,00m-Abstandes von Verkehrsflächen zum Hammerbach um max. 40cm sieht der Fachbereich Naturschutz als tolerabel an, da an anderen Stellen der Gewässerabstand mehr als 5,00m beträgt und die abgestimmte, festgesetzte Mindestbreite des Uferstreifens den Erhalt der überwiegenden Ufervegetation gewährleistet und zusätzliche grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung und Entwicklung des Wurzelraums der Bestandsbäume (Festsetzungen zu Grünordnung, Punkt 1.3), zur dauerhaften Befestigung der Belagsflächen (Festsetzungen zu Grünordnung, Punkt 3.2) und zur verträglichen Ausbildung und Überwindung des Höhenunterschieds (Festsetzungen zu Grünordnung, Punkt 4) die baubedingten und anlagebedingten Auswirkungen auf die Ufersaumgehölze minimieren.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können darüber hinaus seitens des FB Naturschutz weitere konkrete Maßnahmen zum Schutz der Gehölzstruktur gefordert werden.

Für das vorliegende Planungskonzept wurde vom Büro Gevas ein Verkehrsgutachten erstellt. Des Weiteren wurden in einer Verkehrssimulation die verkehrlichen Abläufe dargestellt. Um den verkehrlichen Belangen gerecht zu werden, sind laut Gutachten und Verkehrssimulation im Wesentlichen folgende Maßnahmen notwendig:

- Verbreiterung des Rennweges im Einmündungsbereich zur Luitpoldstraße (Spuren für Linksabbieger, Geradeaus und Rechtsabbieger).
- Linksabbiegespur zur Einfahrt des Nahversorgungsmarktes vom Rennweg aus.
- Installation eines Vorsignals an der neuen Einfahrt in den Markt (vorläufig Schild, wenn dies nicht funktioniert Ampel mit Fangschaltung).
- Ausfahrt vom Gelände des Nahversorgungsmarktes für Anlieferfahrzeuge und Besucher nach rechts auf die Luitpoldstraße, sowie Einfahrt von Norden kommend nach rechts für Besucher des Marktes (diesbezüglich wurde vom staatlichen Bauamt auf bauliche Maßnahmen zur Unterbindung des Linksabbiegens bestanden).
- Zusätzliche Querungshilfe (Ampelanlage) für Fußgänger über die Luitpoldstraße auf der Südseite der Kreuzung.

Die dargestellten Maßnahmen wurden seitens des staatlichen Bauamtes (Stellungnahmen vom 02.02.2011 und 08.02.2011) des Tiefbauamtes (Stellungnahmen vom 03.02.2011 und 10.02.2011) und des Straßenverkehrsamtes (Stellungnahme vom 02.02.2011) als für eine geregelte Verkehrsführung ausreichend angesehen. Aufgrund der aus dem Gutachten vorliegenden, niedrigen Zahlen für diese Einmündung (20 ein- und 20 ausfahrende PKW in der Spitzenstunde, zusätzlich 12 ausfahrende LKWs pro Tag) wird keine besondere Gefährdung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs gesehen.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 20.05.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass weder durch die Lärmschutzbetrachtung des Büro Steger und Partner vom 09.02.2011, noch durch die bisher vom Investor vorge-

legten schalltechnischen Gutachten des Büro A. Kottermair nachgewiesen wurde, dass die sich aus den schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Immissionskontingente durch das geplante Vorhaben an allen Immissionsorten eingehalten werden können.

Sowohl zur Vermeidung von Planungs- oder Abwägungsfehlern, als auch zur Vermeidung von Komplikationen und Beschränkungen im Bauantragsverfahren, ist dieser Nachweis jedoch erforderlich.

Insbesondere die Immissionsorte 3, 4 und 10 werden als problematisch eingestuft.

Eine abschließende Beurteilung kann daher aus unserer Sicht erst nach Prüfung des o. g. Nachweises erfolgen.

Für die bereits eingearbeiteten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ist folgendes zu beachten:

- Festsetzungen durch Text Nr. 6. „Kontingentierung der Geräuschemissionen“
 - in Absatz 3 sollte die Größe der Flächen, für die die festgelegten Emissionskontingente gelten, anzugeben,
 - in Absatz 5, Zeile 2 ist „Planzeichen 2.4“ in „Planzeichen 2.5“ zu ändern .
- Festsetzungen durch Text Nr. 7. „Baulicher Schallschutz“
 - in Absatz 3, Zeile 2 sind nach dem Wort „Fenster“ die Worte „**oder Türen**“ einzufügen.
- Hinweisen durch Text Nr. 5. „Gewerbegeräusche“
 - in Absatz 3 sollten die Immissionskontingente nicht nur in der Summe, sondern auch unterschieden nach Sondergebiet und Mischgebiet angegeben werden

Beschluss: 6 : 4

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Nachweises der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente durch das geplante Bauvorhaben ist festzuhalten, dass dieser Nachweis letztlich erst im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen ist.

Die Stadt Landshut konnte bisher aufgrund der vorliegenden Unterlagen der Büros Steger & Partner und Kottermair davon ausgehen, dass prinzipiell die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes am geplanten Standort möglich ist. Ergänzungsbedarf in Bezug auf die Behandlung im Rahmen Bauleitplanung bestand diesbezüglich nicht.

Vom Büro Kottermair wurde in der Zwischenzeit durch eine vorgezogene, eigentlich dem Baugenehmigungsverfahren zugehörige Berechnung mit Datum vom 26.05.2011 der Nachweis erbracht, dass auf Basis der festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden, bis auf eine Überschreitung von 0,5 dB(A) am IO 4 (best. Gebäude Rennweg 22) tagsüber.

Laut Stellungnahme des FB Umweltschutz vom 27.05.2011 zu dieser Berechnung ist diese Überschreitung im Rahmen der Abwägung tolerierbar, da sich aufgrund der Verkehrssituation die für diese Überschreitung hauptsächlich verantwortliche zentrale Ein- und Ausfahrt nicht verlegen lässt, sich der Immissionsort an einem Bestandsgebäude befindet, dass laut FB Umweltschutz aufgrund der dort vorhandenen Autowerkstatt einer Gemengelage entspricht und man für die bzgl. des Bebauungsplanes 02-11/4 relevanten, als WA festgesetzten Immissionsorte aufgrund des größeren Abstandes entsprechend der Festsetzungen der Bauräume davon ausgehen kann, dass die kontingentierten Immissionsrichtwerte dort eingehalten werden. Für die übrige

Berechnung sieht der FB Umweltschutz den in vorliegender Stellungnahme vom 20.05.2011 geforderten Nachweis als erbracht an. Insofern sind diesbezüglich keine Überarbeitungen der Emissionskontingente, der schalltechnischen Berechnungen oder auch der Planung selbst notwendig.

Der Anregung, in den Festsetzungen durch Text, Punkt 7 nach dem Wort „Fenster“ die Worte „oder Türen“ einzufügen, wird gefolgt. In den Festsetzungen durch Text, Punkt 6 wird die Bezeichnung „Planzeichen 2.4“ durch „Planzeichen 2.5“ ersetzt.

Hinsichtlich der Anregung des FB Umweltschutz die Größe der Flächen, für die die festgelegten Emissionskontingente gelten, in die Festsetzungen aufzunehmen, wird seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung aufgrund dessen, dass die den Emissionskontingenten zuzurechnenden Flächen bereits durch die festgesetzten Grundflächen ausreichend bestimmt sind in Abstimmung mit dem Büro Steger & Partner eine Übernahme der Flächengrößen in Punkt 5 der Hinweise durch Text bevorzugt. Auf Anregung des FB Umweltschutz wird auch die sich in Punkt 5 der Hinweise durch Text befindende Tabelle mit den Immissionskontingenten durch weitere Spalten mit den getrennt angegebenen Immissionskontingenten für Sondergebiet und Mischgebiet ergänzt.

2.17 Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Landshut -
mit Schreiben vom 19.05.2011

Der Bayerische Bauernverband - Kreisverband Landshut - erhebt gegen obengenannten Flächennutzungsplan keine besonderen Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Beschluss Erschließungsvertrag und Vereinbarung mit dem staatlichen Bauamt Landshut

Dem Erschließungsvertrag und der Vereinbarung mit dem staatlichen Bauamt Landshut wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 6 : 4

IV. Satzungsbeschluss und Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 02-13 „Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstraße“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 20.08.2010 i.d.F. vom 01.04.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 01.04.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht. Die Verwaltung wird mit der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Beschluss: 6 : 4

Landshut, den 10.06.2011
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister