

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 06.10.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 01-52/7 "Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Beschluss Erschließungsvertrag /städtebaulicher Vertrag
IV. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 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. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2011 bis einschl. 15.07.2011 zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ vom 07.12.2010 i.d.F. vom 19.05.2011, redaktionell geändert am 06.10.2011:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 15.07.2011, insgesamt 44 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Sanierungsstelle - mit Schreiben vom 08.06.2011
 - 1.2 Gemeinde Niederaichbach mit Schreiben vom 08.06.2011

- 1.3 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 14.06.2011
- 1.4 Markt Ergolding
mit Schreiben vom 14.06.2011
- 1.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 15.06.2011
- 1.5 Gemeinde Adlkofen
mit Schreiben vom 05.07.2011
- 1.6 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen
mit Schreiben vom 18.07.2011

Beschluss: 9 : 0

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

- 2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 08.06.2011

Da an den öffentlichen Verkehrsflächen keine Änderungen stattfinden und es sich baugebietsintern ausschließlich um private Verkehrsflächen handelt, werden von der Planung erschließungs- bzw. ausbaubetragsrechtliche und straßenrechtliche Fragen nicht berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan dargestellte Verlängerung der Fußgängerfurt durch die öffentliche Grünfläche außerhalb des Bebauungsplanumgriffes erfolgt im Zuge der Baumaßnahme auf Kosten des Planungsbegünstigten. Der städtebauliche Vertrag enthält eine entsprechende Regelung.

- 2.2 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, München
mit E-Mail vom 14.06.2011

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

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.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der Hinweis der Fachstelle in die Begründung zum Bebauungsplan unter III. Erschließung, Punkt 6 „Telekommunikation“ übernommen.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 22.06.2011

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

mit Schreiben vom 29.06.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -
mit Schreiben vom 28.06.2011

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Keine

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Keine Einwendungen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bereits enthalten.

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.

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes wurden im Bebauungsplan bereits mit aufgenommen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle gewünschte Beteiligung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann diesem Verfahren nicht abschließend geregelt werden.

Das Amt für Bauaufsicht teilte auf Nachfrage mit, dass das Gewerbeaufsichtsamt nicht mehr im Rahmen der Baugenehmigung eingebunden wird. Vielmehr liegt die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 29.06.2011

Mit Verweis auf die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 20.01.2011 bestehen von Seiten der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 IHK Niederbayern, Passau mit Schreiben vom 30.06.2011

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 maximal 2.500 qm. Laut Satzung soll dabei die Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel maximal 25 Prozent der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen.

Des Weiteren ist in diesem Bereich eine Tankstelle mit integriertem Tankstelleshop, einem Bistro sowie einer Autowaschanlage geplant.

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 und auch die Tankstelle dieser Zielrichtung entsprechen.

3. Orientierung am Verflechtungsbereich

Im Folgenden gehen wir näher auf den Verbrauchermarkt ein und nehmen dabei eine Unterscheidung zwischen Food-Artikeln und Non-Food-Artikeln vor. Als Einzugsgebiet für Lebensmittel und Getränke kommen 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 für Lebensmittel und Getränke umfasst somit nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zum 30.06.2010 rund 71.800 Einwohner.

Für die Non-Food-Artikel ziehen wir den innerstädtischen Verflechtungsbereich der Stadt Landshut heran. Dieser umfasst zum selben Stichtag rund 332.700 Einwohner.

4. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung des Verbrauchermarktes

4.1 Food

Laut Satzung können ca. 75 Prozent der gesamten Verkaufsfläche dem Bereich Food zugeordnet werden. Dies entspricht einer Fläche von 1.875 qm. Unter Einbeziehung der Struktur- und Marktdaten der BBE Handelsberatung gehen wir 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 128,5 Millionen Euro ermitteln. Für einen Vollsortimenter wie EDEKA erachten wir im Bereich Food einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 5.500 Euro als realistisch. Unter dieser Annahme errechnet sich bei einer Verkaufsfläche von 1.875 qm eine Raumleistung von 10,3 Millionen Euro pro Jahr. Daraus ergibt sich eine Kaufkraftbindung von rund 8 Prozent. Diese Kaufkraftabschöpfung scheint uns im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

4.2 Non-Food

Die Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel soll gemäß Satzung maximal 25 Prozent der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Das entspricht einer Fläche von 625 qm. Wir gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Non-Food-Artikel bei ca. 375 Euro pro Jahr liegen. Hieraus ergibt sich im angenommenen Verflechtungsbereich eine maximal zulässige Kaufkraftabschöpfung von rund 24,3 Millionen Euro. Für einen Vollsortimenter wie EDEKA erachten wir im Bereich Non-Food einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 2.000 Euro als realistisch. Unter dieser Annahme lässt sich bei einer Verkaufsfläche von 625 qm eine Raumleistung von 1,3 Millionen Euro pro Jahr ermitteln. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns diese Raumleistung 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 sowie die Tankstelle sind grundsätzlich geeignet, die Funktionen eines Oberzentrums, nämlich die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen, zu erfüllen.

6. Zusammenfassung

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7. E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -
mit Schreiben vom 01.07.2011

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben NE-ZB-TLB Di ID 5668 vom 28.12.2010 mitgeteilt haben, befinden sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH.

Seitens unserer Gesellschaft bestehen deshalb keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 01-52/7.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 11.07.2011

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 11.07.2011

Verkehrsbetrieb / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Gas Wasser Bäder

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlussversorgungsleitungen der Sparte Wasser Podewilsstraße (Waschanlage Isar-Center) und Piflaser Weg 17 (Isar-Center) und der Sparte Gas Piflaser Weg 17.

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

Abwasser

Mit der im Planteil dargestellten Umverlegung des bestehenden Mischwasserkanals (B EP 1300/1750) besteht seitens der Stadtwerke Landshut - Abwasserbeseitigung grundsätzlich Einverständnis.

Jedoch ist bei der aus dem Plan ersichtlichen Überbauung des Kanals durch das neue Gebäude im Bereich der süd-westlichen Ecke der statische Nachweis zu erbringen, dass keine Lasten des Bauwerks auf den Kanal abgetragen werden bzw. sich keine Auswirkungen bei Kanalschäden auf die Standsicherheit des Gebäudes ergeben. Dabei sind die Auflagen zur Standsicherheit von Kanal und Gebäude einzuhalten / zu gewährleisten. Bei Neupflanzungen von Bäumen ist auf ausreichenden Abstand zum Kanal zu achten.

Für den Bereich der neuen bzw. umverlegten Kanalleitungen ist die Dienstbarkeitstrasse entsprechend im Grundbuch anzupassen / zu korrigieren.

Weiterhin ist die planliche Darstellung der Kanaltrasse zeichnerisch zu korrigieren. Die neu zu bauenden Verlängerung des bestehenden Kanals parallel zwischen Gebäude und Fuß-/Radweg an der Kleinen Isar (von Ost nach West, vom bestehenden Revisionsschacht M 120 bis zum neu geplanten Revisionsschacht im Bereich der süd-westlichen Ecke des neuen Gebäudes) ist als „neuer städtischer Hauptwasserkanal“ zu kennzeichnen und nicht als „... bestehender ...“.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu Gas Wasser Bäder:

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der Hinweis der Fachstelle in die Begründung zum Bebauungsplan unter III. Erschließung, Punkt 2 „Wasserversorgung“ übernommen.

Zu Abwasser:

Die geänderte Kanaltrasse im Geltungsbereich wurde im Wege der Änderung der bestehenden Grunddienstbarkeit zwischen Eigentümer und Stadt Landshut, Liegenschaftsamt geregelt.

Werden durch das Bauvorhaben Überbauungen des Kanals geplant, wird der statische Nachweis im Zuge der Einzelbaugenehmigung erbracht, dass keine Lasten des Bauwerks auf den Kanal abgetragen werden bzw. sich keine Auswirkungen bei Kanalschäden auf die Standsicherheit des Gebäudes ergeben.

Jedoch ist derzeit keine Überbauung durch das Gebäude geplant. Die Darstellung im Bebauungsplan für den Verbrauchermarkt definiert die Kanten durch den Dachüberstand, die eigentlichen Gebäudekanten liegen ca. 3 Meter zurückversetzt.

Die vorgeschriebenen Abstände zu Kanalbauwerken bei der Neupflanzung von Bäumen werden in der Einzelbaugenehmigung berücksichtigt.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde ein entsprechender Passus in die Begründung zum Bebauungsplan unter II. Bebauungsplan, Punkt 5 „Grünplanung“ übernommen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde die von der Fachstelle angeregte Korrektur betreffend der planlichen Darstellung und Bezeichnung der Kanaltrasse vorgenommen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 13.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Keine Äußerung zu Altlasten und Wasserrecht.

Immissionsschutz:

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Bericht Nr. 210164/3 vom 19.04.2011 wurde bereits im Vorfeld geprüft.

Die zu klärenden bzw. zu ergänzenden Punkte wurden dem Gutachter und dem Stadtplanungsamt in unserer Stellungnahme vom 01.06.2011 mitgeteilt:

- Für die Prognose der Lärmemissionen der Tankstelle wurden die in der „Technischen Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt vom 21.08.1999 angegebenen Basiswerte der Tankstellen-Frequentierung zugrunde gelegt.

Bei der derzeit betriebenen Tankstelle handelt es sich nach unserem Kenntnisstand um die am stärksten frequentierte Tankstelle in Landshut. Im Rahmen der Neuplanung werden die derzeit vorhandenen 4 Zapfsäulen durch 4 Doppelzapfsäulen ersetzt. Sollte nach dem Neubau der Tankstelle vorgesehen sein, das derzeitige Konzept der günstigen Spritpreise (freie Tankstelle) weiterzubetreiben, ist mit einer deutlich höheren, als der prognostizierten Frequentierung zu rechnen. Dies ist zu überprüfen und mit dem Investor zu klären.

- Für die Lärmprognose der Waschanlage wurde eine Frequenz von 80 Washvorgängen am Tag berücksichtigt.

Gemäß dem „Technischen Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt vom 21.08.1999, sollte einer Lärmprognose für eine Tankstelle mit Waschanlage jedoch die praktische Maximalkapazität zugrunde gelegt werden. Diese wird mit 25% der Tankstellen-Frequentierung angegeben und beträgt somit 162 Washvorgänge pro Tag.

- Die beim Betrieb einer Waschanlage in der Regel vorhandenen Emissionsquellen Hochdruckreiniger-Vorwäsche, Münzstaubsauger und Mattenklopfer wurden in der Prognose nicht berücksichtigt.

- Bei der Waschstraßenausfahrt wurden Geräuschemissionen bei geschlossenem Tor berücksichtigt. Dies soll durch den Einbau eines Schnellauftores gewährleistet werden. Nach unserem Kenntnisstand ist der Einsatz von Schnellauftoren häufig mit weiteren Lärmemissionen verbunden (Druckluft-, Rollgeräusch). Weiterhin kann bei hoher Frequentierung der Waschstraße oftmals nicht gewährleistet werden, dass das Ausfahrtstor beim Trocknerbetrieb geschlossen bleibt.

Aus fachtechnischer Sicht daher eine verlängerte Einhausung der Waschstraßenausfahrt erforderlich.

- Um sicherzustellen, dass keine über die Fassadenelemente der Waschstraße abgestrahlten Geräusche zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft beitragen, sind die für die Waschanlage erforderlichen Schalldämmmaße festzulegen.

- Die Schallemissionen aus dem Bereich der Zapfsäulen wurden mit dem Argument, dass sie teilweise durch das Tankstellendach abgeschirmt werden, für die Prognose um 2 dB(A) reduziert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dies nicht sinnvoll, da aufgrund der Lage der ungünstigsten Immissionsorte die Höhe, Größe und Lage der Tankstellenüberdachung für deren Abschirmwirkung entscheidend ist.

Die Höhe, Größe und Lage der Tankstellenüberdachung ist daher festzulegen und in der Lärmprognose entsprechend zu berücksichtigen.

- Der für die anliefernden Lkws zur Verfügung stehende Rangier- und Zufahrtsbereich zur eingehausten Laderampe des Einzelhandelsmarktes erscheint relativ eng bemessen.

Es ist zu prüfen, ob der Bereich für ein Rückwärts-Einrangieren der Lkws in den eingehausten Anlieferungsbereich ohne zusätzliche, aufwändige Mehrfach-Rangiervorgänge ausreichend ist.

- Der Immissionsort Konradweg 20 (gegenüber der Waschstraßenausfahrt) ist in die Beurteilung mit aufzunehmen.

- Lageplan: Die Anordnung der maßgebenden Schallquellen im Tankstellenbereich ist vergrößert und detailliert darstellen.

Bei dem im Gutachten unter Ziffer 7 formulierten „Textvorschlag für die Satzung des Bebauungsplans“ handelt es sich nach unserer Einschätzung vor allem um Anforderungen, welche im Bauantragsverfahren festzusetzen sind.

Die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, bei welchen die städtebauliche Vertretbarkeit geprüft werden muss, sind in den Festsetzungsvorschlägen nicht ausreichend konkretisiert. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die Höhe, Länge, Lage und konstruktive bauliche Ausführung von erforderlichen Lärmschutzwänden ist festzulegen.

- Für die Waschstraße sind die erforderlichen Schalldämmmaße und die verlängerte Einhausung der Ausfahrt festzulegen.

- Die Höhe, Größe und, Lage der erforderlichen Tankstellenüberdachung ist festzulegen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sollte die Möglichkeit, die Tankstellenüberdachung zu vergrößern und mit Shop, Waschstraße und der Schallschutzwand zu verbinden, geprüft werden. Die Höhe der erforderlichen Schallschutzwand könnte dadurch deutlich reduziert werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wäre dies sicherlich die wirksamste Schallschutzmaßnahme.

Weiterhin sind im Bebauungsplan die zulässigen Lärmemissionen festzulegen. Dies ist grundsätzlich durch die Festlegung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln und/oder von Immissionsrichtwertanteilen möglich. Aufgrund der Komplexität der vorhandenen Lärmemissionen erscheint die Festlegung von Immissionsrichtwertanteilen, unterschieden nach Tankstelle mit Waschstraße, Einzelhandelsmarkt und

Wertstoffsammelstelle, sinnvoll und praktikabel. Die Immissionsrichtwertanteile sind für jeden Immissionsort anzugeben.

Da diese Punkte im vorliegenden Bebauungsplan noch nicht geklärt bzw. berücksichtigt wurden, kann das Vorhaben aus Sicht des Immissionsschutzes nicht abschließend beurteilt werden.

Mit Anschreiben vom 07.06.2011 wurde uns der „Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift des Bausenats vom 19.05.2011 – Beschl.-Nr. 5“ übersandt. Wir möchten klarstellen, dass die auf S. 16 im 1. Absatz getroffene Aussage nicht richtig ist. Die gewählte Schutzanspruchseinstufung wurde nicht zwischen dem Büro Geoplan und Frau **Mitarbeiterin** (Stadt Landshut – Fachbereich Immissionsschutz) abgestimmt. Frau **Mitarbeiterin** wurde mitgeteilt, dass die Gebietseinstufung vom Stadtplanungsamt festgelegt wurde.

mit Schreiben vom 16.08.2011

In unserer Stellungnahme vom 01.06.2011 wurde folgendes mitgeteilt:

Weiterhin sind im Bebauungsplan die zulässigen Lärmemissionen festzulegen. Dies ist grundsätzlich durch die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und/oder von Immissionsrichtwertanteilen möglich. Aufgrund der Komplexität der vorhandenen Lärmemissionen erscheint die Festlegung von Immissionsrichtwertanteilen, unterschieden nach Tankstelle mit Waschstraße, Einzelhandelsmarkt und Wertstoffsammelstelle, sinnvoll und praktikabel. Die Immissionsrichtwertanteile sind für jeden Immissionsort anzugeben.

Falls die textliche bzw. planerische Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und/oder von Immissionsrichtwertanteilen nicht realisierbar ist, sind die o. g. Immissionsrichtwertanteile dennoch vom schalltechnischen Gutachter zu ermitteln und in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwertanteile in den nachgeordneten Bauantragsverfahren qualifiziert nachzuweisen ist.

Die Festlegung der Immissionsrichtwertanteile ist Grundlage für eine differenzierte, schalltechnische Beurteilung mit dem Ziel, ein sog. „schalltechnisches Optimum“ für die Antragsteller im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erreichen zu können.

Beschluss: 7 : 2

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Einwände/Anregungen zum Schallgutachten des Ingenieurbüros Greiner vom 19.04.2011 ist zu betonen, dass die abschließende Regulierung der Vorhaben den Baugenehmigungsverfahren überlassen werden soll. Das im Rahmen des („normalen“) Bebauungsplanverfahrens eingeholte Schallgutachten verfolgt (lediglich) den Zweck, die grundsätzliche Realisierbarkeit der Vorhaben in schalltechnisch verträglicher Weise zu belegen (Ausschluss unüberwindbarer Planungshindernisse). Darüber hinaus soll es dazu dienen, die auf Bebauungsplanebene sinnvoller- bzw. notwendigerweise zu treffenden Festlegungen auszumachen, um die abschließende sachgerechte Konfliktbewältigung auf der Zulassungsebene auch tatsächlich zu ermöglichen bzw. zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass nicht alle ggf. regelungsbedürftigen

Gesichtspunkte einer Festsetzung in der Bebauungsplansatzung zugänglich sind, da es insoweit an einer Rechtsgrundlage fehlt.

In jedem Fall werden die Betreiber die schalltechnische Verträglichkeit der auf Grundlage der Bebauungsplansatzung letztlich beantragten Vorhaben auf der Zulassungsebene nachweisen müssen.

Dies vorausgeschickt, ist im Einzelnen Folgendes zu betonen:

Der für die Tankstelle gewählte maximale (Kunden-)Ansatz beruht auf Erfahrungswerten des zukünftigen Betreibers zu vergleichbaren und ähnlichen Konstellationen, insbesondere auch solchen, in denen ein sehr enger räumlicher Zusammenhang zwischen der Nutzung „Tankstelle“ und einem Lebensmittelmarkt besteht. Nach diesen Erfahrungswerten ist im „worst-case“ mit ca. 600 Kunden zu rechnen, so dass der vorliegend gewählte Ansatz (650 Kunden) auf der „sicheren Seite“ liegt. Dafür spricht auch, dass sich nach der Tankstellenstudie kein höherer Ansatz ergibt. Sollten sich dennoch im tatsächlichen Betrieb wider Erwarten höhere Kundenzahlen einstellen, könnte die schalltechnische Verträglichkeit gleichwohl, etwa durch Reduzierung der Betriebszeiten, gewährleistet werden.

Der für die Waschstraße gewählte maximale (Kunden-)Ansatz liegt bereits deshalb auf der „sicheren Seite“, weil er dem maximalen Durchsatzvermögen der vom Betreiber vorgesehenen Waschstraße entspricht. Im Übrigen gilt das vorstehend Ausgeführte entsprechend: Sollten sich dennoch im tatsächlichen Betrieb wider Erwarten höhere Kundenzahlen einstellen, könnte die schalltechnische Verträglichkeit gleichwohl, etwa durch Reduzierung der Betriebszeiten, gewährleistet werden.

Die Nichtberücksichtigung der „Hochdruckreiniger-Vorwäsche“ in der schalltechnischen Begutachtung versteht sich vor dem Hintergrund, dass der zukünftige Betreiber diese nicht vorsehen will. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Nutzungsbestandteile „Mattenklopfer“ und „Münzstaubsauger“, obwohl diese allerdings bei geeigneter Anordnung aufgrund ihres geringen Emissionsaufkommens schalltechnisch ohne weiteres verträglich sein dürften. Insgesamt aber gilt: Sollte der Betreiber die Realisierung der in Rede stehenden Nutzungsbestandteile zu einem späteren Zeitpunkt entgegen seiner gegenwärtigen Absicht anstreben, wird er den Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit unter Berücksichtigung dieser Modifikationen zu erbringen haben.

Der Einwand betreffend die „weiteren Lärmemissionen (Druckluft-, Rollgeräusche)“ der Schnelllauftore greift nicht durch. Bei Beachtung des Standes der Lärminderungstechnik sind diese „weiteren Lärmemissionen“ ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur Verwendung eines dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechenden Schnelllauftores ergibt sich bereits unmittelbar aus dem Gesetz, so dass es einer Regelung in der Bebauungsplansatzung nicht bedarf. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass sich mittels eines Schnelllauftores auch zuverlässig gewährleisten lässt, dass die Ausfahrt stets während des Trocknerbetriebs geschlossen ist. Durch eine entsprechende Beauftragung auf Zulassungsebene kann eine diesbezügliche Pflicht des Betreibers begründet werden.

Hinsichtlich der Anregung zur Festlegung von Schalldämmmaßen gilt Entsprechendes: Da der Betreiber ohnehin (gesetzlich) verpflichtet ist, den Stand der Lärminderungstechnik einzuhalten, ist die Festlegung von Schalldämmmaßen nicht erforderlich/sinnvoll. Lediglich höchst vorsorglich hat sich die Stadt Landshut gleichwohl entschlossen, das Schalldämmmaß der Außenwände der Waschstraße durch Festsetzung in der Satzung bereits auf Bebauungsplanebene zu fixieren.

Es erscheint weiterhin auf der Bebauungsplanebene weder sinnvoll noch notwendig, Höhe, Größe und Lage der Tankstellenüberdachung festzulegen. Dies sowie die Frage der Verbindung des Tankstellendachs mit anderen Baukörpern sollte dem nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten bleiben. Wesentlich ist allein, dass die Festsetzungen der Bebauungsplansatzung einen hinreichenden Spielraum zur Ausgestaltung des Tankstellendachs gewährleisten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Rangiervorgänge der Lkw mit jeweils 2 Minuten für alle Lkw berücksichtigt. Mit dieser Dauer werden bereits komplizierte Rangiervorgänge, bei denen das Fahrzeug mehrmals vor- und zurücksetzen muss, berücksichtigt. Der in der schalltechnischen Begutachtung gewählte Ansatz stellt damit eine worst case-Betrachtung dar, die keiner Ergänzung/Modifikation bedarf.

Der Immissionsort „Konradweg 20“ wurde zwischenzeitlich durch den Schallgutachter in einer gesonderten Stellungnahme untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Anwesen keinen relevanten Geräuscheinwirkungen ausgesetzt wird. Der prognostizierte Beurteilungspegel liegt mit 50 dB(A) tags um 10 dB(A) unter dem für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert.

In der o. g. gesonderten Stellungnahme wurden auch die maßgebenden Schallquellen im Tankstellenbereich entsprechend der Forderung der Fachstelle vergrößert und detailliert dargestellt.

Der Einwand betreffend „Höhe, Länge, Lage und konstruktive Ausführung“ der Lärmschutzwände ist nur bedingt nachvollziehbar, da jedenfalls hinsichtlich „Höhe, Länge und Lage“ detaillierte Festlegungen getroffen wurden, auch wenn insoweit bewusst ein gewisser Spielraum für die Zulassungsebene belassen wurde. Zu bedenken ist auch, dass zumindest die Höhe der Lärmschutzwand in einer Beziehung zur Frage der Schließung des Tankstellendachs steht. Sofern also die konkrete Ausgestaltung des Tankstellendachs (sinnvoller Weise) dem Genehmigungsverfahren überlassen wird, kann in der Bebauungsplansatzung keine abschließende Höhenbestimmung hinsichtlich der Lärmschutzwand getroffen werden. Eine Festlegung zur baulichen Ausgestaltung der Lärmschutzwände erscheint ebenfalls nicht erforderlich. Auch diese werden, was im Zulassungsverfahren zu belegen sein wird, dem Stand der Technik entsprechen und insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten müssen.

Eine Geräuschkontingentierung in der Bebauungsplansatzung erscheint wegen der unkritischen Vorbelastungssituation an allen planrelevanten Immissionsorten nicht erforderlich. Die Konfliktbewältigung auf die Zulassungsebene erscheint ohne Kontingentierung gewährleistet. Zur Orientierung für die nachfolgenden Zulassungsverfahren werden die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile für die Nutzungen „Verbrauchermarkt“, „Tankstelle/Waschstraße“ sowie „Wertstoffsammelstelle“ in der Begründung dargelegt.

Unbeschadet der Frage, ob und inwieweit etwaige Vorabstimmungen zum Schutzanspruch der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen erfolgt sind, ist festzuhalten, dass kein Zweifel dahingehend besteht, dass der in Ansatz gebrachte Schutzanspruch zutreffend und angemessen ist. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung verwiesen.

2.11 Bund Naturschutz -Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 13.07.2011

Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Es sollte seitens der Stadt überlegt werden, ob die Bäume im Nordteil, hin zum Piflaserweg, nicht doch erhalten werden können.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Beseitigung von umfangreichen Altlastenverdachtsflächen (Heizöltanks), Abbruch von Nebenanlagen und der Umverlegung unterirdischer Anschlussleitungen (20-kV-Leitung) ist die Rodung der Bäume im Nordteil zum Piflaser Weg erforderlich. Für diesen Bereich sind umfangreiche Ersatzpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt, welche die Rodung der Bestandsbäume vollumfänglich ersetzen.

Im Zuge des Einzelbauvorhabens wird ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt, der die Erweiterung der Grünfläche sowie die Neubepflanzung des o.a. Bereichs detailliert darstellt.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 15.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan 01-52/7 besteht Einverständnis.

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. 1.4.11 vorgesehen ist, ist daher nicht mehr erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das angesprochene Synergiepotenzial von Solarnutzung und Dachbegrünung ist bekannt.

Die Festsetzung Nr. 1.4.11 wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen redaktionell geändert und lässt nun eine Kombination von Dachbegrünung und Dachflächen-Photovoltaik zu.

Der geänderte Festsetzungstext lautet „Umgrenzung von Flächen für extensive Dachbegrünung und/oder Dachflächen für Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Wärmerückgewinnung oder Haustechnik.“

2.13 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit Schreiben vom 18.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Kein Einwand.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Frau Einwanderer1
Herr Einwanderer2
Frau Einwanderer3
Herr Einwanderer4

mit Schreiben vom 03.07.2011

Nach Ansicht des o. g. Bebauungsplans - über dessen grundsätzlich attraktive Ausgestaltung wir uns als „Nachbarn“ freuen - geben wir hiermit gerne Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung für die weitere Neugestaltung der Bebauung am alten Isar-Center.

Die Unterzeichner wohnen im „Harlander-Viertel“, im Piflaser Weg, unweit des neu zu gestaltenden Geländes und sind seit Jahren regelmäßige Nutzer der bisherigen Angebote auf diesem Gelände.

Unsere Anregungen:

1. Die bereits vorhandenen Angebote werden von vielen Bewohnern im Viertel genutzt und für eine weiterhin gute wohnortnahe Versorgung ist es unseres Erachtens wichtig, diese beizubehalten oder weiter zu verbessern.

Im Einzelnen:

- a. Geldautomat, erweitert um einen abgeschlossenen Service Center Bereich für weitere Bankdienstleistungen, wie etwa Kontoauszugsdrucker, Ein-/Auszahlungen, Überweisungen etc. (wie etwa an der Grieserwiese)
- b. Postservice - Center
- c. Änderungsschneiderei
- d. Schlüsseldienst, Schuhmacher-Service

2. Zusätzliche attraktive Angebote aus unserer Sicht:

- a. Reinigungsannahmestelle

3. Für Bewohner aus dem Harlanderviertel geben wir die Anregungen einer fußläufigen Verbindung vom Gehweg des Piflaser Weges zum Eingangsbereich des neuen Verbrauchermarktes. In unserem Viertel wohnen viele ältere Menschen teilweise mit Gehbehinderungen (Rollstuhl, Rollator etc.) oder auch Familien mit Kinderwägen oder Fahrradanhängern. Wir regen daher an - wie von der Podewilsstraße aus bereits im Bebauungsplan vorgesehen - auch vom Piflaser Weg aus einen sicheren und barrierefreien Zugang zum Verbrauchermarkt einzurichten, ohne dass dabei die öffentlichen Verkehrswege entlang der Isar und die damit verbundene steile Treppe benutzt werden müssen. Vielen bereitet gerade dieser Weg entlang der Isar in der Dämmerung und Dunkelheit Angstgefühle.

4. Basierend auf den Erfahrungen als Nutzer der bisherigen Tankstelle begrüßen wir die Verlagerung der Waschstraße wie vorgesehen. Zur weiteren Optimierung der Verkehrsströme in diesem Bereich regen wir an, die nördliche Ausfahrt aus der Tankstelle bzw. der Waschstraße auf die Podewilsstraße in Richtung Äußere Regensburger Straße entweder zu vergrößern oder zu verlagern.

Wir freuen uns, wenn unsere Anregungen in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans 01-52/7 berücksichtigt werden und stehen für Rückfragen auch gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. und 2.:

Die Anregungen zur Ausgestaltung des Verbrauchermarktes wurden dem Betreiber zur Kenntnis gebracht. Dahingehende Festschreibungen erachtet die Stadt Landshut jedoch nicht als sinnvoll/notwendig, unbeschadet der Frage, ob sie überhaupt zulässigerweise erfolgen könnten.

Es bleibt vielmehr alleinig dem zukünftigen Betreiber überlassen, ob und in welchem Umfang er seine Hauptnutzung „Verbrauchermarkt“ mit ergänzenden Dienstleistungen abrunden möchte.

Zu 3.:

Die fußläufige und sichere Erschließung des Geländes des Verbrauchermarktes ist durch Fußgängerfurten von Westen (Podewilsstraße) und von Süden (Geh- und Radweg Kleine Isar) her geplant. Die Zugangsmöglichkeit von Norden her (Piflaser Weg) über die Fahrflächen ist gegeben, ohne dass eine Gefährdung des Fußgängerverkehrs ersichtlich wäre, zumal sich in diesem Bereich vorwiegend die wenig befahrenen Mitarbeiter-Parkplätze befinden. Zudem ist die Zufahrt vom Piflaser Weg für PKW gesperrt. Gleichwohl wird der Anregung folgend zusätzlich eine behindertengerechte Erschließung entlang der Südfassade des Verbrauchermarktes zwischen Geh- und Radweg und Parkplatzbereich vorgesehen.

Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes wird dies jedoch im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens mit den dort zur Verfügung stehenden Mitteln ermöglicht.

Zu 4.:

Die Ein- und Ausfahrtssituation an der Podewilsstraße wurde im Vorfeld mit dem Straßenbauamt und der Stadt Landshut abgestimmt und soll unverändert bleiben.

Eine Verschiebung der Ausfahrt in Richtung Kreuzung Innere Regensburger Straße oder Äußere Regensburger Straße gefährdet den Verkehrsfluss an diesen Knotenpunkten. Eine Verbreiterung der Rechtsabbiege-Ausfahrt ist nicht zielführend bzw. erforderlich, da ohnehin nur immer ein PKW ausfahren kann.

2. Rechtsanwälte Anwaltskanzlei
mit Faxschreiben vom 21.07.2011

Wir zeigen an, dass wir die Firma Einwenderin5 vertreten. Die auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin einer Einheit im Erdgeschoss des Anwesens Äußere Regensburger Straße 22 auf Grundstück-Flur-Nr.: 919. Ansprechpartner bei unserer Mandantin ist Herr Bevollmächtigter.

Unsere Mandantin wendet sich gegen den Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans, der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2011 bis einschließlich 15.07.2011 ausgelegt war. Im Einzelnen tragen wir vor:

Aufgrund des ausliegenden Entwurfs ist für unsere Mandantin ersichtlich, dass am nördlichen Rand von Flur-Nr.: 917/14 (Grundstück Tankstelle) eine Lärmschutzwand festgesetzt ist unmittelbar an der Grenze zu Flur-Nr.: 919. Diese Lärmschutzwand soll aus schallschutztechnischer Sicht zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Abs. 1 lit. c) TA Lärm mit einer Höhe von maximal 4,75 Meter über Straßenniveau errichtet werden, mit einer Länge von 36,3 Meter einschließlich Grenzbebauung als nördliche Grenz wand zu Flur-Nr.: 919.

Südlich anschließend an diese Lärmschutzwand soll eine überwiegend eingeschossige Tankstelle mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen, Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendige Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop und ein Bistro sowie eine Autowaschanlage errichtet werden.

Herr **Bevollmächtigter** hat im Jahr 1979 entlang der Grundstücksgrenze von Flur-Nr.: 919 Bäume, nämlich 16 Tannen sowie zwei Laubbäume, gepflanzt. Die Tannen haben eine Höhe von bis zu 10 Metern erreicht. Derzeit ist als Nachbarbebauung die Gebäuderückwand der bestehenden Tankstelle vorhanden.

Eine neu zu errichtende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,75 Meter lässt umfangreiche Gründungsmaßnahmen erwarten. Nach Auffassung unseres Mandanten hat dadurch die bestehende Gehölzstruktur auf Flur-Nr.: 919 keine Überlebenschancen. Insbesondere würde die Gründung der Lärmschutzwand die Baumwurzeln abschneiden.

Aus der Sitzungsniederschrift des Bausenats vom 19.05.2011 ist zu Punkt 2.16 hinsichtlich der Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern e.V. mit Schreiben vom 03.02.2011 festgelegt worden, dass die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich der Zufahrt Piflaser Weg und entlang des Isar-Radwegs weitestgehend erhalten und ausgebaut werden. Erhaltenswert ist aber auch im gleichen Maße die Gehölzstruktur auf dem Grundstück unserer Mandantin.

Wenn zu bisherigen Einwendungen ausgeführt wird, dass eine signifikante Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes angestrebt wird, die nicht nur das Plangebiet selbst aufwerten, sondern auch seinem Umfeld zugutekommen soll, so macht dies auch den Erhalt des Baumbestandes auf Flur-Nr.: 919 erforderlich.

Gleiches gilt im Hinblick auf die angesprochene Verbesserung der luftklimatischen Situation, da sich der Grünanteil im Planungsgebiet zum Bestand wesentlich erhöhen soll durch Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen, Verstärkung des Begleitgrüns entlang des Geh- und Radwegs kleine Isar und die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Ostseite des Verbrauchermarktes. Im „Gesamtkonzept“ ist dann der ungefährdete Erhalt des Baumbestands auf Flur-Nr.: 919 erforderlich.

Unsere Mandantin ist deshalb mit der Lärmschutzwand in der geplanten Form nicht einverstanden.

Die gesetzliche Planungsleitlinien in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) und c) sind stärker zu berücksichtigen, als dies die bisherige Planung erkennen lässt.

Dabei ist unsere Mandantin durchaus Gesprächsbereit. Vorstellbar wäre für unsere Mandantin, dass die Lärmschutzwand um ca. 3,50 Meter in Richtung Süden versetzt wird. Die Gehölzstruktur auf Flur-Nr.: 919 würde dadurch im derzeitigen Zustand verbleiben. Die Lärmschutzwand sollte zudem auf der dem Wohnanwesen zugewandten Seite begrünt werden.

Abschließend sei angemerkt, dass vorstehende Ausführungen auch gelten für den Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Wohnung mit 76 qm Fläche im EG des Anwesens Äußere Regensburger Straße 22, Herrn **Eigentümer**, für den Herr **Bevollmächtigter** gleichfalls Ansprechpartner ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich der zukünftige Betreiber durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, der Wohnungseigentümergeinschaft ein Angebot zur Begrünung der Lärmschutzwand (nebst dauerhafter Unterhaltung der Begrünung) zu seinen Lasten auf der dem Wohnanwesen zugewandten Seite zu unterbreiten. Der diesbezüglichen Forderung wird mithin entsprochen.

Hinsichtlich der zum Ausdruck gebrachten Befürchtung, die Gründungsmaßnahmen für die neu zu errichtende Lärmschutzwand könnten die Wurzeln des Baumbestandes in dem betreffenden Bereich gefährden, ist in erster Linie darauf hinzuweisen, dass südlich des Baumbestandes bereits gegenwärtig eine Grenzmauer besteht, deren Gründung selbst die Baumwurzeln nicht nachteilig zu tangieren scheint.

Vor diesem Hintergrund erscheint es unwahrscheinlich, dass die Gründungsmaßnahmen für die Lärmschutzwand die befürchteten Auswirkungen haben könnten. Dessen ungeachtet, hat sich der zukünftige Betreiber ebenfalls durch die o. g. Regelung im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, etwaige Schäden/Verluste am Baumbestand, die auf die Gründungsmaßnahmen zurückzuführen sind, durch Ersatzpflanzungen zu regulieren. Art und Umfang wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind ebenfalls Gegenstand der o. g. vertraglichen Regelung.

Im Übrigen stehen unzumutbare Betroffenheiten durch die Lärmschutzwand nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belüftung sowie Belichtung/Besonnung ist im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächst situierten Wohneinheiten gewährleistet. Aufgrund der Abstände kann auch eine erdrückende Wirkung ausgeschlossen werden.

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

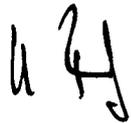
IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 07.12.2010 i.d.F. vom 19.05.2011, redaktionell geändert am 06.10.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht vom 19.05.2011, redaktionell geändert am 06.10.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 06.10.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

