

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 26.01.2012

- Betreff: Bebauungsplan Nr. 03-50 "St.-Wolfgang-Platz";
- I. Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB
  - III. Billigungsbeschluss

Referent: i.V. Bauoberrat Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.11.2009 bis einschl. 08.01.2010 zum Bebauungsplan Nr. 03-50 „St.-Wolfgang-Platz“ vom 08.05.2009 i.d.F. vom 09.11.2009:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 08.01.2010, insgesamt 48 berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.  
30 berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit Schreiben vom 26.11.2009

- 1.2 Landesverband des Bayerischen Einzelhandels e.V.,  
Bezirk Oberpfalz-Niederbayern, Regensburg  
mit Schreiben vom 01.12.2009
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 02.12.2009
- 1.4 Kath. Kirchenstiftung St. Pius, Landshut  
mit Schreiben vom 04.12.2009
- 1.5 Kath. Pfarramt Ergolding - Maria Heimsuchung -  
mit Schreiben vom 17.12.2009

Beschluss: 10 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 25 berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg  
mit Schreiben vom 04.11.2009

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden.

Die E.ON Bayern AG sowie die o.g. weiteren Netzbetreiber wurden im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens um Stellungnahmen gebeten.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

2.2 Stadt Landshut - Amt für Finanzen und Wirtschaft -  
- Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit Schreiben vom 27.11.2009

Vorstehend genannter Bebauungsplan wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bausenat des Stadtrates hat am 09.11.2009 Beschluss gefasst, dass „gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB“ die Beteiligung der „betroffenen Öffentlichkeit“ durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfindet. Ihrem Schreiben vom 23.11.2009 zufolge findet nunmehr eine Beteiligung der TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt, die auch ausdrücklich als „frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung“ bezeichnet wird. Dies erscheint angesichts der Beschlusslage im Stadtrat zumindest verwirrend.

Bedauerlicherweise wurde von Ihnen übersehen, das SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - anders als die übrigen zuständigen Dienststellen der Stadtverwaltung - zum Scoping-Termin am 14.09.2009 einzuladen, obwohl die Planung in zentralen Punkten von hier zu beurteilende Fragen betrifft. Noch bedauerlicher ist es, dass die Frage der Kosten bzw. der Kostenträgerschaft in dem schon seit längerer Zeit in Gang befindlichen Planungsprozess, dem sogar ein Wettbewerbsverfahren vorausgegangen ist, keine „sichtbare“ Rolle gespielt zu haben scheint.

Es wird nunmehr auf Folgendes hingewiesen:

1. Der Planung liegt die Absicht zugrunde, den öffentlichen Raum am St.-Wolfgang-Platz städtebaulich neu zu ordnen. Dazu werden voraussichtlich umfangreiche straßenbauliche Maßnahmen erforderlich, die unter den Tatbeständen der Erneuerung und der Verbesserung Ausbaubeitragspflichten nach sich zögen.
2. Die „betroffene Öffentlichkeit“, die durch Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Kenntnisnahme von der Planung erhalten soll, wird über die ausbaubeitragsrechtlichen Konsequenzen der Realisierung der beabsichtigten Maßnahmen im Unklaren gelassen. In den Unterlagen findet sich hierzu nichts, obwohl der abwägungserhebliche Belang des „kostensparenden Bauens“ in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch die Kosten der Erschließung bzw. des (Straßen-)Ausbaus umfasst und deshalb - unabhängig von der Verfahrenswahl - Ausstrahlungswirkung auf die Publizitätspflichten der Planung haben sollte. Abgesehen davon kann eine erst im Zeitpunkt der Erhebung von Ausbaubeiträgen erfolgende Information von Beitragspflichtigen unter den Gesichtspunkten der Akzeptanz und der Bürgerfreundlichkeit des Verwaltungshandelns nicht kompensieren, was in den vorangegangenen Verfahren der Bauleit- und Ausführungsplanung an Information der „betroffenen Öffentlichkeit“ über die Kosten der Planung bzw. die Kostenträgerschaft versäumt worden ist.
3. Der Begriff der „betroffenen Öffentlichkeit“ (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) richtet sich zwar nicht an „jedermann“, ist aber weiter gefasst als der Begriff der künftigen Beitragspflichtigen. Bevor den Wünschen und Anregungen der „betroffenen Öffentlichkeit“, die erfahrungsgemäß sehr vielfältig sein können, nachgegangen wird, sollten die sich bei der Refinanzierung stellenden Fragen geklärt werden.
  - (a) Die Planung dient überwiegend den Interessen der dortigen Kirchengemeinde St. Wolfgang und denen der Stadt Landshut. Es sollte deshalb geprüft werden, ob die Kostentragung vollständig in einem städtebaulichen Vertrag (Art. 5 a Abs. 2 KAG i.V.m. § 11 Abs. 1 BauGB) zwischen der Kirche und der Stadt geregelt

werden kann, so dass die übrigen Anlieger von Beitragslasten verschont bleiben.

- (b) Kommt eine konsensuale Lösung im vorstehenden Sinn nicht in Betracht, wäre schon in der jetzigen Planungsphase eine grobe Aussage zu den voraussichtlichen Beitragspflichten zu treffen und mit den hiervon Betroffenen zu erörtern. Die vorgelegten Unterlagen enthalten hierzu jedoch noch keine hinreichend konkreten Aussagen. In aller Kürze lässt sich derzeit nur feststellen:
- Der St.-Wolfgangplatz und die von ihm abzweigenden Straßen (Gutmühl-, Ebert-, Ulmen- und Nelkenstraße) stellen jeweils selbstständige Anlagen dar.
  - Beim besagten Platz wird zur Erhebung von Ausbaubeiträgen hinsichtlich des Umfangs der beitragsfähigen Aufwendungen voraussichtlich eine Sonderregelung in der Ausbaubeitragssatzung (ABS) erforderlich (vgl. § 5 Abs. 2 ABS). Der Art nach dürfte es sich dort nach vorläufiger Einschätzung um eine Haupterschließungsstraße handeln, so dass der beitragsfähige Aufwand im Bereich der Fahrbahn zu 50 % und im Bereich der übrigen Teileinrichtungen zu 65 % auf die Beitragspflichtigen umzulegen wäre.
  - Bei den besagten Straßen handelt es sich nach vorläufiger Einschätzung um Anliegerstraßen (§ 7 Abs. 3 lit. a ABS), so dass 80 % der beitragsfähigen Aufwendungen (unabhängig von der Art der Teileinrichtung) auf die Beitragspflichtigen umgelegt werden müssten (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ABS).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Beschlusslage des Stadtrates hat sich als nicht konform mit dem § 13a BauGB herausgestellt. Gemäß Abs. 3 Satz 2 ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Dies ist zum Zeitpunkt des genannten Stadtratsbeschlusses noch nicht erfolgt und wurde nun im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB (wie in § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB dargestellt) durchgeführt. Die Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB hat noch zu erfolgen.

Der St.-Wolfgang-Platz erfüllt eine zentrale Funktion im Stadtgefüge. Er ist ein öffentlicher Raum, der als Mittelpunkt, Kommunikationsbereich und der Identifikation für den zweitgrößten Landshuter Stadtteil dient. Es besteht Konsens im Stadtrat, dass der Gestaltungsanspruch der Bedeutung des Ortes konform zu formulieren ist.

Der Umbau der Gutmühlstraße und des südlichen Bereiches des St.-Wolfgangplatzes wurde auf Wunsch des Stadtrates in der Sitzung vom 11.04.2008 in den Planungsumgriff einbezogen. Eine Umgestaltung in diesen Bereichen würde die Erhebung von Ausbaubeiträgen nach sich ziehen.

Am 21.01.2010 fand im Pfarrsaal St. Wolfgang eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, auf der die Planungen vorgestellt wurden. Die Frage der Kostentragung wurde dort aufgrund des damals vorhandenen Planungsstandes und der Unklarheit bezüglich einer vertraglichen Regelung zwischen der Stadt und der Kirche nicht vertieft behandelt.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Grundlage war unter anderem, dass durch die Realisierung der Planung den Anwohnern keine Kosten entstehen. Geändert hat sich daher in allen erarbeiteten Varianten, dass die Flächen in

der Gutmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes, die sich bisher im Geltungsbereich befunden haben, aus diesem herausgenommen wurden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Bei den Varianten 1A und 2A konnte gemäß Aussage des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht vom 11.04.2011 dann auch davon ausgegangen werden, dass den Anwohnern keine Kosten durch die Realisierung der Planung entsteht. Der Stadtrat hat am 01.07.2011 die Variante 1A - diese sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird und der überarbeitete Entwurf sich insoweit an der ursprünglichen Version orientiert – mit der Maßgabe beschlossen, dass die Verwaltung eine vertragliche Regelung mit der Kirche zur Kostentragung herbeiführen soll.

Die Planung und das Thema vertragliche Regelung wurden am 04.10.2011 vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung mit dem Herrn Pfarrer besprochen. Es wurde vereinbart, dass nach erfolgtem Billigungsbeschluss in die Verhandlungen eingetreten werden soll. Die vertragliche Regelung ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

### 2.3 Pfarrei St. Wolfgang, Landshut mit Schreiben vom 28.11.2009

Vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplanes 03/50 zum St.-Wolfgang-Platz.

Bevor wir uns äußern, darf ich auf drei Punkte hinweisen, die vorab nach meiner Meinung zu klären sind.

1. Die Frist zur Äußerung ist sehr knapp. Zwar konnte ich mir den Plan persönlich am 23.11. in Ihrem Haus abholen, die Begründung kam aber erst am 27.11. bei uns an. Wenn wir davon ausgehen, dass nach dem 23.12. auch in St. Wolfgang Weihnachten gefeiert wird, die Schulen Ferien haben und viele bis 6.1. in Urlaub sind, bleiben den Gremien (Kirchenverwaltung, Pfarrgemeinderat, Pfarrversammlung) und Gruppen (Kolping, KAB, Frauenbund, Jugend) nur drei Wochen im Dezember. Mir scheint die Zeit für eine Stellungnahme zu dieser wichtigen und umfassenden Planung sehr kurz. Daher bitte ich, die Frist zur Äußerung auf Ende Januar 2010 zu verlängern.
2. Die Neugestaltung des St.-Wolfgang-Platzes betrifft neben der Pfarrei als Grundstückseigentümer auch die Anwohner und die übrigen Grundstückseigentümer um den St.-Wolfgang-Platz sowie sehr viele Menschen in der Siedlung, gerade auch die Pfarrangehörigen, die zur Kirche und zum Pfarrheim (dem künftigen) kommen werden. Daher scheint mir eine Informationsveranstaltung seitens der Stadt (Verwaltung und Stadtrat) mit den Bürgern und den Betroffenen unbedingt vor Ablauf der Äußerungszeitspanne nötig, wofür ich sehr herzlich bitte!
3. In den uns vorgelegten Unterlagen finden sich zwar Aufteilungen von Eigentumsverhältnissen, jedoch kein Hinweis auf entstehende Kosten und deren Finanzierung. Eine Stellungnahme unsererseits ohne Kostenhintergrund scheint uns zu überfordern.

Namens der Pfarrei hoffe ich auf Ihr offenes Ohr.

mit Schreiben vom 25.01.2010

Sie haben uns den Bebauungsplan zum „St.-Wolfgang-Platz“ zur Stellungnahme vorgelegt. Die Gremien der Pfarrei haben den Plan beraten. Wir möchten folgende Punkte aufführen:

1. Die Pfarrei begrüßt den Entwurf Bebauungsplan „St.-Wolfgang-Platz“. Wir sehen darin eine wichtige Verbesserung der Situation um die Pfarrkirche und das künftige Pfarrheim. Auch der Stadtteil St. Wolfgang wird aufgewertet und erfährt eine neue Gewichtung.
2. Die Pfarrei trägt das Anliegen mit, den Platz vom Kfz-Verkehr freizuhalten.
3. Die Zugänge zur Kirche/Krypta/Sakristei, zum Kindergarten und zum künftigen Pfarrheim sind nach unserer Vorstellung zu befestigen, bzw. die dort vorhandene Befestigung zu belassen. Eine reine Bebänderung erscheint uns ungeeignet.
4. Die Grundstücksgrenzen müssen im neu entstehenden Platz erkennbar bleiben.
5. Derzeit stellt sich die Park-Situation aus unserer Sicht so dar: Die überwiegende Mehrheit der Gottesdienstbesucher kommt in St. Wolfgang zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu den Gottesdiensten. Am Werktag ist der St.-Wolfgang-Platz von Pendlern nach München zugeparkt. Dennoch erleben wir es ganz selten, dass Teilnehmer zum Beerdigungsgottesdienst (werktags, je zwischen 10 und 11 Uhr) zu spät kommen. Sie finden alle einen Parkplatz! Am Sonntag ist der Platz meist leer, wenn dort nicht ein Anwohner seinen LKW, seinen Omnibus, seinen Anhänger, sein Wohnmobil - gerade über die Feiertage (Weihnachten, Ostern, Allerheiligen ...) für längere Zeit abstellt. Das wäre mit der neuen Planung nicht mehr gegeben!
6. Die am derzeitigen Wolfgangplatz ausgewiesenen Stellplätze fehlen in der neuen Planung und bringen die Sonntagsgottesdienstbesucher in Verlegenheit. Durch eine Schrägparkspur an der Dr.-Gerlich-Str. (Firma Radosei gegenüber) könnte dem abgeholfen werden.
7. Parkplätze für Behinderte sollten eigens ausgewiesen werden.
8. Die Fahrradspur über den Platz in Süd-Nord-Richtung zur Gutsmühlstr. wird nur einem Teil der Radfahrer entsprechen. Derzeit haben wir viele „Schwarzfahrer“, die den Kirchenvorplatz (ein gefährliches N/W-Eck an der Kirche) ungeniert als Radweg (auch PKW tun dies!) nutzen. Wir fürchten einen wilden Radweg Richtung Weilerstr. Die Fußgänger (Bahnhof - Berufsschule) werden ihn vorgeben!
9. Die Größe des neu entstehenden Platzes könnte durch Baumgruppen, Eisstockwasserfläche, großes Schachspiel ... noch mehr gegliedert werden.
10. Die Anregung einer Tiefgarage (Bürgeranhörung) finden wir bedenkenswert, wenn die TG unter dem neuen Gebäude (an Stelle des derzeitigen Pfarrheims) ausgeweitet werden könnte.
11. Die Kosten für die Baumaßnahme, sowohl für die kircheneigenen Flächen wie für die öffentlichen müssen eigens verhandelt werden. Die Pfarrkirchenstiftung hat dafür derzeit keine Mittel zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu den Punkten 1 und 2 des Schreibens vom 28.11.2010:

Mit Blick auf die in diesem Schreiben angeregte Informationsveranstaltung für Bürger und Betroffene, die erst am 21.01.2010 stattfinden konnte, wurde die Frist für die Abgabe von Anregungen im Rahmen des Verfahrens verlängert. Die Pfarrei St. Wolfgang wurde zeitgerecht informiert, dass auch eine verspätet eingehende Stellungnahme gewürdigt wird. In der genannten Informationsveranstaltung wurde die damalige Planung vorgestellt und den Bürgern Gelegenheit zur direkten Stellungnahme gegeben.

Zu Punkt 3 des Schreibens vom 28.11.2010 und Punkt 11 des Schreibens vom 25.01.2010:

Bezüglich der Kostentragung zur Herstellung der öffentlichen Flächen des zentralen Platzbereiches wird eine vertragliche Lösung zwischen der katholischen Kirche (hier: Diözese Regensburg) und der Stadt Landshut angestrebt. Lt. Stellungnahme der Pfarrei St. Wolfgang vom 25.01.2010 standen der Pfarrkirchenstiftung hierfür zu diesem Zeitpunkt keine finanziellen Mittel für die Durchführung der Platzgestaltung zur Verfügung. Das zuständige Ordinariat in Regensburg hat aber signalisiert, dass die genannte vertragliche Lösung nach dem Erhalt einer Kostenschätzung für die auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen und einer Vergleichsberechnung, aus der sich ermitteln lässt, mit welcher Belastung im Falle des Erlasses von Beitragsbescheiden bzw. einer vertraglichen Regelung zu rechnen wäre, bewertet wird. Außerdem wurden Aussagen zum Grundstückswert in beplantem bzw. im nicht beplanten Zustand zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Grundlage war unter anderem, dass durch die Realisierung der Planung den Anwohnern (mit Ausnahme der kath. Kirchenstiftung) keine Kosten entstehen. Geändert hat sich daher in allen erarbeiteten Varianten, dass die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes, die sich bisher im Geltungsbereich befunden haben, aus diesem herausgenommen wurden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Bei den Varianten 1A und 2A konnte gemäß Aussage des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht vom 11.04.2011 dann auch davon ausgegangen werden, dass den Anwohnern (mit Ausnahme der kath. Kirchenstiftung) tatsächlich keine Kosten durch die Realisierung der Planung entsteht. Der Stadtrat hat am 01.07.2011 die Variante 1A - diese sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird und der überarbeitete Entwurf sich insoweit an der ursprünglichen Version orientiert – mit der Maßgabe beschlossen, dass die Verwaltung eine vertragliche Regelung mit der Kirche zur Kostentragung herbeiführen soll.

Die Planung und das Thema vertragliche Regelung wurden am 04.10.2011 vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung mit dem Herrn Pfarrer besprochen. Es wurde vereinbart, dass nach erfolgtem Billigungsbeschluss (sobald also eine gesicherte Planung angenommen werden kann) in die Verhandlungen zur Kostentragung eingetreten werden soll. Die vertragliche Regelung ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

Zu den Punkten 1 und 2 des Schreibens vom 25.01.2010:

Wie bereits oben erwähnt, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich. Der Herr Pfarrer hat in der Besprechung am

04.10.2011 diese Reduzierung bedauert. In der Erörterung der sechs Planalternativen am 04.04.2011 hat sich der Herr Pfarrer auch im Namen der Pfarrgemeinde inkl. Pfarrgemeinderat für eine Lösung ausgesprochen, bei der der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Durch den Beschluss für die Variante 1A wurde seitens des Stadtratsplenums dem auch gefolgt.

Die Nord-Süd-Verkehrsbeziehung ausgehend von der Oberndorferstraße über den Wolfgangplatz und die Gutsmühlstraße zur Füttererstraße hat nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Gemäß einer Verkehrszählung des Tiefbauamtes vom 09.06.2011 ist mit einem derzeitigen Verkehrsaufkommen von ca. 1350 Fahrzeugen täglich zu rechnen. Durch den Verzicht auf die Nord-Süd-Querung des Platzes ist davon auszugehen, dass insbesondere der Bereich nördlich des Planungsgebietes durch die Milderung des Parkdrucks durch die Bahnpendler von den verbesserten Wohnumfeldverhältnissen profitiert.

Eine genauere Untersuchung der Verkehrsströme, die sich aufgrund der Sperrung ergeben, ist derzeit nicht möglich. Das Verkehrsmodell kann für Hauptverkehrsstrecken eingesetzt werden; es liefert allerdings in dem für den Planungsbereich notwendigen Detaillierungsgrad keine brauchbaren Ergebnisse. Gemäß Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 17.12.2009 kann man aber davon ausgehen, dass die oben genannte Sperrung in den umliegenden Straßenzügen zu keiner nennenswerten Mehrbelastung durch den Autoverkehr führt.

Zu den Punkten 3, 4 und 9 des Schreibens vom 25.01.2010:

Die Festsetzungen „privater Grünfläche nicht einfriedbar“ und „private Grünfläche, nicht einfriedbar, Rasen bzw. Wiesenflächen“ werden, um Missverständnisse auszuräumen, durch die Festsetzung „private Verkehrsfläche - Platzfläche - teilweise begrünt“ ersetzt. Die Struktur dieser Festsetzung wird auch in die Begründung unter Punkt 5.3 mit aufgenommen. Somit ist sichergestellt, dass auch im Bereich nördlich der Kirche Flächen befestigt werden können. Eine genaue Festlegung der befestigten und unbefestigten Flächen sowie weitere Maßnahmen zur Platzgestaltung wird nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern erfolgt in der nachfolgenden Gestaltungsplanung für den Platz. Als Vorentwurf hierzu kann die Plandarstellung zur vom Stadtrat beschlossenen Variante 1A aus der Variantenuntersuchung dienen. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwieweit ein Kenntlichmachen der Grundstücksgrenzen der Qualität der Platzgestaltung abträglich ist.

Zu den Punkten 5, 6, 7 und 10 des Schreibens vom 25.01.2010:

Im ehemaligen Bereich des Planungsgebietes (Stand des vorliegenden Beteiligungsverfahrens, also vor der Überarbeitung der Planung) befinden sich derzeit 117 Parkmöglichkeiten (33 ausgewiesene Stellplätze und 84 Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand), von denen allerdings 11 nicht benutzbar sind, da durch diese die jeweilige Fahrbahn soweit eingeengt wird, dass ein Durchfahren mit Rettungsfahrzeugen nicht mehr möglich ist, was die tatsächliche Anzahl der Parkmöglichkeiten auf 106 reduziert (vgl. hierzu die Forderung des Tiefbauamtes in der Stellungnahme vom 17.12.2009 nach einer Fahrbahnbreite von 5,00m). Im näheren Umgriff, d.h. in der Ulmenstraße, Nelkenstraße, Dr.-Gerlich-Straße, Ebertstraße, Ingbert-Naab-Straße, Weilerstraße und Füttererstraße zwischen Weiler- und Ulmenstraße, sind weitere 166 Parkmöglichkeiten vorhanden, was eine Gesamtzahl von 272 Stellplätzen ergibt. Bei einer Zählung am 01.12.2009 waren die Parkmöglichkeiten im ehemaligen Planungsbereich zu ca. 81 %, bei Hinzuziehen des näheren Umgriffs zu ca. 65 % belegt. Seit Frühjahr 2010 besteht für Bahnpendler außerdem die Möglichkeit, auf einem von 114 (lt. Angabe Tiefbauamt) neuen Stellplätzen auf dem ehemaligen Postgelände am Bahnhofsplatz zu parken.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes würde die Stellplätze im Planungsgebiet von 106 auf 95 reduzieren (unter Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten, Parkplätze im Straßenraum zu schaffen, davon 12 im nördlichen, mit dem Kfz befahrbaren Teil des St.-Wolfgang-Platzes und 11 entlang der Dr.-Gerlich-Straße;

dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der Platzgestaltung von Seiten des Straßenverkehrsamtes zu regeln), zusammen mit dem näheren Umgriff ergäben sich dann 261 Parkmöglichkeiten.

Der Gottesdienstbetrieb dagegen führt lt. der vorliegenden Stellungnahme der Pfarrei St. Wolfgang vom 25.01.2010 nicht zu größeren Problemen bei der Parkplatzsuche. Der überwiegende Teil der Gottesdienstbesucher kommt lt. dem Herrn Pfarrer nicht mit dem Auto. Selbst bei Beerdigungen, die unter der Woche bei maximalem Parkdruck stattfinden und wo der Anteil der Autofahrer aufgrund der anschließenden Fahrt zum Friedhof deutlich höher ist, sind im näheren Umfeld derzeit noch ausreichend Stellplätze vorhanden. Am Wochenende und an Feiertagen steht zudem das bestehende Parkdeck (nach dem bevorstehenden Abriss: die dort dann entstehenden Stellplätze) zur Verfügung. Die Entfernung von 150m zur Kirche wird für den überwiegenden Teil der Kirchenbesucher als hinnehmbar betrachtet. Für Menschen mit Einschränkungen können die sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche vorhandenen und möglichen Stellplätze (entlang der Dr.-Gerlich-Straße und im nördlichen Teil des St.-Wolgangs-Platzes) als Behinderten-Stellplätze und zusätzlich Bereiche, in denen im Falle des nicht selbst Fahrens ein Aus- und Einsteigen möglich ist, ausgewiesen werden.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gebäude im Planungsgebiet ist über die genannte Tiefgarage für das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie 4 Stellplätze in Wechselnutzung zwischen dem neuen Gemeindehaus und dem bestehenden Kindergarten gedeckt (Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 08.12.2008). Die Tiefgarage in der jetzt festgesetzten Größe (gegenüber der zum Zeitpunkt des vorliegenden Beteiligungsverfahrens aktuellen Planungsstandes erheblich vergrößert) würde sogar Parkmöglichkeiten schaffen, die den nachzuweisenden Bedarf des Wohn- und Geschäftshauses übersteigt. Diese Stellplätze werden zusätzlich zu den genannten öffentlichen Parkmöglichkeiten geplant. Darüber wäre Sinn und Realitätsbezug einer Stellplatzverordnung in Frage zu stellen, wenn Parkplätze über den dort dargestellten Bedarf hinaus eingeplant werden müssten.

Es wäre auch nicht sinnvoll, die Wolgangssiedlung weiterhin mit der ungelösten Parkplatzproblematik für Bahnkunden zu belasten. Aufgrund des genannten hohen Parkdrucks im Planungsgebiet und den anschließenden Bereichen sowie aufgrund des schlechten Bauzustandes des bestehenden Parkdecks, dessen Nutzung immer weiter eingeschränkt werden muss, erscheint es vielmehr notwendig, die Bemühungen um eine dauerhafte Lösung für den Stellplatzbedarf der Bahnkunden zu intensivieren, wovon aufgrund der bereits zur Verfügung gestellten 114 Stellplätze auf dem ehemaligen Postgelände und aufgrund des geplanten adäquaten Ersatzes der durch den bevorstehenden Abriss des Parkdecks wegfallenden Stellplätze auf dem Bahngelände auch ausgegangen werden kann. Zudem bestehen derzeit Überlegungen das Stellplatzangebot südlich der Gleisanlagen zusätzlich zu erhöhen.

Mit einer Verschärfung der Stellplatzsituation durch die Planung, bezogen auf die Situation zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2009, ist daher nicht zu rechnen.

Zu Punkt 8 des Schreibens vom 25.01.2010:

Im Rahmen der konkreten Objektplanung können für den Bereich nördlich und nordwestlich der Kirche Maßnahmen (z. B. entsprechende Ausbildung der Bodenbeläge in Teilbereichen) vorgesehen werden, die der Gefahr eines „wildem Radweges“ entgegenwirken. Im Bebauungsplan allerdings wird, wie bereits oben erwähnt, die Festsetzung „private Verkehrsfläche – Platzfläche- teilweise begrünt“ für die gesamten privaten umzugestaltenden Flächen verwendet, um die Objektplanung nicht unnötig einzuschränken.

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg  
mit Schreiben vom 30.11.2009

---

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die oben stehenden Passagen aus dem Denkmalschutzgesetz werden in die Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 11 aufgenommen.  
Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

2.5 DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München  
mit Schreiben vom 30.11.2009

---

Zu oben genannter Bauleitplanung ergeht aus Sicht der DB AG folgende Stellungnahme:

1. TÖB-Angelegenheiten

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

2. Immobilienrelevante Angelegenheiten

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

### 3. Allgemeines

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der DB AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München, Tel. (089) 1308-64 63, Fax: (089) 1308-3723.

### 4. Zuständigkeiten

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht zu wenden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1:

In Punkt 14.2 in der Begründung zum Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass Immissionen aus den Bahnanlagen entschädigungslos hinzunehmen sind. Maßnahmen schallschutztechnischer Art innerhalb des Planungsgebietes aufgrund der bahnbezogenen Immissionen sind nach überschlägiger Prognose des IB Hooock-Farny nicht notwendig. Auch gab es diesbezüglich keine Forderungen seitens des FB Umweltschutzes im Zusammenhang mit dem Scoping-Termin am 14.09.2009.

Zu den Punkten 3 und 4:

Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten werden. Die entsprechenden Zuständigkeiten werden hierbei berücksichtigt.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

### 2.6 Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1, Ohu mit Schreiben vom 30.11.2009

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen.

Eigene Planungen und Maßnahmen sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden.

Da sich keine Anlagen des Zweckverbandes im Planungsgebiet befinden, sind diesbezüglich auch keine weiteren Planungen oder Abstimmungen notwendig.

2.7 Bayerngas GmbH, München  
mit Schreiben vom 30.11.2009

Im Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes „St.-Wolfgang-Platz“ - wie in dem uns übersandten Plan dargestellt - liegen keine Anlagen der Bayerngas GmbH. Aktuelle Planungen der Bayerngas werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden.

Da sich keine Anlagen der Bayerngas GmbH im Planungsgebiet befinden, sind diesbezüglich auch keine weiteren Planungen oder Abstimmungen notwendig.

2.8 Stadt Landshut - Liegenschaftsamt -  
mit Schreiben vom 30.11.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Seitens des Liegenschaftsamtes wird im Rahmen der Beteiligung beim Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 03-50 „St.-Wolfgang-Platz“ folgende Stellungnahme abgegeben:

- Grundstück Fl.Nr. 1947/8 ist für den Standort eines neuen Feuerwehrgerätehauses favorisiert. Es besteht die Möglichkeit, dass in der Zukunft ein Zu- bzw. Ausfahren über die Gutsmüthlstraße erfolgt. Dies sollte aus unserer Sicht durch festgesetzte neue Baumstandorte entlang der Ostseite der Gutsmüthlstraße nicht erschwert oder für unmöglich gemacht werden.
- Das Wort „Tausch“ unter Ziffer 6. der Begründung ist aus unserer Sicht missverständlich.  
Es sollen wohl auch hier die Grundsätze der kostenneutralen Bauleitplanung zur Anwendung kommen.  
Da die Stadt von der Kirchenstiftung St. Wolfgang Teilflächen für öffentliche Zwecke benötigt, wird diesbezüglich eine unentgeltliche und kostenlose Abtretung der Flächen zu fordern sein.  
Flächen, die die Kirchenstiftung von der Stadt für Bauzwecke, privates Grün etc. benötigt, werden durch die Kirchenstiftung gegen angemessenen Kaufpreis zu erwerben sein.  
Der Planungsbegünstigte sollte frühzeitig darauf hingewiesen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses wurde im Rahmen der Bebauungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – westlich Altdorfer Straße“ rechtsverbindlich seit 20.12.1999 berücksichtigt. Die seinerzeit einzuplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Landshut. Für den in der Stellungnahme genannten und zum Zeitpunkt der Stellungnahme

favorisierten Standort für das Feuerwehrgerätehaus wurden in Abstimmung mit der Feuerwehr seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung Probeentwürfe erstellt. Dabei kristallisierte sich eine Lösung mit Ausfahrt auf die Oberndorfer Straße heraus. Vom südlichen St.-Wolfgangs-Platz erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen. Dies wurde entsprechend dem damaligen Planungsstand im Bebauungsplan berücksichtigt, auch bei der Festlegung der Baumstandorte. Der seinerzeit favorisierte Standort für das Feuerwehrgerätehaus war in Privatbesitz und wurde nicht weiter verfolgt. Aktuell bestehen Überlegungen für einen Standort im Bereich der Oberndorfer Straße.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgangs-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgangs-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgangs-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Das in der Stellungnahme als möglicher Feuerwehrstandort genannte Grundstück wird von der Planung nicht mehr berührt.

Beim Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich nicht um unbebautes Gelände am Stadtrand, sondern vielmehr um eine zentrale innerstädtische Fläche, die umgestaltet werden soll. Die Bauleitplanung dient der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes das aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangen ist. Ein großer Teil der Platzfläche befindet sich im Besitz der örtlichen Kirchenstiftung. Die Platzfläche erfüllt eine wesentliche zentrale Aufgabe für das gesamte Stadtquartier. Insofern übernimmt die Kirchenstiftung als privater Grundstückseigentümer öffentliche Aufgaben für die Stadt Landshut.

Die Planung wurde auch dahingehend überarbeitet, dass die Platzflächen, die sich im Besitz der Kirchenstiftung befinden, als private Flächen und diejenigen, die sich im Besitz der Stadt befinden als öffentliche Flächen festgesetzt werden. Somit sind zwischen Stadt und Kirchenstiftung keine Grundstücksangelegenheiten zu regeln. Eine Ausnahme bilden diejenigen Flächen, in denen das neu zu errichtende Wohn- und Geschäftshaus und die dazugehörige Tiefgarage zum Liegen kommen und sich derzeit im Eigentum der Stadt befinden. Diese sind seitens des zukünftigen Investors auf der Fl.Nr. 1948/11 von der Stadt zu erwerben. Dies wurde mit dem Herrn Pfarrer als Vertreter des derzeitigen Eigentümers der Fl.Nr. 1948/11 in einer Besprechung am 04.10.2011 so kommuniziert. In diesem Rahmen wurde auch vereinbart, dass nach erfolgtem Billigungsbeschluss in die Verhandlungen zur Kostentragung der Platzumgestaltung eingetreten werden soll. Die vertragliche Regelung ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

## 2.9 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 01.12.2009

Über den Baugenehmigungsbescheid vom 23.08.2007 in Verbindung mit dem Tekturbescheid vom 17.07.2009 wurde der Comes Wohnbau GmbH die Genehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1948/18 erteilt.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt bauantragsgemäß über das städtische Grundstück Fl.Nr. 1948/14 mit einer in Kies und Mineralbeton hergestellten Zufahrt.

Nachdem die Erschließung dauerhaft über das o.g. Grundstück der Stadt erfolgen muss, werden Sie gebeten, die Zufahrt entsprechend dem beiliegenden Lageplan beim laufenden Bauleitplanungsverfahren festzusetzen und als öffentlichen Weg zu widmen.

mit Schreiben vom 17.12.2009

1. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche bestehenden Straßen des beplanten Gebietes neu gestaltet werden. Bei der Dr.-Gerlich-Straße, der Ulmenstraße, der Ebertstraße und der Nelkenstraße fehlt die Vermaßung. Die Breiten sind in Systemquerschnitten verbindlich festzusetzen.
2. Bei den Querschnitten ist verbindlich eine Mindeststraßenbreite von 5,00 m festzusetzen. Dies entspricht nach RAST 2006 einem Begegnungsverkehr LKW/PKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum bei einer Geschwindigkeit < 40 km/h.
3. Die neu zu pflanzenden Bäume im Fahrbahnbereich sind gegen Anfahren zu schützen (Festsetzung im Bebauungsplan).
4. Auf Bänderungen im Fahrbahnbereich ist zu verzichten. Durch den ständigen Belagswechsel ist ein hoher Unterhaltungsaufwand erforderlich (nur bedingt schneepflug- und kehrmaschinentauglich).  
Diese Bänderungen sind keine wirtschaftliche Bauweise. Sollte diese Maßnahme über KAG auf die Anlieger umgelegt werden, wird dies erhebliche Probleme mit sich bringen. Das Amt für Finanzen und Wirtschaft, SG Anliegerleistungen und Straßenrecht, ist zu beteiligen.
5. Im südlichen Teil des St. Wolfgangplatzes ist auf der östlichen Seite ein Bereich für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.  
Da hier ein Zweirichtungsradweg und ein Gehweg festgesetzt werden soll, ist eine Breite von 4,35 m unter Berücksichtigung des Platzbedarfs für die Bäume nicht ausreichend. Die Bäume sollen wie in der Gutsmühlstraße zwischen den Längsparkern angeordnet werden.  
(Zweirichtungsradweg 2,50 m, Gehweg 1,50 m).
6. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut, Abteilung Abwasserbeseitigung ist das Kanalsystem im beplanten Gebiet in Ordnung. Das Straßenoberflächenwasser sämtlicher Straßenverkehrsflächen ist dann weiterhin in die bestehenden Kanäle einzuleiten. Eine aufwendige, kosten- und unterhaltsintensive Versickerung ist damit entbehrlich. Versickeroffene Beläge im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind somit nicht erforderlich.
7. Sämtliche Straßeneinmündungen im beplanten Gebiet sind auszurunden. Radien für Müllfahrzeuge und Winterdienst sind erforderlich.
8. Bei Hs.-Nr. 18 der Dr.-Gerlich-Straße können keine Längsparker angeordnet werden, da hier private Senkrechtstellplätze und eine Zufahrt vorhanden sind. Bei Hs.-Nr. 5 der Nelkenstraße ist im Bereich der Zufahrt kein Längsparken möglich.
9. Bei Hs.-Nr. 1 der Gutsmühlstraße ist auf Höhe der Garagenzufahrt keine Baumpflanzung möglich.
10. Bei der Einmündung der Ulmenstraße in die Gutsmühlstraße ist aufgrund der notwendigen Schleppekurve für ein Müllfahrzeug keine Baumpflanzung möglich.

11. In der Begründung des Bebauungsplanes ist unter Punkt 8.3 die Anzahl der Stellplätze aufgeführt. Diese stehen im Widerspruch zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung ermittelten Stellplätzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demnach 117 Stellplätze vorhanden, zukünftig nur noch 56 Stellplätze geplant. Das ergibt ein minus von 61 Stellplätzen.  
Die Parkplätze des beplanten Gebietes werden überwiegend von Bahnpendlern genutzt, die im Parkeck an der Oberndorferstraße keinen Platz mehr finden.  
Auf einem Teil des Postareals am Bahnhofsvorplatz werden 93 neue Stellplätze entstehen. Diese können als Ausgleich für die verminderten Pendlerparkplätze betrachtet werden. Für die Kirchenbesucher und das Pfarrheim St. Wolfgang sind aber keine ausreichenden Stellplätze vorhanden. Das Parken im Parkhaus an der Oberndorferstraße - wie unter Punkt 8.3, Absatz 2 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben - ist nicht geeignet.  
Weitere Stellplätze können einseitig, im nördlichen Bereich der Ebertstraße sowie an den öffentlichen Platzflächen östlich des St. Wolfgangplatzes bzw. auf den privaten Grünflächen im Bereich der St. Wolfgangskirche geschaffen werden. Die zusätzlichen Stellplätze sind mit der Kirchenverwaltung und dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.
12. Es wird davon ausgegangen, dass die verkehrsberuhigten Bereiche der Nelkenstraße, der Ebertstraße, der Dr.-Gerlich-Straße und der Ulmenstraße - wie in den Schnitten A-A und B-B des St. Wolfgangplatzes und der Gutsmühlstraße - ohne Hochborde ausgeführt werden. Die vorhandenen Gehwege außerhalb des beplanten Gebietes der o.g. Straßen müssen dann erkennbar in den verkehrsberuhigten Bereichen weitergeführt werden und als Bereich für Fußgänger festgesetzt werden. Der Rad- und PKW-Verkehr soll als Mischverkehr auf der Fahrbahn stattfinden.
13. Auf das Schreiben des Tiefbauamtes vom 01.12.2009 bezüglich der Zufahrt zu Hs.-Nr. 6, St. Wolfgangplatz, auf der Fl.-Nr. 1948/18 wird verwiesen.
14. Die westlich des beplanten Gebietes festgesetzte überfahrbare öffentliche Grünfläche (Wiese und Schotterrasen überfahrbar) ist wegen des hohen Unterhaltsaufwandes dieser Bauweisen mit Rasenpflaster festzusetzen.
15. Eine Umgestaltung der Straßenräume und die Platzgestaltung kann nicht zeitgleich durchgeführt werden, da dies zu einer unzumutbaren Belastung der Anlieger und Verkehrsteilnehmer führen würde.
16. Die Radwegverbindung Hauptbahnhof-Hascherkeller ist als Nord-Süd-Achse eine bedeutende Wunschlinie des Radwegkonzeptes.  
Da diese Radachse in nördlicher Richtung in der Weilerstraße zur Berufsschule II verläuft ist es sinnvoll, die Dr.-Gerlich-Straße als Fahrradstraße auszuweisen, da an der Kreuzung Weilerstraße / Füttererstraße eine gesicherte Überquerung an der bestehenden Lichtsignalanlage gegeben ist.  
Die Unterbrechung der Verbindung von der Oberndorferstraße zur Füttererstraße hat keine negative Auswirkungen und kann vom parallelen Straßennetz aufgenommen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zum Schreiben vom 01.12.2009 und zu den Punkten 1, 2, 5, 7, 8, 12, 13 und 14 der Stellungnahme vom 17.12.2009:

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und

dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße, im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes und auch die öffentlichen Flächen östlich der Grundstücke Nelkenstraße 2 und 2a sowie St.-Wolfgang-Platz 6 und 6a sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Flächen weder eine bauliche (z.B. höhengleicher Straßenumbau mit Entfernung der Hochborde in den bisher als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Flächen), noch eine verkehrsrechtliche im Vergleich zum jetzigen Zustand. Das Thema Erschließung der Fl.Nr. 1948/18 ist nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, Festsetzungen diesbezüglich sind nicht mehr notwendig. Auch sind Maßangaben und Systemschnitte sowie die Festlegung einer Mindestbreite für die in Punkt 1 der Stellungnahme vom 17.12.2009 genannten Straßen nicht mehr notwendig. Die Festlegung von Radien für Müllfahrzeuge und Winterdienst ist ebenfalls nicht mehr erforderlich; genauso verhält es sich mit einer Überarbeitung der Geh- und Radwegbreite im südlichen Teil des St. Wolfgang-Platzes. Die in Punkt 8 des Schreibens vom 17.12.2009 angesprochene Festsetzung von Längsparkern ist dementsprechend auch obsolet.

Zu den Punkten 3, 9 und 10 der Stellungnahme vom 17.12.2009:

Wie bereits oben erwähnt, wurde der Umgriff des Bebauungsplanes reduziert, womit die Gutsmühlstraße aus dem Planungsgebiet heraus fällt. Dementsprechend entfallen auch die entlang der Gutsmühlstraße ehemals festgesetzten zu pflanzenden Bäume. Lediglich im zentralen, nicht überfahrbaren Teil des St.-Wolfgang-Platzes sind jetzt noch 3 zu pflanzende Bäume festgesetzt (im Bereich der 4 Parkplätze für Kindergarten und Gemeindehaus sind 2 zu pflanzende Bäume festgesetzt, die allerdings 2 zu entfernende direkt ersetzen). Diese benötigen allerdings keinen Anfahrtschutz. Die Punkte 9 und 10 des Schreibens vom 17.12.2009 werden durch die Änderung des Umgriffs gegenstandslos.

Zu Punkt 4 der Stellungnahme vom 17.12.2009:

Die Bänderung ist nur im Platzbereich, der entsprechend der o.g. Überarbeitung der Planung nicht von Kfz befahren wird, vorgesehen und ist hier die Leitstruktur, in die verschiedene Arten von Belägen, Grünflächen oder auch Wasserflächen – je nach Bedarf und Gestaltung – integriert werden. Ein Verzicht auf die Bänderung und damit auf die Oberflächengestaltung als Platz würde eine Neugestaltung hinfällig machen. Hier ist der Aufenthaltsqualität des Stadtraums der Vorrang gegenüber einem erhöhten Unterhaltsaufwand auf einer ohnehin nicht mehr von Kfz befahrenen Fläche einzuräumen.

Der St.-Wolfgang-Platz erfüllt außerdem eine zentrale Funktion im Stadtgefüge. Er ist ein öffentlicher Raum, der als Mittelpunkt, Kommunikationsbereich und der Identifikation für den zweitgrößten Landshuter Stadtteil dient. Er ist deshalb nicht als Anliegerstraße zu beurteilen.

In eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist in diesem Fall nicht nur die möglichst billig herstellbare Oberfläche einzubeziehen, sondern auch der Wert, den ein urbaner Platz mit hoher Aufenthaltsqualität für die gesamte Stadt darstellt.

Bezüglich der Kostentragung zur Herstellung der öffentlichen Flächen des zentralen Platzbereiches wird eine vertragliche Lösung zwischen der katholischen Kirche (hier: Diözese Regensburg) und der Stadt Landshut angestrebt. Lt. Stellungnahme der Pfarrei St. Wolfgang vom 25.01.2010 standen der Pfarrkirchenstiftung hierfür zu diesem Zeitpunkt keine finanziellen Mittel für die Durchführung der Platzgestaltung zur Verfügung. Das zuständige Ordinariat in Regensburg hat aber signalisiert, dass die genannte vertragliche Lösung nach dem Erhalt einer Kostenschätzung für die auf

öffentlichen Flächen vorgesehenen Maßnahmen und einer Vergleichsberechnung, aus der sich ermitteln lässt, mit welcher Belastung im Falle des Erlasses von Beitragsbescheiden bzw. einer vertraglichen Regelung zu rechnen wäre, bewertet wird. Außerdem wurden Aussagen zum Grundstückswert in beplantem bzw. im nicht beplanten Zustand zur Verfügung gestellt.

Die o.g. Erarbeitung der sechs Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes wurde gem. dem Stadtratsbeschluss vom 25.06.2010 auch auf der Grundlage durchgeführt, dass durch die Realisierung der Planung den Anwohnern (mit Ausnahme der kath. Kirchenstiftung) keine Kosten entstehen. Bei den erarbeiteten Varianten 1A und 2A konnte gemäß Aussage des SG Anliegerleistungen und Straßenrecht vom 11.04.2011 dann auch davon ausgegangen werden, dass den Anwohnern (mit Ausnahme der kath. Kirchenstiftung) tatsächlich keine Kosten durch die Realisierung der Planung entsteht. Der Stadtrat hat daraufhin am 01.07.2011 die Variante 1A mit der Maßgabe beschlossen, dass die Verwaltung eine vertragliche Regelung mit der Kirche zur Kostentragung herbeiführen soll.

Die Planung und das Thema vertragliche Regelung wurden am 04.10.2011 vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung mit dem Herrn Pfarrer der Pfarrei St. Wolfgang besprochen. Es wurde vereinbart, dass nach erfolgtem Billigungsbeschluss (sobald also eine gesicherte Planung angenommen werden kann) in die Verhandlungen zur Kostentragung eingetreten werden soll. Die vertragliche Regelung ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Aufgrund des o.g. Sachverhalts ist also nicht davon auszugehen, dass den Anwohnern durch die Planung Kosten entstehen.

Zu Punkt 6 der Stellungnahme vom 17.12.2009:

Versickerungsfähige Oberflächen im Bereich der Platzgestaltung sind nicht aus Gründen einer mangelnden Kapazität des Kanalsystems vorgesehen. Einerseits entspricht dies den Grundsätzen der Bauleitplanung, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf (...) Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (...) (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist also auf Grundlage des Baugesetzbuches einer Ableitung im Kanalsystem vorzuziehen. Hierfür gibt es eine Anzahl von Gründen, wie z. B. die Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Hochwasser, das Stadtklima etc.

Andererseits sind versickerungsfähige Oberflächen Teil der Platzgestaltung: dementsprechend ist in diesem Fall der Grad des Einsatzes dieser Oberflächen wesentlich von der genauen Ausformung der Platzgestaltung abhängig. Voll versickerungsfähige Oberflächen wie Grün- oder wassergebundene Bereiche werden hier ebenso eine Rolle spielen wie Pflaster- oder evtl. auch Asphaltbeläge.

Die anfallenden Regenwassermengen, die nicht direkt oberflächlich versickern können, werden dann allerdings entsprechend dieser Stellungnahme nicht in Rigolen geleitet, sondern dem Kanalnetz der Stadt Landshut zugeführt. Hierfür besteht gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 21.12.2009 ein Einleitungsrecht.

Zu Punkt 11 der Stellungnahme vom 17.12.2009:

Im ehemaligen Bereich des Planungsgebietes (Stand des vorliegenden Beteiligungsverfahrens, also vor der Überarbeitung der Planung) befinden sich derzeit 117 Parkmöglichkeiten (33 ausgewiesene Stellplätze und 84 Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand), von denen allerdings 11 nicht benutzbar sind, da durch diese die jeweilige Fahrbahn soweit eingeengt wird, dass ein Durchfahren mit Rettungsfahrzeugen nicht mehr möglich ist, was die tatsächliche Anzahl der Parkmöglichkeiten auf 106 reduziert (vgl. hierzu die Forderung des Tiefbauamtes in der Stellungnahme vom 17.12.2009 nach einer Fahrbahnbreite von 5,00m). Im näheren Umgriff, d.h. in der Ulmenstraße, Nelkenstraße, Dr.-Gerlich-Straße, Ebertstraße, Ingbert-Naab-Straße, Weilerstraße und Füttererstraße zwischen Weiler- und

Ulmenstraße, sind weitere 166 Parkmöglichkeiten vorhanden, was eine Gesamtzahl von 272 Stellplätzen ergibt. Bei einer Zählung am 01.12.2009 waren die Parkmöglichkeiten im ehemaligen Planungsbereich zu ca. 81 %, bei Hinzuziehen des näheren Umgriffs zu ca. 65 % belegt. Seit Frühjahr 2010 besteht für Bahnpendler außerdem die Möglichkeit, auf den insgesamt 114 (lt. Angabe Tiefbauamt) neuen Stellplätzen auf dem ehemaligen Postgelände am Bahnhofplatz zu parken.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes würde die Stellplätze im Planungsgebiet auf 95 reduzieren (unter Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten, Parkplätze im Straßenraum zu schaffen; dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der Platzgestaltung von Seiten des Straßenverkehrsamtes zu regeln), zusammen mit dem näheren Umgriff ergäben sich dann 261 Parkmöglichkeiten.

Der Gottesdienstbetrieb dagegen führt lt. der Pfarrei St. Wolfgang nicht zu größeren Problemen bei der Parkplatzsuche. Der überwiegende Teil der Gottesdienstbesucher kommt nach Angaben vom Herrn Pfarrer nicht mit dem Auto. Selbst bei Beerdigungen, die unter der Woche bei maximalem Parkdruck stattfinden und wo der Anteil der Autofahrer aufgrund der anschließenden Fahrt zum Friedhof deutlich höher ist, sind im näheren Umfeld derzeit noch ausreichend Stellplätze vorhanden. Am Wochenende und an Feiertagen steht zudem das bestehende Parkdeck (nach dem bevorstehenden Abriss: die dort dann entstehenden Stellplätze) zur Verfügung. Die Entfernung von 150m zur Kirche wird für den überwiegenden Teil der Kirchenbesucher als hinnehmbar betrachtet. Für Menschen mit Einschränkungen können die sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche vorhandenen und möglichen Stellplätze (entlang der Dr.-Gerlich-Straße und im nördlichen Teil des St.-Wolgangs-Platzes) als Behinderten-Stellplätze und zusätzlich Bereiche, in denen im Falle des nicht selbst Fahrens ein Aus- und Einsteigen möglich ist ausgewiesen werden.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gebäude im Planungsgebiet ist über die genannte Tiefgarage für das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie 4 Stellplätze in Wechselnutzung zwischen dem neuen Gemeindehaus und dem bestehenden Kindergarten gedeckt (Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 08.12.2008). Die Tiefgarage in der jetzt festgesetzten Größe würde sogar Parkmöglichkeiten schaffen, die den nachzuweisenden Bedarf des Wohn- und Geschäftshauses übersteigt. Diese Stellplätze werden zusätzlich zu den genannten öffentlichen Parkmöglichkeiten geplant. Der Stellplatznachweis erfolgt entsprechend der zuletzt erst im Jahr 2007 geänderten Stellplatzsatzung der Stadt Landshut. Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO im Stadtgebiet Landshut.

Darüber hinaus wäre es nicht sinnvoll, die Wolgangsiedlung weiterhin mit der ungelösten Parkplatzproblematik für Bahnkunden zu belasten. Aufgrund des genannten hohen Parkdrucks im Planungsgebiet und den anschließenden Bereichen sowie aufgrund des schlechten Bauzustandes des bestehenden Parkdecks, dessen Nutzung immer weiter eingeschränkt werden muss, erscheint es vielmehr notwendig, die Bemühungen um eine dauerhafte Lösung für den Stellplatzbedarf der Bahnkunden zu intensivieren, wovon aufgrund der bereits zur Verfügung gestellten 114 Stellplätze auf dem ehemaligen Postgelände und aufgrund des geplanten adäquaten Ersatzes der durch den bevorstehenden Abriss des Parkdecks wegfallenden Stellplätze auf dem Bahngelände auch ausgegangen werden kann. Zudem bestehen derzeit Überlegungen das Stellplatzangebot südlich der Gleisanlagen zusätzlich zu erhöhen.

Mit einer Verschärfung der Stellplatzsituation durch die Planung, bezogen auf die Situation zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2009, ist somit nicht zu rechnen.

Die Pfarrei St. Wolfgang, das bischöfliche Ordinariat Regensburg und das Straßenverkehrsamt wurden im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten.

Zu Punkt 15 der Stellungnahme vom 17.12.2009:

Der zeitliche Ablauf der Bauarbeiten bei der Umgestaltung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es wird aber im weiteren Verlauf der Planungen darauf geachtet, dass es zu keinen unzumutbaren Einschränkungen für die Anwohner als Folge von diesbezüglichen Bautätigkeiten kommt.

Zu Punkt 16 der Stellungnahme vom 17.12.2009:

Aufgrund der o.g. Überarbeitung der Planung ist die Dr.-Gerlich-Straße aus dem Bebauungsplanumgriff herausgefallen, sie wird durch die Planung nicht mehr berührt. Im Übrigen ist die Widmung einer Straße zu einer „Fahrradstraße“ nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Nord-Süd-Verkehrsbeziehung von der Oberndorferstraße über den Wolfgangplatz und die Gutsmüthlstraße zur Füttererstraße hat nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Gemäß einer Verkehrszählung des Tiefbauamtes vom 09.06.2011 ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 1350 Fahrzeugen täglich zu rechnen. Durch den Verzicht auf die Nord-Süd-Querung des Platzes ist davon auszugehen, dass insbesondere der Bereich nördlich des Planungsgebietes durch die Milderung des Parkdrucks durch die Bahnpendler von den verbesserten Wohnumfeldverhältnissen profitiert.

Eine genauere Untersuchung der Verkehrsströme, die sich aufgrund der Sperrung ergeben, ist derzeit nicht möglich. Das Verkehrsmodell kann für Hauptverkehrsstrecken eingesetzt werden; es liefert allerdings in dem für den Planungsbereich notwendigen Detaillierungsgrad mit vertretbarem Aufwand keine brauchbaren Ergebnisse. Gemäß dieser Stellungnahme kann man aber davon ausgehen, dass die oben genannte Sperrung in den umliegenden Straßenzügen zu keiner nennenswerten Mehrbelastung durch den Autoverkehr führt.

Die Sperrung des zentralen Bereiches des St.-Wolfgang-Platzes wird somit weiterhin verfolgt, dies wurde vom Stadtratsplenum in der Sitzung vom 01.07.2011 durch die Entscheidung für die Variante 1A (aus sechs vorgelegten Varianten) auch so beschlossen.

2.10 DT Netzproduktion GmbH, TI NL Süd / PTI 22, Landshut  
mit Schreiben vom 01.12.2009

Keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden.

Von den Planungen ist die im Bereich der Einmündung der Ulmenstraße in den St.-Wolfgang-Platz bestehende Telefonzelle betroffen. Diese ist im Zuge der Realisierung des Wohn- und Geschäftsgebäudes zu entfernen. Die rechtzeitige Rücksprache mit der DT Netzproduktion GmbH obliegt allerdings dem zukünftigen Maßnahmenträger. Der Sachverhalt fließt entsprechend in die Hinweise durch Text und in die Begründung unter Punkt 8.4 ein.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

2.11 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle  
mit Schreiben vom 02.12.2009

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass der Bereich des o. g. Bebauungsplanes auf dem Gebiet der Diözese Regensburg liegt. Wir haben daher die uns von Ihnen im Rahmen der Trägerbeteiligung zugesandten Bebauungsplanunterlagen zuständigkeitshalber an das Bistum Regensburg weitergeleitet.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das bischöfliche Ordinariat in Regensburg wurde bereits im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens angeschrieben, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

2.12 E.ON Bayern AG, Altdorf  
mit Schreiben vom 03.12.2009

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von unseren Netzanlagen nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden.

Da sich keine Anlagen der E.ON Bayern AG im Planungsgebiet befinden, sind diesbezüglich auch keine weiteren Planungen oder Abstimmungen notwendig.

2.13 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 03.12.2009

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt  
mit Schreiben vom 07.12.2009

Die Ausweisung der Gutsmühlstraße als Fahrradstraße ist rechtlich nur zulässig, wenn die Benutzung durch die Radfahrer überwiegt. Außerdem ist sie bereits als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, so dass es einer weiteren Verkehrsberuhigungskategorie nicht bedarf. Radverkehr kann in verkehrsberuhigten Bereichen sicher abgewickelt werden.

Alle Straßen und Straßenteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können erst dann als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden, wenn die baulichen Voraussetzungen (niveaugleicher Ausbau über die gesamte Straßenbreite) erfüllt sind.

Im Planungsgebiet gibt es derzeit nicht 55 öffentliche Stellplätze wie im Planungskonzept beschrieben, sondern mehr als 100 (vor Ort ermittelt!). Nach der Realisierung des Bebauungsplanes werden noch 55 öffentliche Parkplätze, also nur mehr gut die Hälfte zur Verfügung stehen.

Das Parkhaus an der Oberndorfer Straße zur Deckung des Parkraumbedarfes anzuführen ist völlig realitätsfremd. Dieses Parkhaus, in dem das Stellplatzangebot infolge des Bauzustandes jährlich reduziert werden muss, ist täglich voll belegt. Es ist völlig abwegig davon auszugehen, dass es unter der Woche Spitzenbedarfe (z.B. bei Gottesdiensten) abdecken kann.

Sollte das bereits in der Planung berücksichtigte Wohn- und Geschäftshaus verwirklicht werden, würde sich die Parkplatzproblematik im Umfeld des St.-Wolfgang-Platzes weiter verschärfen, da Tiefgaragenplätze erfahrungsgemäß weder von Kunden der Geschäfte noch von Besuchern der Bewohner angenommen werden. Ebenso müssten auch weitere über den für die Wohnanlage geforderten Stellplatzbedarf hinaus vorhandene Fahrzeuge der Bewohner (Zweitfahrzeuge und dgl.) auf öffentlichem Bereich Platz finden.

Nicht geklärt ist bei Betrachtung der Planung auch die Be- und Entsorgung des Wohn- und Geschäftshauses (Möbellieferungen, Liefertätigkeiten der Geschäfte usw.).

Der Bebauungsplan kann nach unserer Auffassung erst dann realisiert werden, wenn die Parkplatzproblematik für Bahnkunden gelöst ist.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutsmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche, Fahrradstraße) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Insofern kann die Stellungnahme in diesem Punkt als gegenstandslos betrachtet werden.

Im ehemaligen Bereich des Planungsgebietes (Stand des vorliegenden Beteiligungsverfahrens, also vor der Überarbeitung der Planung) befinden sich derzeit 117 Parkmöglichkeiten (33 ausgewiesene Stellplätze und 84 Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand), von denen allerdings 11 nicht benutzbar sind, da durch diese die jeweilige Fahrbahn soweit eingeengt wird, dass ein Durchfahren mit Rettungsfahrzeugen nicht mehr möglich ist, was die tatsächliche Anzahl der Parkmöglichkeiten auf 106 reduziert (vgl. hierzu die Forderung des Tiefbauamtes in der Stellungnahme vom 17.12.2009 nach einer Fahrbahnbreite von 5,00m). Im näheren Umgriff, d.h. in der Ulmenstraße, Nelkenstraße, Dr.-Gerlich-Straße, Ebertstraße, Ingbert-Naab-Straße, Weilerstraße und Füttererstraße zwischen Weiler- und Ulmenstraße, sind weitere 166 Parkmöglichkeiten vorhanden, was eine Gesamtzahl von 272 Stellplätzen ergibt. Bei einer Zählung am 01.12.2009 waren die Parkmöglichkeiten im ehemaligen Planungsbereich zu ca. 81 %, bei Hinzuziehen des näheren Umgriffs zu ca. 65 % belegt. Seit Frühjahr 2010 besteht für Bahnpendler außerdem die Möglichkeit, auf einem von 114 (lt. Angabe Tiefbauamt) neuen Stellplätzen auf dem ehemaligen Postgelände am Bahnhofsplatz zu parken. Zudem

bestehen derzeit Überlegungen das Stellplatzangebot südlich der Gleisanlagen zusätzlich zu erhöhen.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes würde die Stellplätze im Planungsgebiet auf 95 reduzieren (unter Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten, Parkplätze im Straßenraum zu schaffen; dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der Platzgestaltung von Seiten des Straßenverkehrsamtes zu regeln), zusammen mit dem näheren Umgriff ergäben sich dann 261 Parkmöglichkeiten.

Der Gottesdienstbetrieb dagegen führt lt. der Pfarrei St. Wolfgang nicht zu größeren Problemen bei der Parkplatzsuche. Der überwiegende Teil der Gottesdienstbesucher kommt nach Angaben vom Herrn Pfarrer nicht mit dem Auto. Selbst bei Beerdigungen, die unter der Woche bei maximalem Parkdruck stattfinden und wo der Anteil der Autofahrer aufgrund der anschließenden Fahrt zum Friedhof deutlich höher ist, sind im näheren Umfeld derzeit noch ausreichend Stellplätze vorhanden. Am Wochenende und an Feiertagen steht zudem das bestehende Parkdeck (nach dem bevorstehenden Abriss: die dort dann entstehenden Stellplätze) zur Verfügung. Die Entfernung von 150m zur Kirche wird für den überwiegenden Teil der Kirchenbesucher als hinnehmbar betrachtet. Für Menschen mit Einschränkungen können die sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche vorhandenen und möglichen Stellplätze (entlang der Dr.-Gerlich-Straße und im nördlichen Teil des St.-Wolgangs-Platzes) als Behinderten-Stellplätze und zusätzlich Bereiche, in denen im Falle des nicht selbst Fahrens ein Aus- und Einsteigen möglich ist ausgewiesen werden.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gebäude im Planungsgebiet ist über die genannte Tiefgarage für das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie 4 Stellplätze in Wechselnutzung zwischen dem neuen Gemeindehaus und dem bestehenden Kindergarten gedeckt (Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 08.12.2008). Die Tiefgarage in der jetzt festgesetzten Größe würde sogar Parkmöglichkeiten schaffen, die den nachzuweisenden Bedarf des Wohn- und Geschäftshauses übersteigt. Diese Stellplätze werden zusätzlich zu den genannten öffentlichen Parkmöglichkeiten geplant. Der Stellplatznachweis erfolgt entsprechend der zuletzt erst im Jahr 2007 geänderten Stellplatzsatzung der Stadt Landshut. Die Satzung gilt für die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach Art. 47 BayBO im Stadtgebiet Landshut.

Darüber hinaus wäre es nicht sinnvoll, die Wolgangssiedlung weiterhin mit der ungelösten Parkplatzproblematik für Bahnkunden zu belasten. Aufgrund des genannten hohen Parkdrucks im Planungsgebiet und den anschließenden Bereichen sowie aufgrund des schlechten Bauzustandes des bestehenden Parkdecks, dessen Nutzung immer weiter eingeschränkt werden muss, erscheint es vielmehr notwendig, die Bemühungen um eine dauerhafte Lösung für den Stellplatzbedarf der Bahnkunden zu intensivieren. In diesem Sinn wurden bereits auf dem ehemaligen Postgelände 114 Stellplätze zur Verfügung gestellt und beim bevorstehenden Abriss des Parkdecks adäquater Ersatz für die wegfallenden Stellplätze auf dem Bahngelände eingeplant. Auf die bereits genannten Überlegungen, das Stellplatzangebot südlich der Gleisanlagen zusätzlich zu erhöhen, wird nochmals hingewiesen.

Eine Abhängigkeit der Realisierbarkeit der Planung von der Lösung der Bahnpendler-Parkplatzproblematik wird daher nicht gesehen, mit einer Verschärfung der Stellplatzsituation durch die Planung, bezogen auf die Situation zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2009, ist nicht zu rechnen.

Bezüglich der Anlieferungsthematik lässt sich feststellen, dass sich das Wohn- und Geschäftshaus in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (wurde im Zuge der Überarbeitung der Planung geändert, vorher: allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) befindet. Die zulässigen Nutzungen wurden dabei auch noch auf Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unter der Voraussetzung einer annähernd gleichen Gewichtung von Wohn- und Gewerbenutzung beschränkt. Diese lassen einen eher geringen Lieferverkehr erwarten, der sich auf das südliche Ende des KFZ-freien Platzbereiches sowie den

Bereich an der Nordfassade beschränken kann, um von dort die einzelnen Betriebe auch mit Hilfe von Handhubwägen oder ähnlichem zu beliefern. Möglich sind in diesem Zusammenhang auch zweckgebundene Ausnahmen bei der Befahrung der dem Autoverkehr nicht mehr zugänglichen Flächen oder Anlieferung über die Tiefgarage. Dieselben Möglichkeiten bestehen bezüglich Möbellieferungen, Umzügen oder ähnlichem für die Bewohner des Hauses. Die Anlieferung des Wohn- und Geschäftshauses wird üblicherweise im Bauantrag nachgewiesen. Die vorhandenen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan reichen als Grundlage dafür aus. Im Zuge der Erstellung der o.g. sechs Planvarianten wurde vom Straßenverkehrsamt eine Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Alternativen erbeten. In der Stellungnahme vom 12.05.2011 spricht sich das Straßenverkehrsamt für die Umsetzung der Variante 1A aus; in diesem Zusammenhang wurde der Wegfall der o.g. 11 Stellplätze mit dem Hinweis auf die neuen Parkmöglichkeiten auf dem ehemaligen Postgelände als hinnehmbar bezeichnet.

2.15 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt, Landshut  
mit Schreiben vom 09.12.2009

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

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 72/73 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 Planungen 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 Gesundheits-Planes (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 können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftraggebern und deren Beschäftigten auszustatten.
2. Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzlichen Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung 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.

#### Zu 1. Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen

Eine Untersuchung von Altlastenverdachtsmomenten, die laut dieser Stellungnahme in allen Bereichen durchzuführen ist, in denen eine Kontamination nicht ausgeschlossen werden kann, ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Oberflächenversiegelung erst im Rahmen der Erstellung der einzelnen Gebäude bzw. der Platzgestaltung sinnvoll und wird, falls notwendig, in diesem Zusammenhang durchgeführt. Der dem Punkt Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen der Hinweise durch Text und der Punkt 12.1 der Begründung wird diesbezüglich und entsprechend der Forderung in der Stellungnahme des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt vom 22.12. 2009 ergänzt. 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. Die von Kampfmittelondierungen und, bei entsprechenden Ergebnissen, eine Räumung erfolgt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Oberflächenversiegelung sinnvoller Weise im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen.

Die grundsätzlichen Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt gemäß Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt vom 09.12.2009 beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung 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 hierbei zu beachten.

In die Hinweise durch Text unter dem Punkt „Fundmunition“ und unter Punkt 12.2 der Begründung werden entsprechende Ergänzungen aufgenommen.

2.16 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 14.12.2009

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abteilung für Bodendenkmalpflege des Landesamtes (Dienststelle 93055 Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße 1) gegebenenfalls gesondert Stellung nimmt.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Art. 8, Abs. 1-2 aus dem Denkmalschutzgesetz werden in die Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 11 aufgenommen.

Die Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesamtes wurde im Verfahren beteiligt. Von dieser wurde auf die Notwendigkeit der Einhaltung der genannten Artikel hingewiesen.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

2.17 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit Schreiben vom 22.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Die erforderliche Löschwassermenge für das betreffende Gebiet ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.
- Die Erschließung der geplanten Flächen ist unter Beachtung der DIN 14090 sicherzustellen.  
Besonders ist darauf zu achten, dass die im Plan bezeichnete Fläche (gelb schraffiert) „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, jeweils als Feuerwehrzufahrten beplant werden. Dies gilt sowohl für die Fahrradstraße (Gutsmüthlstraße), als auch für die weiter im Plan aufgezeigten verkehrsberuhigten Zonen.
- Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu den Ein- und Ausgängen des Kindergartens St. Wolfgang muss gewährleistet sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurden Verkehrsflächen festgesetzt, die für Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090 geeignet sind. Auch die Zufahrt zum Kindergarten St. Wolfgang für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist dadurch gesichert. Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge ist durch das vorhandene Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der rechtlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolgangs-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

## 2.18 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - mit Schreiben vom 22.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

### 1. Allgemeines

Gegen die Festsetzungen in o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitungen Wasser- (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft + Verwaltung) und Bodenschutzrecht keine Einwände. Wasser- und/oder bodenschutzrechtliche Nebenbestimmungen bleiben dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

### 2. Bodenschutz und Altlasten

Dem Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut liegen die Luftbilder, die nach der Bombardierung des Bahnhofsbereichs im März 1945 von den Alliierten angefertigt wurden, vor. Darauf sind im Bereich des B-Plan-Gebietes, an der Ecke Ebertstraße / Sankt-Wolgangs-Platz, genau an der Stelle, wo ein Gebäude errichtet werden soll, zwei große Bombentrichter zu erkennen.

Wir halten es deshalb für sinnvoll bzw. geboten, die Ziffer 12. der Begründung entsprechend zu ergänzen. Wir bitten ferner darauf hinzuweisen, dass nicht nur mit Fundmunition und Blindgängern, sondern auch mit einer Verunreinigung des Erdreichs in erheblichem Ausmaß (Kriegsalllasten, Auffüllungen der Bombentrichter mit belastetem Material) gerechnet werden muss. Auch wir empfehlen daher dringend, bei der Ausführung der Bauarbeiten entsprechende Vorsicht walten zu lassen.

In die Ziffer 12. der Begründung bitten wir ferner aufzunehmen, dass, sollten bei den Aushubarbeiten Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen (z. B. Schlacken, Brandschutt u. ä.) und/oder auffälligem Geruch festgestellt werden, unverzüglich das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut zu informieren ist.

Immissionsschutz:

Stellungnahme folgt, wenn Lärmgutachten vorliegt.

### **Stellungnahme zum Immissionsschutz mit E-Mail vom 28.01.2010**

Den Ausführungen in der Schalltechnischen Begutachtung zum Bebauungsplan Nr. 03-50 „St. Wolfgang-Platz“ vom 15.01.2010 stimmen wir zu.

Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen:

- Verzicht auf Stundenschlag während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) und

- passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau ausreichend dimensionierter Schallschutzfenster mit lärmgedämmten Belüftungseinrichtungen) an den gekennzeichneten Fassaden, sind aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlich. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sollten vom Gutachter konkretisiert und in den Bebauungsplan übernommen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Bodenschutz und Altlasten:

Im 2. Weltkrieg wurde das Planungsgebiet von mehreren Bomben getroffen. Die Durchführung von Kampfmittel Sondierungen und, bei entsprechenden Ergebnissen, eine Räumung erfolgt aufgrund der vorhandenen Bebauung und Oberflächenversiegelung sinnvoller Weise im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt gemäß Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt vom 09.12. 2009 beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung 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 hierbei zu beachten.

In die Hinweise durch Text unter dem Punkt „Fundmunition“ und unter Punkt 12.2 der Begründung werden entsprechende Ergänzungen aufgenommen.

Eine Untersuchung von Altlastenverdachtsmomenten, die laut der bereits erwähnten Stellungnahme der Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsichtsamt in allen Bereichen durchzuführen ist, in denen eine Kontamination nicht ausgeschlossen werden kann, ist ebenso aufgrund der vorhandenen Bebauung und Oberflächenversiegelung erst im Rahmen der Erstellung der einzelnen Gebäude bzw. der Platzgestaltung sinnvoll und wird, falls notwendig, in diesem Zusammenhang durchgeführt. Der Punkt Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen der Hinweise durch Text und der Punkt 12.1 der Begründung wird diesbezüglich und entsprechend der Forderung in dieser Stellungnahme ergänzt.

Zu Immissionsschutz und Stellungnahme zum Immissionsschutz vom 28.01.2010:

Maßnahmen schallschutztechnischer Art innerhalb des Planungsgebietes aufgrund bahn- oder straßenbezogener Lärmimmissionen sind nach überschlägiger Prognose des IB Hock-Farny nicht notwendig. Auch gab es diesbezüglich keine Forderungen seitens des FB Umweltschutzes im Zusammenhang mit dem Scoping-Termin am 14.09.2009. Dementsprechend wurde auch kein schalltechnisches Gutachten diesbezüglich erstellt.

Im Zusammenhang mit dem Läuten der Kirchenglocken der Pfarrkirche St. Wolfgang wurde vom IB Hock-Farny mit Datum 15.01.2010 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde in der Nachtzeit starke Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 beim Stundenläuten festgestellt. Dementsprechend wurden vom IB Hock-Farny als Maßnahmen der Verzicht auf das Stundenläuten von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr und passive Schallschutzmaßnahmen an der Ost- und der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses vorgeschlagen. Das liturgische Läuten übersteigt die genannten Richtwerte auch zur Tagzeit. Da dieses allerdings in der Rechtsprechung fast ausnahmslos als sozialadäquat zumutbare Geräuscheinwirkung gesehen wird, ist es auch bei deutlicher Überschreitung der Richtwerte als hinzunehmen einzustufen. Für das liturgische Läuten werden daher keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Der Fachbereich Umweltschutz folgte dieser Argumentation. Dementsprechend fand die schalltechnische Untersuchung des IB Hoock-Farny vom 15.01.2010 als Festsetzung und unter Punkt 14.3 der Begründung Eingang in den Bebauungsplan. Eine erste Vorabstimmung mit der Pfarrei hat diesbezüglich bereits stattgefunden. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgangs-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich. In diesem Zusammenhang wurde auch die Art der baulichen Nutzung für das Wohn- und Geschäftshaus vom allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO geändert. Da der Beurteilungspegel für das Stundenläuten in der ungünstigsten Nachtstunde mit 52,4db(A) aber auch deutlich über den Richtwerten für Mischgebiete liegt, werden die für ein allgemeines Wohngebiet bereits eingeplanten diesbezüglichen Festsetzungen auch weiterhin beibehalten. Auch für die umgebende Bebauung ändert sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes nichts. Für die umliegende Bebauung müssen ohnehin die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (planungsrechtlich Innenbereich gem. § 34 BauGB; aufgrund des Bestandes als faktisches WA zu bewerten) eingehalten werden. Dies ist dann im Zuge der Baugenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus vom Maßnahmenträger nachzuweisen.

#### 2.19 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 22.12.2009

Mit Schreiben vom 23.11.2009 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Niederschlagswasserbeseitigung (Punkt 13. der Begründung):

Generell begrüßen wir als primäre Lösung eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt notwendig.

Da für das Planungsgebiet noch kein konkretes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorliegt, empfehlen wir dessen Erstellung.

Wir bitten dies zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Versickerungsfähige Oberflächen im Bereich der Platzgestaltung sind nicht aus Gründen einer mangelnden Kapazität des Kanalsystems vorgesehen. Einerseits entspricht dies den Grundsätzen der Bauleitplanung, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf (...) Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (...) (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist also auf Grundlage des Baugesetzbuches einer Ableitung im Kanalsystem vorzuziehen. Hierfür gibt es eine Anzahl von Gründen, wie z. B. die Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Hochwasser, das Stadtklima etc. Andererseits sind versickerungsfähige Oberflächen Teil der Platzgestaltung; dementsprechend ist in diesem Fall der Grad des Einsatzes dieser Oberflächen

wesentlich von der genauen Ausformung der Platzgestaltung abhängig. Voll versickerungsfähige Oberflächen wie Grün- oder wassergebundene Bereiche werden hier ebenso eine Rolle spielen wie Pflaster- oder evtl. auch Asphaltbeläge. Ein Konzept zur Behandlung des Niederschlagswassers wird dann im Rahmen dieser erstellt.

Die anfallenden Regenwassermengen, die nicht direkt oberflächlich versickern können, werden dann allerdings entsprechend der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 01.12.2009 nicht in Rigolen geleitet, sondern dem Kanalnetz der Stadt Landshut zugeführt. Hierfür besteht gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 21.12.2009 ein Einleitungsrecht. Dementsprechend entfällt in jedem Fall die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

## 2.20 Stadtwerke Landshut, Bauabteilung mit Schreiben vom 22.12.2009

### Verkehrsbetriebe

Es liegen keine Einwände vor.

### Abwasser

Seitens der Abwasserbeseitigung bestehen gegenüber den geplanten Maßnahmen keine Einwände.

Es ist lediglich darauf zu achten, dass bei eventuellen Grabarbeiten im Bereich von bestehenden Kanalleitungen diese nicht beschädigt und keine tiefwurzelnden Bäume in unmittelbarer Nähe des Kanales gepflanzt werden sollten.

Ungeachtet der in der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03-50 ...“ unter Pkt. 13 (Niederschlagswasser) getroffenen Festlegung, das Regenwasser der Wege und Verkehrsflächen sowie der Dach- und Hofflächen nach Möglichkeit zu versickern ist, besteht im Bebauungsplanbereich nach wie vor das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz.

Bei bebauten und unbebauten Grundstücken mit bestehender Einleitung oder bestehendem Einleitungsrecht bleibt das erworbene Anschlussrecht erhalten, auch wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung möglich ist.

### Gas/Wasser/Bäder

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Gas- und Wasserversorgungsleitungen (siehe Anlage).

Die Abteilung hat keine Einwände, sofern die im Bereich der geplanten Baumaßnahme vorhandenen Leitungen berücksichtigt werden. (siehe beiliegende Bestandspläne)

### Strom

Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich diverse Stromleitungen (siehe Anlage).

Soweit wegen Baumaßnahmen Leitungen / Straßenbeleuchtungen / Verteilerkästen verlegt werden müssen, sind die Kosten vom Veranlasser zu tragen. Dies trifft

insbesondere auf die Straßenbeleuchtungs- und Niederspannungskabel im Bereich der geplanten Tiefgarage zu.

#### Anmerkung zu den geplanten Baumstandorten

Bezüglich der geplanten Baumstandorte verweisen wir auf den bereits erfolgten Schriftverkehr unsererseits mit dem Büro für Stadtplanung, Linke + Kerling. Die vereinbarten Mindestabstände zu den Sparten Strom/Gas/Wasser der Stadtwerke sowie die Maßnahmen bei Unterschreitung dieser Abstände sind unbedingt einzuhalten. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

In der bereits den Spartenlagen angepassten Planung der Baumstandorte bitten wir Sie zu prüfen, ob der Baum in Verlängerung der Dr.-Gerlich-Straße (siehe Planausschnitt anbei) weggelassen werden kann. Wir sehen dies noch als zwingend erforderlich an, da sich der Baum schräg über einem ausgedehnten Kabelkanal im Bereich eines Kabelverteilerschranks befindet.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Vorab:

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

#### Zu Abwasser:

Versickerungsfähige Oberflächen im Bereich der Platzgestaltung sind nicht aus Gründen einer mangelnden Kapazität des Kanalsystems vorgesehen. Einerseits entspricht dies den Grundsätzen der Bauleitplanung, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf (...) Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen (...) (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist also auf Grundlage des Baugesetzbuches einer Ableitung im Kanalsystem vorzuziehen. Hierfür gibt es eine Anzahl von Gründen, wie z. B. die Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Hochwasser, das Stadtklima etc.

Andererseits sind versickerungsfähige Oberflächen Teil der Platzgestaltung; dementsprechend ist in diesem Fall der Grad des Einsatzes dieser Oberflächen wesentlich von der genauen Ausformung der Platzgestaltung abhängig. Voll versickerungsfähige Oberflächen wie Grün- oder wassergebundene Bereiche werden hier ebenso eine Rolle spielen wie Pflaster- oder evtl. auch Asphaltbeläge. Ein Konzept zur Behandlung des Niederschlagswassers wird dann im Rahmen dieser erstellt.

Die anfallenden Regenwassermengen, die nicht direkt oberflächlich versickern können, werden dann allerdings entsprechend der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 01.12.2009 nicht in Rigolen geleitet, sondern dem Kanalnetz der Stadt Landshut zugeführt. Hierfür besteht gemäß dieser Stellungnahme ein Einleitungsrecht. Die Thematik wird entsprechend unter Pkt. 13 der Begründung dargestellt.

Eventuell ist eine Verlegung bestehender Abwasserleitungen notwendig. Dies sowie die Problematik der Beschädigung von Leitungen durch Grabarbeiten oder Pflanzungen von tief wurzelnden Bäumen werden inkl. der Kostentragung durch den Vorhabensträger als Hinweis durch Text sowie unter Pkt. 8.4 der Begründung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu Gas/Wasser/Bäder und Strom:

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden. Die Deutsche Telekom hat gemäß Stellungnahme vom 01.12.2009 keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Allerdings befindet sich eine Telefonzelle innerhalb des Baufensters des Wohn- und Geschäftshauses inkl. Tiefgarage, so dass eine Umverlegung von Leitungen der Deutschen Telekom im Zuge der Baumaßnahme notwendig wird. Die Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren ist eine Verlegung der Stromleitungen der Stadtwerke und der Leitungen der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG erforderlich.

Die genannten Punkte werden wie oben bereits dargestellt als Hinweis durch Text sowie unter Pkt. 8.4 der Begründung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu Anmerkungen zu den geplante Baumstandorten:

Bezüglich der Pflanzung von Bäumen lässt sich feststellen, dass die in dem genannten Schriftverkehr festgelegten Überarbeitungen bereits vor dem Grundsatzbeschluss und diesem Beteiligungsverfahren erfolgt sind.

Wie bereits oben erwähnt, wurde das Planungsgebiet deutlich verkleinert. Dementsprechend entfallen auch alle Baumstandorte entlang der Gutmühlstraße und dem südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes. Insofern ist der Einwand zum Baumstandort gegenüber der Einmündung Dr.-Gerlich-Straße obsolet. Bei den nun noch vorgesehenen drei zu pflanzenden Baumstandorten werden in den Hinweisen durch Text geeignete Wurzelschutzmaßnahmen entsprechend dieser Stellungnahme gegenüber den Leitungstrassen vorgesehen.

2.21 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt -  
- Fachbereich Naturschutz -  
mit Schreiben vom 23.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes besteht uneingeschränktes Einverständnis. Im Vollzug der Baumschutzverordnung besteht insbesondere Einverständnis mit der Grünordnung im Plangebiet, wonach neben umfangreichen Neupflanzungen auch die Beseitigung geschützter Bäume vorgesehen ist.

Begrüßt wird die Auflassung bzw. der Rückbau der Straße „Sankt-Wolfgang-Platz“ auf Höhe der Kirche. Alleine durch diese Maßnahme wird sich die Qualität des Wohnumfeldes in dem Bereich signifikant verbessern.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Auflassung bzw. der Rückbau des St.-Wolfgang-Platzes auf Höhe der Kirche bedingen zur signifikanten Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes und neuen räumlichen Fassung einzelner Funktionsräume auf dem Platz auch einen Eingriff in den Baumbestand, wobei die raumwirksamen Bäume erhalten werden.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich. Daraus folgt auch, dass die dort ursprünglich festgesetzten 18 Neupflanzungen nun entfallen müssen. Die gesamtäumliche Situation am St.-Wolfgang-Platz bedingt im Hinblick auf die

Schaffung eines qualitätvollen Kirchenvorfeldes, das als Treffpunkt und Quartiersmitte angenommen wird, eine einheitliche Gestaltung. Es wurde sorgsam mit dem bestehenden Gehölzbestand umgegangen, der allerdings sehr uneinheitlich ist. Der Rückbau der Straßenfläche St.-Wolfgangs-Platz auf Höhe der Kirche und die Herstellung eines erlebbareren Platzraumes wird sich auf die Qualität des Wohnumfeldes positiv auswirken. Dies ist höher zu werten. Somit ist die Fällung von 12 Bäumen im Umfeld der Kirche, wovon es sich bei sechs Stück um junge Obstbäume mit einem Stammumfang von 10cm – 20cm handelt bzw. die weiteren mit einem Stammumfang bis 30cm noch eine untergeordnete Größe aufweisen, aus Sicht der Stadt Landshut vertretbar, zumal im Planungsgebiet 3 Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 20cm -25cm im zentralen Bereich des St.-Wolfgangs-Platzes erfolgen (im Bereich der 4 Parkplätze für Kindergarten und Gemeindehaus sind 2 zu pflanzende Bäume festgesetzt, die allerdings 2 zu entfernende direkt ersetzen).

Die Nord-Süd-Verkehrsbeziehung ausgehend von der Oberndorferstraße über den Wolfgangplatz und die Gutsmühlstraße zur Füttererstraße hat nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Gemäß einer Verkehrszählung des Tiefbauamtes vom 09.06.2011 ist mit einem derzeitigen Verkehrsaufkommen von ca. 1350 Fahrzeugen täglich zu rechnen. Durch den Verzicht auf die Nord-Süd-Querung des Platzes ist davon auszugehen, dass insbesondere der Bereich nördlich des Planungsgebietes durch die Milderung des Parkdrucks durch die Bahnpendler von den verbesserten Wohnumfeldverhältnissen profitiert.

Eine genauere Untersuchung der Verkehrsströme, die sich aufgrund der Sperrung ergeben, ist derzeit nicht möglich. Das Verkehrsmodell kann für Hauptverkehrsstrecken eingesetzt werden; es liefert allerdings in dem für den Planungsbereich notwendigen Detaillierungsgrad keine brauchbaren Ergebnisse. Gemäß Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 17.12.2009 kann man aber davon ausgehen, dass die oben genannte Sperrung in den umliegenden Straßenzügen zu keiner nennenswerten Mehrbelastung durch den Autoverkehr führt.

Die Sperrung des zentralen Bereiches des St.-Wolfgangs-Platzes wird somit weiterhin verfolgt, dies wurde vom Stadtratsplenum in der Sitzung vom 01.07.2011 durch die Entscheidung für die Variante 1A (aus sechs vorgelegten Varianten) auch so beschlossen.

#### 2.22 Erdgas Südbayern GmbH, Dingolfing mit Schreiben vom 05.01.2010

Von der Erdgas Südbayern GmbH sind in diesem Gebiet keine Leitungen vorhanden und auch keine Aktivitäten geplant.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden.

Da sich keine Anlagen der Erdgas Südbayern GmbH im Planungsgebiet befinden, sind diesbezüglich auch keine weiteren Planungen oder Abstimmungen notwendig.

#### 2.23 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 07.01.2010

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu.

Die Planung sieht die Fällung von ca. 12 Bäumen im direkten Umfeld der Kirche vor. Es sollte überprüft werden, ob wirklich eine so große Anzahl an Fällungen notwendig ist. Evtl. könnte die Platane oder auch der mehrstämmige Spitzahorn sowie weitere Bäume erhalten werden. Wir bitten Sie diese Möglichkeit im Sinne des Baumschutzes zu überprüfen.

Beschluss: 10 : 0

Von der grundsätzlich zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Auffassung bzw. der Rückbau des St.-Wolfgang-Platzes auf Höhe der Kirche bedingen zur signifikanten Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes und neuen räumlichen Fassung einzelner Funktionsräume auf dem Platz auch einen Eingriff in den Baumbestand, wobei die raumwirksamen Bäume erhalten werden.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich. Daraus folgt auch, dass die dort ursprünglich festgesetzten 18 Neupflanzungen nun entfallen müssen. Die gesamtäumliche Situation am St.-Wolfgang-Platz bedingt im Hinblick auf die Schaffung eines qualitativollen Kirchenvorfeldes, das als Treffpunkt und Quartiersmitte angenommen wird, eine einheitliche Gestaltung. Es wurde sorgsam mit dem bestehenden Gehölzbestand umgegangen, der allerdings sehr uneinheitlich ist. Der Rückbau der Straßenfläche St.-Wolfgang-Platz auf Höhe der Kirche und die Herstellung eines erlebbaren Platzraumes wird sich auf die Qualität des Wohnumfeldes positiv auswirken. Dies ist höher zu werten.

Somit ist die Fällung von 12 Bäumen im Umfeld der Kirche, wovon es sich bei sechs Stück um junge Obstbäume mit einem Stammumfang von 10cm – 20cm handelt bzw. die weiteren mit einem Stammumfang bis 30cm noch eine untergeordnete Größe aufweisen, aus Sicht der Stadt Landshut vertretbar, zumal im Planungsgebiet 3 Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 20cm -25cm im zentralen Bereich des St.-Wolfgang-Platzes erfolgen (im Bereich der 4 Parkplätze für Kindergarten und Gemeindehaus sind 2 zu pflanzende Bäume festgesetzt, die allerdings 2 zu entfernende direkt ersetzen).

Entsprechend dem Schreiben des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz - vom 23.12.2009 besteht mit dem damaligen Entwurf des Bebauungsplanes uneingeschränktes Einverständnis. Im Vollzug der Baumschutzverordnung besteht insbesondere Einverständnis mit der Grünordnung im Plangebiet, wonach neben Neupflanzungen auch die Beseitigung geschützter Bäume vorgesehen ist. Da sich die Grünordnungsplanung innerhalb des jetzigen Umgriffs im Vergleich zum Planstand des vorliegenden Beteiligungsverfahrens nicht geändert hat, kann auch weiterhin vom Einverständnis des FB Naturschutz ausgegangen werden. Aufgrund der dargelegten Punkte erfolgt keine dieser Stellungnahme entsprechende Änderung im Grünordnungsplan.

#### 2.24 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 11.01.2010

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.25 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co.KG, München  
mit E-Mail vom 11.01.2010

---

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.11.09.

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.

Ihre Unterlagen werden wir an unser Vertrieb KMU, Ansprechpartner Schmitt, Volker Fax: +49 8021 901174, E-Mail: SchmittV@kabeldeutschland.de weiterleiten.

Nach eingehender Prüfung, ob eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co.KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes nötig sind, werden wir Sie gesondert informieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Planungsgebiet sind Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Strom, Wasser, Abwasser), der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG vorhanden. Die Deutsche Telekom hat gemäß Stellungnahme vom 01.12.2009 keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Allerdings befindet sich eine Telefonzelle innerhalb des Baufensters des Wohn- und Geschäftshauses inkl. Tiefgarage, so dass eine Umverlegung von Leitungen der Deutschen Telekom im Zuge der Baumaßnahme notwendig wird. Die Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke werden durch die Planung nicht berührt. Des Weiteren ist eine Verlegung der Stromleitungen der Stadtwerke und der Leitungen der Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG erforderlich. Eventuell ist auch eine Verlegung des Abwasserkanals notwendig.

Die genannten Punkte werden inkl. der Kostentragung durch den Vorhabensträger und die notwendige Vorlaufzeit für die Kabel Deutschland Vertriebs & Service GmbH & Co. KG in die Hinweise durch Text und in die Begründung unter Punkt 8.4 mit aufgenommen.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgeblich reduziert. Die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes befinden sich nicht mehr im Planbereich.

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

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Unterrichtung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen vorgebracht:

### 1. Einwender 1 mit Schreiben vom 10.11.2009

Bezug nehmend auf den Zeitungsartikel vom 10.11.2009 in der Landshuter Zeitung bezüglich des St.-Wolfgang-Platzes bitten wir, bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen, dass sich in der Buchenstraße, Einfahrt Feuerwehrhaus, eine Garagenanlage unserer Genossenschaft befindet, ebenso in der Gutsmüthlstraße zwischen den Häusern 6 und 8.

Weiterhin befinden sich auf unseren Grundstücken Ulmenstraße 18 sowie Ulmenstraße 22 zwei an unsere Mieter vermietete Einzelgaragen.

Ferner befindet sich auf Gutsmüthlstraße 1 eine Einzelgarage sowie bei unserem Haus Gutsmüthlstraße 5 eine Garagenanlage.

Ebenso steht am Schöffmannplatz eine Garagenanlage, die von der Gutsmüthlstraße und der Füttererstraße angefahren werden kann.

Wir ersuchen Sie, bei Ihren weiteren Planungen unsere Situation zu berücksichtigen, damit unsere Mieter auch weiterhin die Ihnen vermieteten Garagen benutzen können.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die erwähnten Garagenanlagen in der Buchenstraße, sowie Ulmenstraße 18 und 22 werden wurden bereits durch den ursprünglichen Umgriff des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Zufahrten zu den übrigen Garagen wurden in der ursprünglichen Planungskonzeption ebenfalls bereits berücksichtigt.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutsmüthlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand.

Infolge dieser Planänderung ist keine der in der Stellungnahme erwähnten Garagen durch die Planung berührt, eine Zufahrt somit weiterhin möglich.

2. Einwender 2  
mit Schreiben vom 16.11.2009

Mit dem Vorschlag des Bausenates zur Gestaltung des St.-Wolfgangs-Platzes bin ich nicht einverstanden, da damit die Kirchenbesucher ausgegrenzt werden. Ich denke hier an die vielen alten und behinderten Besucher. Nachdem die Bevölkerung immer älter und damit leider auch gebrechlicher wird, ist es die Pflicht, dass auch an diese Bevölkerungsschicht gedacht wird und somit entsprechend viele Parkplätze auszuweisen sind.

Auch der größten Pfarrei in Landshut ist eine angemessene Anzahl von Parkplätzen zur Verfügung zu stellen.

Ich bitte Sie daher, setzen Sie sich im Verkehrssenat für eine Abänderung des im Bausenat vorgeschlagenen Planes zum Wohle der Kirchenbesucher ein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Gottesdienstbetrieb führt derzeit lt. der Pfarrei St. Wolfgang zu keinen größeren Problemen bei der Parkplatzsuche. Der überwiegende Teil der Gottesdienstbesucher kommt nicht mit dem Auto. Selbst bei Beerdigungen, die unter der Woche bei maximalem Parkdruck stattfinden und wo der Anteil der Autofahrer aufgrund der anschließenden Fahrt zum Friedhof deutlich höher ist, sind im näheren Umfeld derzeit noch ausreichend Stellplätze vorhanden.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgangs-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgangs-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgangs-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand.

Folge der überarbeiteten Planung ist auch, dass bei Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten, Parkplätze im Straßenraum zu schaffen, lediglich 11 Stellplätze entfallen würden. Dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der Platzgestaltung von Seiten des Straßenverkehrsamtes zu regeln. Daneben steht seit Frühjahr 2010 auf dem ehemaligen Postgelände für Bahnpendler ein neuer Parkplatz zur Verfügung, der ein Vielfaches (114 Stück) an Stellplätzen anbietet, als im Zuge der Umgestaltung des St.-Wolfgangs-Platzes entfallen. Somit wird einer Verschlechterung der Parkplatzsituation in Kirchnähe während der Woche entgegen gewirkt, da ein großer Teil der derzeit vorhandenen Parkmöglichkeiten durch Bahnpendler benutzt wird. Für Menschen mit Einschränkungen können Stellplätze entlang der Dr.-Gerlich-Straße oder im nördlichen, nicht umgestalteten Bereich des St.-Wolfgangs-Platzes als Behinderten-Stellplätze und zusätzlich Bereiche, in denen im Falle des nicht selbst Fahrens ein Aus- und Einsteigen möglich ist ausgewiesen werden. Im Zuge der Erstellung der o.g. sechs Planvarianten wurde vom Straßenverkehrsamt eine Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Alternativen erbeten. In der Stellungnahme vom 12.05.2011 spricht sich das Straßenverkehrsamt für die Umsetzung der Variante 1A aus; in diesem Zusammenhang wurde der Wegfall der o.g. 11 Stellplätze mit dem Hinweis auf die

neuen Parkmöglichkeiten auf dem ehemaligen Postgelände als hinnehmbar bezeichnet.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gebäude im Planungsgebiet kann über die geplante Tiefgarage für das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie 4 Stellplätze in Wechselnutzung zwischen dem neuen Gemeindehaus und dem bestehenden Kindergarten gedeckt werden (Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 08.12.2008). Die Tiefgarage in der jetzt festgesetzten Größe würde sogar Parkmöglichkeiten schaffen, die den nachzuweisenden Bedarf des Wohn- und Geschäftshauses übersteigt. Diese Stellplätze werden zusätzlich zu den genannten öffentlichen Parkmöglichkeiten geplant.

Somit ist nicht mit einer Verschärfung der Stellplatzsituation durch die Planung, bezogen auf die Situation zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2009, zu rechnen.

3. Einwender 3  
mit Schreiben vom 23.12.2009

Als direkt betroffene Anwohner und Befürworter der Umgestaltung des St.-Wolfgang-Platzes haben wir folgende Anregung bzw. folgenden Antrag:

Vor dem Hintergrund, dass

- 1) die bereits vorhandenen Stellplätze durch Anwohner, vor allem Kirchgänger (mehrere Beerdigungen wöchentlich, Gottesdienste, Erstkommunionen, Firmungen, Hochzeiten), diverse Aktivitäten im alten/neuen Pfarrzentrum, Kindergartenshuttle, Geschäfte etc. und nicht zuletzt durch die Bahnhofsnähe (Parkdeckproblematik) mehr als ausgelastet sind,
- 2) sehr viel Geld für die Umgestaltung und Neubauten investiert wird,
- 3) sich das Grundstück bereits im Eigentum der Stadt befindet und um eine verkehrstechnisch zukunftsorientierte Lösung zu finden,

möchten wir folgenden Vorschlag zur Diskussion stellen.

Bei unserem Neubau im Jahre 1994 wurde uns von Seiten der Stadt mitgeteilt, dass östlich unserer Grundstücke bereits seit vielen Jahren eine Straße (Verbindung Ulmenstraße - Nelkenstraße/Wolfgangplatz) geplant ist, jedoch bis dato nicht realisiert wurde. Bei Realisierung dieser Straße im Zuge der Neugestaltung könnte auf der westlichen Seite ein Bürgersteig und auf der östlichen Seite weitere Stellplätze für Kirche, Geschäfte und Anwohner entstehen. Außerdem würde noch ausreichend Platz für diverse Wertstoffbehälter bleiben.

Der größte positive Effekt jedoch würde sich durch die Entzerrung des „Umfahrungsparkplatzsucher-Verkehrs“ auf mehrere Straßen ergeben. Wir glauben im Sinne der Bürger, Anlieger und Besucher der Wolfgangssiedlung sollte eine gute Zu-, Abfahrt- und Umfahrungsmöglichkeit des „Neuen Stadtteil - Zentrums“ mit Verkehrsberuhigung von Vorteil sein.

Für Ihre Kenntnisnahme danken wir und bitten um Einbindung in die Entscheidungsfindung bzw. Informationsstand der Dinge.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet.

Diese wurden den Eigentümern und Bewohnern der Grundstücke Nelkenstraße 2 und 2a sowie St.-Wolfgang-Platz 6 und 6a am 03.05.2011 vorgestellt. Die Varianten 3A und 3B sahen die in der Stellungnahme erwähnte westliche Umfahrung vor. Von Seiten der Verwaltung wurde dargelegt, dass die Errichtung einer Verbindungsstraße zwischen Ulmen- und Nelkenstraße den Verkehr nicht beruhigen, sondern lediglich verlagern würde, auch mit entsprechenden Auswirkungen auf die Anwohner (Immissionen durch den Verkehr, Aufbau eines „Schleichweges“ für Parkplatzsuchende Pendler). Durch die Auffassung der Fahrbahn über den Platz soll eine Entlastung des Wohnquartiers vom Parksuchverkehr der Pendler erfolgen. Dies wäre dann nicht mehr gegeben. Außerdem wurde dargelegt, dass im Falle der Realisierung der Umfahrung Kosten im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes, d.h. 90% der für die Errichtung notwendigen Kosten, auf die Anwohner zukommen würden. Die Anwohner sprachen sich letztendlich für die Realisierung der Variante 1A und deutlich gegen die Varianten 3A und 3B mit der erwähnten Umfahrung aus. Diese wurde auch vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossen und sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße, im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes und im Bereich der angedachten westlichen Umfahrung sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Flächen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand.

Folge der überarbeiteten Planung ist auch, dass bei Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten, Parkplätze im Straßenraum zu schaffen, lediglich 11 Stellplätze entfallen würden. Dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der Platzgestaltung von Seiten des Straßenverkehrsamtes zu regeln. Daneben steht seit Frühjahr 2010 auf dem ehemaligen Postgelände für Bahnpendler ein neuer Parkplatz zur Verfügung, der ein Vielfaches (114 Stück) an Stellplätzen anbietet, als im Zuge der Umgestaltung des St.-Wolfgang-Platzes entfallen. Somit wird einer Verschlechterung der Parkplatzsituation in Kirchnähe während der Woche entgegen gewirkt, da ein großer Teil der derzeit vorhandenen Parkmöglichkeiten durch Bahnpendler benutzt wird. Im Zuge der Erstellung der o.g. sechs Planvarianten wurde vom Straßenverkehrsamt eine Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Alternativen erbeten. In der Stellungnahme vom 12.05.2011 spricht sich das Straßenverkehrsamt für die Umsetzung der Variante 1A aus; in diesem Zusammenhang wurde der Wegfall der o.g. 11 Stellplätze mit dem Hinweis auf die neuen Parkmöglichkeiten auf dem ehemaligen Postgelände als hinnehmbar bezeichnet.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gebäude im Planungsgebiet kann über die geplante Tiefgarage für das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie 4 Stellplätze in Wechselnutzung zwischen dem neuen Gemeindehaus und dem bestehenden Kindergarten gedeckt werden (Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 08.12.2008). Die Tiefgarage in der jetzt festgesetzten Größe würde sogar Parkmöglichkeiten schaffen, die den nachzuweisenden Bedarf des Wohn- und Geschäftshauses übersteigt. Diese Stellplätze werden zusätzlich zu den genannten öffentlichen Parkmöglichkeiten geplant.

Somit ist nicht mit einer Verschärfung der Stellplatzsituation durch die Planung, bezogen auf die Situation zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2009, zu rechnen.

4. Einwender 4  
mit Schreiben vom 31.01.2010

Seit wir uns für ein Grundstück und die darauf zu errichtende DHH interessiert haben, haben wir uns gefragt, ob die Container in der Nähe von Kirche und Pfarrheim wirklich gut aufgehoben sind. Um so mehr hofften wir im Zuge der Neugestaltung auf eine Aussiedelung an den Ortsrand, was dann der Situation in anderen Städten entsprechen würde.

Nach den neuen Plänen rutscht nun das Pfarrheim um 5 - 6 m nach links, und nach 3 Stellplätzen schließt sich der Containerplatz an, der bis zur Grenze reicht. Wo bleibt da eine ungehinderte Zufahrt zu unserem Grundstück und Garage? Auch vor allem beim Be- und Entladen der Container?

Bisher war das Grundstück unbebaut, aber da nun mal die Pläne genehmigt waren und die DHH fertiggestellt sind, bräuchten wir auch einen entsprechenden Weg.

Verspielt damit nicht der Ortsteil alle Chancen, das zentral gelegene Grundstück zu einer neuen Mitte und zu einem zentralen Treffpunkt zu machen? Jeder Bewerber für ein Cafe oder ähnliche Bewirtschaftung wird bei den Ausdünstungen des Grüngutcontainers in der warmen Jahreszeit die Nase rümpfen. Auch Gäste dürfte man mit dem Duft kaum anlocken.

Wir hoffen, Sie teilen unsere Bedenken, dass die angedachte Umgestaltung für uns keine Lösung ist (siehe Anlage).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Lage des Containerstandplatzes wird in Richtung des neuen Wohn- und Geschäftshauses verschoben, so dass keine Probleme mit der Zufahrt zu den Grundstücken 1948/17 und 1948/18 mehr bestehen. Die 3 bisher dort geplanten Stellplätze entfallen.

Der Containerstandort ist von den Anwohnern weitgehend akzeptiert. In der Stadt Landshut sind Standorte zur Wertstoffentsorgung im gesamten Stadtgebiet verteilt, um den Einwohnern wohnungsnah die Möglichkeit zur Entsorgung zu geben. Durch eine Verlagerung des Standortes an den Ortsrand würde sich eine Versorgungslücke diesbezüglich ergeben. Eine Verlagerung an einen anderen Standort in der Nähe würde zu Akzeptanzproblemen der dortigen Bewohner führen. Dementsprechend wurde für den Containerstandplatz bisher noch keine geeignete Alternative gefunden.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Unberührt von der Planungsänderung bleibt aus den bereits genannten Gründen auch der Containerstellplatz. Dies wurde im Rahmen der Vorstellung der sechs Varianten am 03.05.2011, zu dem die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke Nelkenstraße 2 und 2a sowie St.-Wolfgang-Platz 6 und 6a geladen waren, so auch kommuniziert.

5. Einwender 5  
mit E-Mail vom 01.02.2010

Bei einem persönlichen Gespräch mit Ihren Mitarbeitern bei der Versammlung zum obig genanntem Betreff wurde ich gebeten, meine Anliegen diesbezüglich schriftlich einzureichen.

Als zukünftiger Mieter einer neugebauten Doppelhaushälfte habe ich einige Anmerkungen zu Ihren Plänen:

Bei der Entscheidung, diese DHH zu mieten, spielten in den Zeitungen bereits angekündigte Pläne zur Neugestaltung eine tragende Rolle: ich ging davon aus, dass bei einer Veränderung in Richtung eines Siedlungszentrums und Treffpunkt der Bewohner der Wolfgangssiedlung, die Container an eine andere Stelle versetzt würden. Von diesem Containerplatz geht nämlich eine massive Geruchsbelästigung aufgrund des Grüngutes sowie eine Lärmbelästigung aufgrund der Entsorgung der Flaschen aus, da sich nicht alle an die erlaubten Einwurfzeiten halten. Deswegen bin ich wenig begeistert, dass Sie nun auch planen, diesen Containerplatz noch näher in Richtung DHH zu verschieben.

Damit wären wir auch bei meinem zweiten Anliegen: für das Haus 1 des Doppelhauses, dessen Garage sich unmittelbar im Anschluss an die Grünfläche befindet, wurde eigens ein kleiner Zufahrtsweg geschaffen. Ist dies denn überhaupt bei Realisierung Ihrer Pläne noch möglich, direkt zur Haustür und zur Garageneinfahrt zu fahren? Man bedenke hier auch, dass die Personen beim Entladen ihres Mülls verständlicherweise möglichst nah an den jeweiligen Container parken, was eine Zufahrt zu dem gemieteten Grundstück zusätzlich erschweren könnte.

Da mir auf der Versammlung bereits mitgeteilt wurde, dass die Pläne zur Umgestaltung schon vor der Genehmigung des Doppelhauses vorlagen, bitte ich um Überprüfung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Lage des Containerstandplatzes wird in Richtung des neuen Wohn- und Geschäftshauses verschoben, so dass keine Probleme mit der Zufahrt zu den Grundstücken 1948/17 und 1948/18 mehr bestehen. Die 3 bisher dort geplanten Stellplätze entfallen.

Der Containerstandort ist von den Anwohnern weitgehend akzeptiert. In der Stadt Landshut sind Standorte zur Wertstoffentsorgung im gesamten Stadtgebiet verteilt, um den Einwohnern wohnungsnah die Möglichkeit zur Entsorgung zu geben. Durch eine Verlagerung des Standortes an den Ortsrand würde sich eine Versorgungslücke diesbezüglich ergeben. Eine Verlagerung an einen anderen Standort in der Nähe würde zu Akzeptanzproblemen der dortigen Bewohner führen. Dementsprechend wurde für den Containerstandplatz bisher noch keine geeignete Alternative gefunden.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine

verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Unberührt von der Planungsänderung bleibt aus den bereits genannten Gründen auch der Containerstellplatz. Dies wurde im Rahmen der Vorstellung der sechs Varianten am 03.05.2011, zu dem die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke Nelkenstraße 2 und 2a sowie St.-Wolfgang-Platz 6 und 6a geladen waren, so auch kommuniziert.

Die Genehmigung für das in der Stellungnahme genannte Doppelhaus wurde lt. Aussage des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen am 23.08.2007 erteilt.

6. Einwender 6  
mit Schreiben vom 09.02.2010

Einwand zum B.Plan 03-50 „St.-Wolfgang-Platz“:

- Folgende Punkte sind aus Sicht des Einwenders 6 zu berücksichtigen:

Zur Anlieferung des Betriebs findet über die von der Oberndorfer Str. über .... Str. erheblicher Lkw-Verkehr (zwischen 20 - 35/Tag) statt Teile des Lkw-Verkehrs fahren über die Ebert-Str. ab. Die Ausweisung als Spielstraße, wie in der Informationsveranstaltung geschildert, wird daher abgelehnt.

- Der im Plan festgesetzte Baum zwischen Hs Nr. 11 und 3 sowie der dort situierte Stellplatz befinden sich im Zufahrtbereich des Betriebs.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Daraus folgt, dass die Zufahrten des Grundstücks des Einwandträgers durch den Bebauungsplan nicht mehr berührt werden, also auch der Baum und der Stellplatz, die jeweils im Bereich der Ausfahrt zum südlichen St.-Wolfgang-Platz festgesetzt waren, entfallen.

7. Anwaltskanzlei für  
Einwender 7  
mit Schreiben vom 29.07.2011

wir hatten bereits am 04.07.2011 unter Vollmachtsvorlage angezeigt, dass wir den Einwender 7 anwaltlich vertreten.

Sie hatten uns freundlicherweise Unterlagen gegeben und den Auszug aus der Sitzungsniederschrift vom 01.07.2011 zur Neugestaltung des St.-Wolfgangplatzes übermittelt.

Wir weisen auf Folgendes hin:

1. Nach Durchsicht der Planungsvariante 1A und der Umgebungsbebauung ist erkennbar, dass es an Parkflächen mangelt. Durch die sog. Umgestaltung fallen mindestens 18 Parkplätze weg.  
Nachdem auch das zweite Parkdeck am Bahnhof abgerissen werden soll, ist von einem Parknotstand in dieser Umgebung auszugehen.
2. Wir regen deshalb an, eine verkehrstechnische Planung begleitend vorzunehmen und hierzu ein geeignetes Sachverständigenbüro einzuschalten. Gerade die von Ihnen favorisierte Variante 1A (ohne Platzdurchfahrt) wird zu ganz erheblichen Einschränkungen auch im gewerblichen Bereich führen.
3. Wir haben durch Fotos die Verhältnisse am Grundstück unseres Mandanten dokumentiert. Unser Mandant hat ca. 100 gehbehinderte Patienten. Diese müssen mit dem Auto nah an die Praxis heranfahren können. Die von unserem Mandanten geschaffenen Stellplätze auf seinem eigenen Grundstück werden durch die zukünftige Verkehrsplanung in ihrer Brauchbarkeit stark eingeschränkt. Das ist unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht zulässig und kommt einem enteignungsgleichen Eingriff gleich.
4. Wir fragen hiermit an, wie viele Stellplätze bei dem Neubau des kirchlichen Kindergartens und des Gemeindehauses von Ihnen verlangt worden sind und wo diese situiert sind. Gerade aufgrund des zunehmenden Verkehrs, um zur Arbeitsstelle nach München zu gelangen, müssen vernünftige und tragfähige Verhältnisse in verkehrsrechtlicher Hinsicht geschaffen werden.  
Auch die Blöcke des katholischen Siedlungswerkes verfügen nicht über die ausreichende Anzahl von Parkplätzen im Verhältnis zu den Bewohnern und der Anzahl von deren Fahrzeugen.

Wir bitten Sie deshalb zu einer Klärung. Zu einem Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der Ablehnung der Billigung durch das Stadtratsplenum vom 26.03.2010 und dem Beschluss des Plenums vom 25.06.2010 wurden sechs verschiedene Varianten für die Umgestaltung des St. Wolfgang-Platzes ausgearbeitet. Die vom Stadtrat am 01.07.2011 beschlossene Variante 1A sieht vor, dass der zentrale Bereich des St. Wolfgang-Platzes vom Kfz-Verkehr befreit wird. Soweit orientiert sich der überarbeitete Entwurf an der ursprünglichen Version. Geändert hat sich aber, dass die Flächen in der Gutsmühlstraße, in der Dr.-Gerlich-Straße, in der Ebertstraße, in der Ulmenstraße und im südlichen Teil des St.-Wolfgang-Platzes sich nicht mehr im Planbereich befinden. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren für diese Straßen weder eine bauliche, noch eine verkehrsrechtliche Änderung (verkehrsberuhigte Bereiche) im Vergleich zum jetzigen Zustand. Das Grundstück des Einwandträgers ist somit weiterhin ungehindert direkt anfahrbar, die Brauchbarkeit der privaten Stellplätze wird nicht eingeschränkt. Aufgrund der dann nicht mehr möglichen Durchfahrbarkeit des St.-Wolfgang-Platzes ist, je nachdem, woher man kommt, ein Umweg von max. 200m mit dem Kfz in Kauf zu nehmen. Dies wird aufgrund der ungehinderten Anfahrbarkeit des Grundstücks allerdings als akzeptabel erachtet. Ein enteignungsgleicher Eingriff ist aus den genannten Gründen somit nicht gegeben. Durch den Verzicht auf die Nord-Süd-Querung des Platzes ist demgegenüber aber davon auszugehen, dass insbesondere

der Bereich nördlich des Planungsgebietes durch die Milderung des Parkdrucks durch die Bahnpendler von den verbesserten Wohnumfeldverhältnissen profitiert.

Folge der überarbeiteten Planung ist auch, dass bei Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten, Parkplätze im Straßenraum zu schaffen, lediglich 11 Stellplätze entfallen würden. Dies ist allerdings erst im Zuge der Realisierung der Platzgestaltung von Seiten des Straßenverkehrsamtes zu regeln. Daneben steht seit Frühjahr 2010 auf dem ehemaligen Postgelände für Bahnpendler ein neuer Parkplatz zur Verfügung, der ein Vielfaches (114 Stück) an Stellplätzen anbietet, als im Zuge der Umgestaltung des St.-Wolfgang-Platzes entfallen. Somit wird einer Verschlechterung der Parkplatzsituation in Kirchnähe während der Woche entgegen gewirkt, da ein großer Teil der derzeit vorhandenen Parkmöglichkeiten durch Bahnpendler benutzt wird.

Im Zuge der Erstellung der o.g. sechs Planvarianten wurde vom Straßenverkehrsamt eine Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Alternativen erbeten. In der Stellungnahme vom 12.05.2011 spricht sich das Straßenverkehrsamt für die Umsetzung der Variante 1A aus; in diesem Zusammenhang wurde der Wegfall der o.g. 11 Stellplätze mit dem Hinweis auf die neuen Parkmöglichkeiten auf dem ehemaligen Postgelände als hinnehmbar bezeichnet.

Das derzeit noch vorhandene Parkdeck an der Oberndorfer Straße wird in absehbarer Zeit abgerissen. Die dort wegfallenden Parkplätze werden durch eine adäquate Zahl neuer Stellplätze, die dann auf den Bahnflächen errichtet werden, ersetzt. Somit wird sich auch in Folge des Abbruchs des Parkdecks die Stellplatzsituation nicht weiter verschärfen. Zudem bestehen derzeit Überlegungen das Stellplatzangebot südlich der Gleisanlagen zusätzlich zu erhöhen.

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gebäude im Planungsgebiet kann über die geplante Tiefgarage für das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie 4 Stellplätze in Wechselnutzung zwischen dem neuen Gemeindehaus und dem bestehenden Kindergarten gedeckt werden (Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 08.12.2008). Die Tiefgarage in der jetzt festgesetzten Größe würde sogar Parkmöglichkeiten schaffen, die den nachzuweisenden Bedarf des Wohn- und Geschäftshauses übersteigt. Diese Stellplätze werden zusätzlich zu den genannten öffentlichen Parkmöglichkeiten geplant. Die Anzahl der Stellplätze für die Wohnungen des katholischen Siedlungswerkes entspringt den damaligen Baugenehmigungen und entsprechen von dem her natürlich nicht den Erfordernissen, wie sie derzeit durch die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut festgelegt ist.

In der Gesamtschau ist allerdings festzuhalten, dass durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusammen mit der Umgebung nur 11 Stellplätze entfallen, Parkmöglichkeiten am ehemaligen Postgelände geschaffen worden sind, Ersatzstellplätze anstelle des abzubrechenden Parkdecks geschaffen werden und sich somit die Gesamtsituation bzgl. der Parkmöglichkeiten durch die Planung bezogen auf den Stand zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens – also das Jahr 2009 – zumindest nicht verschlechtert.

### III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 03-50 „St.-Wolfgangs-Platz“ vom 09.11.2009 i.d.F. vom 26.01.2012 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 erfahren hat.

Die textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Hinweise und die Begründung vom 26.01.2012 sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03-50 „St.-Wolfgangs-Platz“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 26.01.2012  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf  
Oberbürgermeister

