

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 26.01.2012

Betreff: Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-10 "Weilerstraße - Füttererstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: i.V. Bauoberrat Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                  einstimmig                  

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.2011 bis einschl. 15.07.2011 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-10 „Weilerstraße - Füttererstraße“ vom 19.05.2011:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 15.07.2011, insgesamt 33 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

#### 1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 14.06.2011

- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 15.06.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

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

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Wolfgang, Landshut  
mit Schreiben vom 20.06.2011

Die Kath. Pfarrpründestiftung St. Wolfgang - Stiftung des öffentlichen Rechts - ist der südliche Nachbar des beplanten Grundstücks.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Grundsätzliche Zustimmung zur geplanten Maßnahme.

Hinweise:

- Die kranken Kastanien (3 Stück) an der Süd-West Ecke des Grundstücks wären wohl besser zu entfernen. Es gibt sicherlich eine wertvollere Ersatzpflanzung.
- Die Zufahrt zur TG in die viel befahrene Füttererstr. kann im Zusammenhang mit der unmittelbare anliegenden Omnibushaltestelle zu gefährlichen Verkehrssituationen führen! (unübersichtlicher Gelenk-Bus, Schulkinder...).

Eine Zufahrt zur TG über die Weilerstr. verspricht eine Entschärfung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bezüglich der vom Einwender angesprochenen Kastanien wurde eine erneute Ortseinsicht vorgenommen. Im Ergebnis ist in Abstimmung mit der Fachbehörde festzuhalten, dass die Kastanien von der Kastanienminiermotte befallen sind, aber durch geeignete Maßnahmen in ihrem Bestand gesichert werden können. Ihr momentaner Zustand ist noch so vital, dass eine Fällung nicht gerechtfertigt ist.

Für die TG-Abfahrt ist nach Garagen- und Stellplatzverordnung eine Rampenlänge von ca. 24 m zzgl. der Fläche zur öffentlichen Straße notwendig. Die Anordnung an der nordöstlichen Seite des Grundstückes parallel zur Tiefgarage ermöglicht eine entsprechende Ausführung.

Die Ausführung der TG-Abfahrt senkrecht zur Tiefgarage mit Zufahrt von der Weilerstraße ist bei einem Abstand der TG zur Grundstücksgrenze von 20m zu gering. Eine Anordnung ganz im Süden mit Zufahrt von der Weilerstraße ist wegen der schützenswerten Bäume in diesem Bereich nicht möglich.

Generell ist die Weilerstraße gegenüber der Füttererstraße ruhiger; die Anordnung der TG-Abfahrt würde im Verhältnis zu höheren Belastungen führen.

Durch die größere Straßenbreite der Füttererstraße sind die gegenüberliegenden Wohnhäuser von der TG-Abfahrt auch weiter entfernt als in der engeren Weilerstraße.

Dem vom Einwender angesprochenen Sicherheitsaspekt wird jedoch dadurch Rechnung getragen, dass im Rahmen der Realisierung der Tiefgarage die Toröffnungsanlage so platziert wird, dass die Aufstellfläche für PKWs vollständig auf dem Privatgrundstück liegt und öffentliche Gehwegsflächen nicht tangiert werden.

Die Lage der Toröffnungsanlage ist u. a. Gegenstand des vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Landshut und wird auf diese Weise gesichert.

2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg -  
mit Schreiben vom 22.06.2011

Keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 24.06.2011

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut als Netzbetreiber wurden vom Stadtplanungsamt am Verfahren beteiligt.

Die E.ON Bayern AG ist nur im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu beteiligen, die außerhalb der Versorgungsgrenzen der Stadtwerke Landshut liegen. Dies ist hier nicht gegeben.

2.6 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -  
mit Schreiben vom 04.07.2011

Gas-Wasser-Bäder / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Nach der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) besteht ein Kanalleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Verkehrsbetriebe

Auf dem im Bebauungsplan behandelten Grundstück befindet sich derzeit im Bereich der Füttererstraße eine Buswartehalle vom Typ „Landshut“. Die Wartehalle gehört zur Haltestelle „Weilerstraße“ der Stadtbuslinie 6 in Richtung stadteinwärts und ist gut frequentiert.

Es wäre deshalb wünschenswert, wenn im Bereich der Füttererstraße wieder eine ausreichende Fläche für eine Buswartehalle zur Verfügung gestellt wird. Die jetzige Wartehalle benötigt eine Grundfläche von 1,50 x 5,00 m.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu Gas-Wasser-Bäder-Strom:

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Vom bestehenden Einleitungsrecht wird Kenntnis genommen. Aus ökologischen Gründen ist jedoch vorgesehen, sämtliche Oberflächenwässer in einer Rigolenanlage auf dem Grundstück zu versickern.

Zu Verkehrsbetriebe:

Bisher ist der bereits bestehende Standort für eine Buswartehalle an der Bushaltestelle Füttererstraße durch einen Mietvertrag zwischen der Kirchengemeinde Landshut und der Stadt Landshut gesichert.

Die Bushaltestelle „Füttererstraße“ bleibt bestehen und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis berücksichtigt. Ihre genaue Lage und Dimension (ca. 1,4 x 7,5m) ist in den Bauwerksplänen als Teil der vorhabensbezogenen Planung verbindlich fixiert.

Nach Rücksprache mit den Verkehrsbetrieben der Stadtwerke Landshut erfolgt auch die zukünftige Flächenbereitstellung für die Bushaltestelle über einen Mietvertrag zwischen dem Bauherren ‚Kath. Siedlungswerk‘ und den Stadtwerken Landshut.

Ihre Sicherung erfolgt im Rahmen des vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer / Maßnahmenträger und der Stadt Landshut.

## 2.7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut mit Schreiben vom 11.07.2011

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Allgemeinen haben wir keine Einwände gegen Ihr geplantes Vorhaben.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien werden von der Baumaßnahme berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Um größtmögliche Rücksichtnahme der bestehenden Anlagen wird gebeten.

Wir würden Sie bitten, die Einzelheiten mit uns bei einem Ortstermin abzustimmen.

Zu Ihrer Information haben wir diesem Schreiben einen Bestandsplan beigefügt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Durchführung der Maßnahme wird rechtzeitig durch den Maßnahmenträger angezeigt. Die Einzelheiten werden vom Maßnahmenträger rechtzeitig bei einem Ortstermin abgestimmt.

Ein entsprechender Verweis wurde im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in die Begründung unter Ziffer 5.4. „Telekommunikation“ eingearbeitet.

2.8 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 13.07.2011

Mit dem BBP besteht Einverständnis.

Hinweis:

Wir gehen davon aus, dass mit dem Wasserkonzept, S. 5 der Begründung das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gemeint ist. Dieser Begriff sollte geändert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Begriff wurde im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Begründung entsprechend geändert.

2.9 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 13.07.2011

Wir stimmen vorliegendem Vorhabensbezogenen Bebauungsplan zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan 03-10 besteht Einverständnis.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Versiegelung ist eine extensive Dachbegrünung festzusetzen.

Die energiewirtschaftliche Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen schließt eine Begrünung entsprechend dem Leitfaden „Dachbegrünung für Kommunen“ nicht aus. In den letzten Jahren wurden technische Lösungen entwickelt, die die Vorteile der beiden Umwelttechniken miteinander verbinden. Mit der Festsetzung würde dem Beschluss des Umweltsenats vom 02.12.2008 Rechnung getragen, Dachbegrünungen als Biotoptrittsteine bei der lokalen Umsetzung der bayerischen Biodiversitätsstrategie in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die Baugenehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der insbesondere die Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume darstellt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Genossenschaft Katholisches Siedlungswerk eG Landshut als Bauherr hat die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum in ihrer Satzung als Ziel formuliert.

Die Erstellungs- und Unterhaltskosten eines Gründachs würden diesem Ziel widersprechen.

Die energiewirtschaftliche Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen ist der Genossenschaft verwehrt, weil sie gemäß Satzung keine wirtschaftlichen Gewinne erzielen darf.

Im Hinblick auf das Energiekonzept sichert die Ausrichtung der hoch gedämmten Gebäude nach Süden und Westen mit entsprechenden solaren Gewinnen und die kompakte Bauweise eine hohe Energieeffizienz.

Die Gebäude werden über eine zentrale Heizanlage mit Gas-Brennwert-Technik beheizt, die Warmwasserbereitung wird durch Solarkollektoren auf dem Dach unterstützt. In diesem Zusammenhang wird auf die textliche Festsetzung B 2. auf dem Plan verwiesen.

Durch das Grünkonzept (Erhalt der Kastanien und Linden, innere Durchgrünung, Eingrünung nach außen durch Hecken und Säulen-Eichen, Minimierung der Versiegelung und Versickerung des Niederschlagswassers) sind bereits umfassende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft festgesetzt, so dass Biotoptrittsteine auch ohne Dachbegrünung geschaffen werden.

Die Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume wurden im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplanunterlagen in den textlichen Festsetzungen auf dem Plan und in der Begründung ergänzt.

Der von der Fachstelle geforderte Freiflächengestaltungsplan mit Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume wird im Rahmen der Eingabeplanung erstellt.

Dies wird im Rahmen des vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Landshut sichergestellt.

2.11 Stadt Landshut -Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 15.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Abstandsflächenfestsetzung (Textfestsetzungen B2) ist entbehrlich. Die Ausgewogenheit der Stellung der Baukörper zueinander und nach außen ist ohne Festsetzung allein durch die Baugrenzen i. V. m. Höhenfestlegungen zu den Baukörpern erreicht. Die Begründung erscheint ausreichend, die „anderen“ Abstandsflächen gelten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf die Textfestsetzung B 2. Abstandflächen wird verzichtet. Im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan wurde die entsprechende Festsetzung entfernt.

2.12 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 18.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Einverstanden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 21.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Altlasten

Bezüglich der Altlastensituation und dem Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes ist folgendes festzustellen:

Kampfmittel:

Das Grundstück liegt in einem Bereich der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelerkundung durchzuführen.

Stellungnahme Wasserrecht

1. Allgemeines

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

2. Wasserrecht

Wir bitten Sie, in Anbetracht der in der Ziffer 11. der Begründung genannten hohen Grundwasserstände die genannte Passage wie folgt zu ergänzen:

„Falls bei der Gebäudegründung und/oder der Errichtung der Tiefgarage eine Bauwasserhaltung notwendig werden sollte, ist dafür im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen. Ein entsprechendes Antragsformular liegt bei der genannten Dienststelle bereit und kann dort angefordert oder abgeholt werden. Das Formular ist auch auf der Internet-Seite

der Stadt Landshut unter [http://www.landshut.de/fileadmin/files\\_stadt/downloadbereich\\_aemter/umweltschutz/formulare/antrag\\_bauwasserhaltung.pdf](http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/antrag_bauwasserhaltung.pdf) verfügbar.

#### Stellungnahme Immissionsschutz

##### Tiefgarage:

Die Tiefgaragenrampe ist parallel zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die nächsten Immissionsorte liegen 10 bzw. 20 Meter entfernt.

Für die Tag- und Nachtzeit ist keine Überschreitung der gebietsbezogenen Richtwerte für Lärm in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwarten. Für die ungünstigste Stunde der Nacht ist in Hauptabstrahlrichtung der Tiefgaragenzufahrt eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A) zu erwarten. Diese Überschreitung ist nur dann hinnehmbar, wenn die Maßnahmen zur Lärminderung ausgeschöpft werden.

Da die Planung eine Einhausung der Tiefgaragenrampe und deren Auskleidung mit schalldämmenden Auflagen vorsieht, verbleiben Restüberschreitungen im Abwägungsspielraum.

Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die Regenrinne so eingebaut wird, dass bei den Überfahrten Klappergeräusche ausgeschlossen werden und ein lärmarmes Leichtlauftrögel eingebaut wird.

##### Straßenlärm:

Die zur Füttererstraße orientierte Außenfassade liegt im Lärmpegelbereich IV. Das ist bei der Auslegung der Fenster und Wandelemente zu berücksichtigen. Fensterflächen von zur Füttererstraße hin orientierten Aufenthaltsräumen müssen im eingebauten Zustand mindestens 40 dB(A) bewertetes Schalldämmmaß erreichen.

##### Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

##### Zur Stellungnahme „Altlasten / Kampfmittel“:

Die von der Fachstelle geforderte Kampfmittelerkundung wurde im Oktober 2011 von der Firma Geomer durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im gesamten Baufeld eine Vielzahl an ferromagnetischen Störkörpern und evtl. Auffüllungen erkennbar sind. Eine Kampfmittelfreigabe kann daher nicht erteilt werden.

Der Gutachter empfiehlt einen weiteren bauseitigen Abzug der Fläche um ca. 0,5 m unter fachtechnischer Begleitung zur Entfernung der oberflächlichen Störkörper mit sofortiger Nachsondierung. Die Sohle ist nachzusondieren und tiefere Befunde sofort zu räumen.

Sollten hierbei zahlreiche, tiefere Störkörper festgestellt werden, wird die Überwachung aller Erdarbeiten durch einen Feuerwerker je Erdbaugerät empfohlen.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird die Fläche zulasten des Grundstückseigentümers in der vom Gutachter empfohlene Art und Weise untersucht und nötigenfalls geräumt. Sowohl unter Punkt 8.1. „Kampfmittel“ der Begründung und als auch durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan unter B.4. wurde das Ergebnis der Kampfmittelerkundung in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Die Sicherung dieser Verpflichtung erfolgt im Rahmen des vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Landshut.

Zur Stellungnahme „Wasserrecht“:

Ziffer 11. „Grundwasser“ der Begründung wurde wie folgt ergänzt:

„Falls bei der Gebäudegründung und/oder der Errichtung der Tiefgarage eine Bauwasserhaltung notwendig werden sollte, ist dafür im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut der Antrag auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu stellen.“

Zur Stellungnahme „Immissionsschutz“:

Nach Rücksprache mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz ist die Erstellung eines Schallschutzgutachtens für die geplante Maßnahme nicht erforderlich.

Zu „Tiefgarage“:

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die möglichen Alternativen zur Anordnung der Tiefgaragenzufahrt untersucht.

Für die TG-Abfahrt ist nach Garagen- und Stellplatzverordnung eine Rampenlänge von ca. 24m zzgl. der Fläche zur öffentlichen Strasse notwendig. Die Anordnung an der nordöstlichen Seite des Grundstückes parallel zur Tiefgarage ermöglicht eine entsprechende Ausführung.

Die Ausführung der TG-Abfahrt senkrecht zur Tiefgarage mit Zufahrt von der Weilerstrasse ist bei einem Abstand der TG zur Grundstücksgrenze von 20m zu gering. Eine Anordnung ganz im Süden mit Zufahrt von der Weilerstrasse ist wegen der schützenswerten Bäume in diesem Bereich nicht möglich.

Generell ist die Weilerstrasse gegenüber der Füttererstrasse ruhiger; die Anordnung der TG-Abfahrt würde im Verhältnis zu höheren Belastungen führen.

Durch die größere Straßenbreite der Füttererstrasse sind die gegenüberliegenden Wohnhäuser von der TG-Abfahrt auch weiter entfernt als in der engeren Weilerstraße.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Zufahrt über die Weilerstraße aus schalltechnischer Sicht weder für die umgebende Bebauung noch für die geplanten Wohnbaukörper eine Verbesserung bringt, da hier einerseits ebenfalls Wohnbebauung unmittelbar gegenüber anliegt.

Zusätzlich zur bereits festgesetzten Einhausung der Tiefgaragenrampe mit schalldämmender Auskleidung wurden sämtliche zusätzlich von der Fachbehörde vorgegebenen Auflagen als Festsetzung B3 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanunterlagen übernommen und so alle Maßnahmen zur Lärminderung ausgeschöpft.

Trotzdem ist nach Aussage der Fachbehörde für die ungünstigste Nachtstunde in Hauptabstrahlrichtung der Tiefgaragenzufahrt eine Überschreitung von bis zu 3 dB(A) zu erwarten.

Da diese Richtwert-Überschreitungen nur zur ungünstigsten Stunde der Nacht auftreten können und planerische und technische Maßnahmen ausgeschöpft sind bzw. werden, können diese möglichen Überschreitungen Nach Nr. 10.2.3. „Parkplätze in Wohnanlagen“ der in Bayern eingeführten „Parkplatzlärmstudie“ auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als übliche Alltagserscheinungen in Kauf genommen werden.

Zu „Straßenlärm“:

Die entsprechenden Forderungen der Fachstelle zur Fassadenbeschaffenheit im Hinblick auf den Straßenlärm wurden im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan als textliche Festsetzung B.4. auf dem Plan eingearbeitet.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

### III. Billigungsbeschluss

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-10 „Weilerstraße - Füttererstraße“ vom 19.05.2011 i.d.F. vom 26.01.2012 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 26.01.2012 sind Gegenstand 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-10 „Weilerstraße - Füttererstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 26.01.2012  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf  
Oberbürgermeister

