

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 13.07.2012

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-50 "St.-Wolgangs-Platz" vom 09.11.2009 i.d.F. vom 26.01.2012 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

---

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2012 bis einschl. 23.03.2012 zum Bebauungsplan Nr. 03-50 „St.-Wolgangs-Platz“ vom 09.11.2009 i.d.F. vom 26.01.2012:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 23.03.2012, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

- 1.1 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 29.02.2012
- 1.2 Stadt Landshut - Stadtarchiv -  
mit Schreiben vom 01.03.2012
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 12.03.2012
- 1.4 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 21.03.2012

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 16.02.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Um mit den Containerfahrzeugen rangieren zu können ist von der Hinterkante des Wertstoffstandplatzes eine Fläche mit 16 m Länge notwendig. Nachdem die Ulmenstraße incl. Gehweg nur eine Breite von 8 m aufweist muss der Containerstandplatz eine Tiefe von zusätzlich 2,00 m erhalten, d. h. ebenfalls 8,00 m. (siehe auch Anlage).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Gesprächen zwischen dem neuen Grundstückseigentümer und Bauherrn des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und den Bauamtlichen Betrieben wurde als einvernehmliche Lösung die Aufteilung des Containerstandplatzes in einen nördlichen Standort neben der zukünftigen Tiefgarageneinfahrt (Grüngut und Kleidung) und einen an der Südwestecke des Planbereiches (Papier und Glas in Unterflurcontainern) vorgesehen.

Die dahingehend modifizierte Bauleitplanung wurde bereits im Vorfeld nochmals mit den Bauamtlichen Betrieben der Stadt Landshut abgestimmt.

- 2.2 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht -  
mit Schreiben vom 16.02.2012

Im Bereich der Nelkenstraße sind 8 Stellplätze angeordnet. Die Darstellung erfolgt durch das Planzeichen Nr. 15.3. Planzeichenverordnung (rot gestrichelte Linie) mit der Zweckbestimmung St (Stellplätze). Dieses Planzeichen ist für die Umgrenzung von

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB gedacht und in der Legende auch so vermerkt. Die graue Hinterlegung mit der Bezeichnung Stellplätze öffentlich, aufgeführt in der Legende unter Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB widerspricht jedoch vollständig der Darstellung als Nebenanlage. Wir bitten um Klärung und eine eindeutige Regelung im Bebauungsplan, um späteren Unklarheiten vorzubeugen.

In der Plandarstellung wie auch in der Legende fehlt die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie, dem zentralen Element zur Unterscheidung von öffentlichen und privaten Flächen und der Regelung von Vorkaufsrechten der Kommune, in diesem Fall der Stadt Landshut. Laut § 2 Abs. 1 Planzeichenverordnung sollen (heißt juristisch „müssen“) als Planzeichen in den Bauleitplänen die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden. Wir bitten deshalb um eine korrekte einheitliche Darstellung der Festsetzungen, um die zeitintensive Prüfung zu vereinfachen und den Planern eine eindeutig lesbare Rechtsgrundlage an die Hand geben zu können.

Für den privaten Teil des zentralen Platzbereiches wurde die Festsetzung „private Verkehrsfläche - Platzfläche - teilweise begrünt“ getroffen. Der Begriff „teilweise“ ist individuell zu sehen, handelt es sich hierbei um 10 %, 30 % oder 50 %? Wir bitten um eine prozentuale Qualifizierung des Grünflächenanteils im Bebauungsplan, um diese bei Bauanträgen bzw. Freistellungen überprüfen zu können, speziell vor dem Hintergrund der beabsichtigten Reduzierung der bestehenden Versiegelung bzw. der Eindämmung von Neuversiegelung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Plandarstellungen und Festsetzungen wurden im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen entsprechend präzisiert. Insbesondere wurde die vom Einwender angesprochene Darstellungsunschärfe im Bereich der Stellplätze bereinigt sowie die Straßenbegrenzungslinie eingefügt.

Die vom Einwender weiterhin angesprochene Definition des Prozent-Wertes muss anhand des konkreten Entwurfes für die Platzgestaltung überprüft werden. Aufgrund der Multifunktionalität des Platzraumes erscheint ein Anteil von 20 - 30 % tatsächlicher Grünflächen (Staudenbeete, Rasen, Schotterrasen, Baumgräben) als ausreichend.

### 2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 17.02.2012

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Keine.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Einwendungen keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

siehe Hinweis auf Anschreiben.

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

Es bestehen deshalb keine Einwände.

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

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Schreibens des Gewerbeaufsichtsamtes vom 09.12.2009 wurden bereits mit aufgenommen. An diesen wird weiterhin festgehalten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwendungen wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Finanzen - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 21.02.2012

1. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zu öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des St.-Wolfgang-Platzes, der Ulmenstraße, der Ebertstraße und der Dr.-Gerlich-Straße. Einer weiteren Festsetzung zufolge ist in diesen Bereichen - weit überwiegend - eine „übergeordnete Gestaltung in Form einer Bänderung durch Belagswechsel, Wasser- und Grünflächen“, die öffentlich zugänglich sein soll und an die Neugestaltung des Kirchenvorplatzes unmittelbar anknüpft, vorgesehen. Eine konkretisierende Planung und eine Kostenschätzung für die im öffentlichen Straßenraum geplanten Maßnahmen sind nicht verfahrensgegenständig.

2. Die im öffentlichen Straßenraum des St.-Wolfgang-Platzes vorgesehenen Maßnahmen ziehen unter den Tatbeständen der Erneuerung und der Verbesserung eine Straßenausbaubeitragspflicht nach sich. Von einer solchen Beitragspflicht betroffen sind ausschließlich Grundstücke im Kircheneigentum. Die an Teileinrichtungen der Ulmenstraße, der Eberstraße und der Dr.-Gerlich-Straße vorgesehenen Maßnahmen lösen keine weiteren Beitragspflichten aus, weil sich diese nur auf weniger als ein Fünftel der jeweiligen Straßenlänge beziehen bzw. keine Fortsetzung geplant ist.

3. Der Satzungsbeschluss sollte erst gefasst werden, wenn mit der Diözese Regensburg eine vertragliche Regelung über die Tragung der Kosten für die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen der verbessernden Erneuerung im öffentlichen Straßenraum zustande gekommen ist. In die vertragliche Regelung sollen grundsätzlich die Gesamtkosten einbezogen werden, also auch die Kosten, die nicht Gegenstand einer beitragsrechtlichen Refinanzierung sein können. Außerdem sollte geregelt werden, dass die Diözese Regensburg Trägerin des Gesamtvorhabens ist und für die Ausführung der Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum zuständig sein soll.“

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist im gegenwärtigen Verfahrensstadium nicht veranlasst.  
Vor Satzungsbeschluss wird die vom Einwender angesprochene vertragliche Regelung zwischen den einzelnen Planungsbeteiligten geschlossen. Der Einwender ist in die bereits laufenden Verhandlungen zum Vertrag eingebunden.

2.5 DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung München - Liegenschaftsmanagement mit Schreiben vom 22.02.2012

Mit dem vorgelegten Beschluss des Stadtsenates der Stadt Landshut vom 26.01.2012 besteht seitens der Deutschen Bahn AG Einverständnis, sofern die in unserer Stellungnahme FRI-MÜ-I2 PW/TÖB-MÜ-09-2539 vom 30.11.2009 angeführten Hinweise und Forderungen berücksichtigt bzw. nicht eingeschränkt werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die entschädigungslose Duldung aller Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Sollten sich entgegen der Auffassung des Stadtsenates der Stadt Landshut Immissionen aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb negativ auf die betroffenen Bauvorhaben auswirken, sind auf Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die in unseren Stellungnahmen erwähnten Immissionen beschränken sich nicht nur auf den Lärm und die Erschütterungen, sondern auch auf die elektromagnetischen Beeinflussungen und sonstige Einwirkungen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Auch gegen diese sind jegliche Ansprüche seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Begründung wurde durch Punkt „14.2 Bahnbetrieb“ entsprechend ergänzt.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt - mit Schreiben vom 23.02.2012

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwendungen wird Kenntnis genommen.

2.7 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 29.02.2012

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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 01.03.2012

Wie Ihnen bereits mit Schreiben NE-ZB-TLB/Di-Ze ID-2467 vom 4. November 2009 mitgeteilt, befinden sich im Bereich des Bebauungsplan Nr. 03-50 „St-Wolfgang-Platz“ keine Anlagen und Leitungen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV- und Fernmeldeanlagen). Belange unseres Unternehmens werden somit von der Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

Die uns überlassenen Unterlagen geben wir beigefügt zurück.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 05.03.2012

1) Verkehrswesen

Keine Anmerkungen

2) Straßenbau

Der Zentralbereich des Platzes zwischen Ebertstraße und Einmündung Ulmenstraße soll für den motorisierten Verkehr gesperrt werden. Um mögliche „Schleichverkehre“ zu unterbinden sind bauliche Maßnahmen vorzunehmen. Dabei ist die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge dauerhaft zu gewährleisten.

3) Wasserwirtschaft

Keine Anmerkungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwände wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Einwenders werden im Rahmen der Ausführungsplanung zur Platzgestaltung entsprechend berücksichtigt.

2.10 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -  
mit Schreiben vom 12.03.2012

Abwasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Gas Wasser Bäder

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

Die Abteilung Gas-Wasser-Bäder hat keine Einwände, sofern die im Bereich der geplanten Baumaßnahme vorhandenen Gas- und Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut berücksichtigt werden (siehe beiliegenden Bestandspläne Gas- und Wasser). Der vorhandene Wasserhausanschluss am St-Wolfgangs-Platz bei Haus-Nr. 10 muss abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung des Hausanschlusses bzw. Demontage des Wasserzählers zu stellen.

Strom

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

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.

Der vorhandene Stromhausanschluss am St.-Wolfgangs-Platz Haus-Nr. 10 muss vor Abbruch abgetrennt werden. Ein entsprechender Antrag auf Demontage des Stromzählers und Abtrennung des Hausanschlusses ist spätestens 4 Wochen vorher bei den Stadtwerken Landshut, Kundenzentrum, zu stellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwände wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Einwenders werden bei den späteren Objektplanungen entsprechend berücksichtigt.

2.11 Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Wolfgang, Landshut  
mit Schreiben vom 17.03.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Kirchenstiftung St. Wolfgang begrüßt den vorgestellten Bebauungsplan Nr. 03-50.

Wir möchten dazu noch folgende Anmerkungen vortragen:

1. Parkplätze (Senkrechtparken) an der Nord-Grenze (Dr.-Gerlich-Str.) für Gottesdienstbesucher (mit Parkzeitbegrenzung/Parkscheibe) für Sonn- und

- Feiertag, für Werktag (Beerdigung, Taufe, Hochzeit ...) sollten ausgewiesen werden. Diese Plätze befinden sich auf dem Grundstück der Pfarrkirchenstiftung St. Wolfgang.
2. Die östliche Platane an der Ecke St.-Wolgangs-Platz 9 a // Ebertstr. 18, direkt am Haus-St.-Wolfgang (= neues Pfarrheim), sollte entfernt werden. Sie steht zu dicht am Gebäude. (Wohl schon beschlossen.)
  3. Die vorhandenen Befestigungen zu den Eingängen zur Kirche (West- u. Nordportale), zur Sakristei/Krypta, zum KiGa und neu zum Haus-St.-Wolfgang sind erforderlich, dürfen nicht aufgegeben werden.
  4. Auch sei hingewiesen, dass der direkte Vorplatz der Kirche ein allgemeiner Fußweg geworden ist: vom Bahnhof zur Berufsschule, diagonal über den Platz (auch für Fahrräder). Kaum einer nutzt den vorgesehenen Bürgersteig.
  5. Wertstoff-, Biomüll-, Grüngutcontainer u. a. stehen derzeit in der Ulmenstr., am Nord-West-Rand des Bebauungsplans. Für sie sollte ein neuer Standort gesucht werden. Niemand freut sich, aus einem künftigen Wohnzimmer heraus die Container vor der Nase zu haben, Lärm und Geruch zu ertragen. Solange das alte Pfarrheim hier seinen Platz hatte, war das hinzunehmen. Die neue Bebauung braucht eine erträgliche Lösung! Nirgends in der Siedlung (Parkstr. / Oberndorferstr., Edelweißstr. / Eichenstr., Goethestr., Dr.-Moratscheck-Str. usw.) sind die Entsorgungscontainer in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Aus der historischen Genese ist bekannt, dass der Stellplatz unter der Hand zugewachsen ist: Genehmigung der Pfarrei, dort einen Kleidercontainer aufzustellen; dann Zuwachs anderer Container, Abgrenzung durch Hecke. Grundstücksbereinigung und -tausch mit der Stadt. Draus wurde der jetzige Stellplatz.
  6. Wir weisen darauf hin, dass die Zeit in Gottes Händen steht. Der Glockenschlag macht die Zeit hörbar. Dafür ist der Kirchturm errichtet, der prägend den Platz überhöht. Wir werden, seit den 50-er Jahren des letzten Jahrhunderts, den Glockenschlag weiterhin pflegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu 1.

Aus städtebaulichen Gründen kann der Anregung des Einwenders an der Nordgrenze nicht entsprochen werden. Jedoch wurden entsprechende Parkmöglichkeiten bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen im Bereich südlich des Kindergartens St. Wolfgang festgesetzt.

Die angesprochene Regelung der Parkzeit ist im Rahmen der Bauleitplanung seitens der Verwaltung der Stadt Landshut nicht regelbar. Es obliegt vielmehr dem Einwender in seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer, hier selbst durch geeignete Maßnahmen Regelungen zu treffen.

Zu 2.

Die Stadt Landshut ist sich bewusst, hier in diesem städtischen Umfeld dem Naturschutz Vorrang einzuräumen.

Die zweite Platane am Pfarrheim bleibt daher als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zu 3 und 4.

Der Hinweis des Einwenders ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Er wird jedoch im Rahmen der Ausführungsplanung zur Platzgestaltung entsprechend berücksichtigt.

Zu 5.

Nach Gesprächen zwischen dem neuen Grundstückseigentümer und Bauherrn des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und den Bauamtlichen Betrieben wird als



einvernehmliche Lösung die Aufteilung des Containerstandplatzes in einen nördlichen Standort neben der zukünftigen Tiefgarageneinfahrt (Grüngut und Kleidung) und einen an der Südwestecke des Planbereiches (Papier und Glas in Unterflurcontainern) vorgesehen. Durch die Installation von Unterflurcontainern kann die Beeinträchtigung der Anwohner gering gehalten werden. Somit ist der verringerte Abstand zur Wohnbebauung vertretbar.

Zu 6.

Da seitens der Kirchenstiftung St. Wolfgang keinerlei Bereitschaft besteht, das Stundenschlagen einzustellen, wird die diesbezüglich vorgesehene Festsetzung gestrichen. Die Möglichkeiten des Lärmimmissionsschutzes beschränken sich somit ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen in der Form von Schallschutzfenstern mit lärmgedämmten Lüftungseinrichtungen, die zumindest im Inneren von dem Schlafen dienenden Räumen ausreichend niedrige Innenpegel und eine ausreichend hohe Luftwechselrate gewährleisten.

Antrag von Frau Stadträtin Susanne Fischer: Abstellung des Glockenschlags zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Abstimmung: 1 : 9 (abgelehnt)

2.12 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf  
mit Schreiben vom 19.03.2012

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 22.03.2012

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne wird Kenntnis genommen.

2.14 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 23.03.2012

Mit den Planänderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 02.04.2012

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung wurde der Grünbestand jedoch deutlich reduziert, sodass im Planungsbereich kein adäquater Ausgleich für die geplanten Baumbeseitigungen mehr besteht.

Im Vollzug der Baumschutzverordnung sind daher zumindest insbesondere die Platane neben dem neuen Pfarrheim und der Eschenahorn zu erhalten.

Zur weiteren Kompensation sollten unabhängig vom Bebauungsplan Baumpflanzungen an den Zufahrtstraßen weiter verfolgt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Zufahrt zur TG von der Ulmenstraße im Nordwesten des MI ist nun der Wegfall zwei weiterer Bäume geschuldet. Die Stadt Landshut ist sich bewusst, hier in diesem städtischen Umfeld dem Naturschutz Vorrang einzuräumen.

Die zweite Platane am Pfarrheim bleibt daher als „zu erhalten“ festgesetzt. Der Eschen-Ahorn im Nordwesten des Platzes wird weiterhin nicht als zu erhalten festgesetzt, um der Platzgestaltung Raum zu lassen. Dafür wird nun anstelle der einzelnen neu zu pflanzenden Platane nun einen Vierer-Baum-Block (4 neu zu pflanzende Platanen) aufgenommen.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

### 1. Einwender1 mit Schreiben vom 30.05.2012

Bezugnehmend auf unser heutiges Gespräch mit Ihnen und Mitarbeiter möchten wir schriftlich bestätigen, dass wir die geplante Zufahrt der Tiefgarage auf dem Grundstück 1948/11, wie es auf Ihrem Plan eingezeichnet ist (also mit Zufahrt von der Nelkenstraße aus) befürworten. Die Variante des Bauträgers mit der Zufahrt vom St. Wolfgang-Platz aus ist aus folgenden Gründen abzulehnen:

Zunächst einmal ist das vermehrte Verkehrsaufkommen zu nennen. Aufgrund der Wertstoffsammelstelle ist ohnehin sehr viel Verkehr, gerade auch im Sommer wegen des Grüngutcontainers zu verzeichnen. Sollte nun auch noch unmittelbar daneben eine Tiefgarageneinfahrt gebaut werden, würde es zu Stauungen an unserer Anbindung zur Ulmenstraße hin kommen.

Außerdem würde die Variante von Investor zu einer vermehrten Lärmbelästigung und einer erhöhten Lichtemission führen. Durch das Ein- und Ausfahren der Autos in die Tiefgarage sehen wir auch eine Belästigung durch die Autolichter in allen Stockwerken gegeben.

Für Ihre Bemühungen vielen Dank.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Durch eine veränderte Tiefgaragenzufahrt direkt von der Ulmenstraße aus wird eine Belästigung der Nachbarbebauung durch Lichtimmissionen vermieden. Die nun vorgesehene Aufteilung des Containerstandplatzes vermindert die Verkehrsbelastung an der Ulmenstraße. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch ca. 34 Stellplätze in der Tiefgarage lässt kein signifikant hohes Verkehrsaufkommen in der Ulmenstraße erwarten.

### 2. Einwender2 mit Schreiben vom 31.05.2012

Im Folgenden möchten wir Ihnen als Anwohner des St. Wolfgang Platzes unseren Standpunkt zum Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Pfarrheims mitteilen. Nach unserer Auffassung ist die Variante mit der Tiefgaragenausfahrt auf die Nelkenstraße zu favorisieren. Folgende Gründe sprechen dafür:

Durch die Wertstoffcontainer ist die Verkehrsbelastung am Übergang Sankt Wolfgang Platz zur Ulmenstraße schon beträchtlich. Eine Tiefgaragenauffahrt der geplanten Größe würde hier für erheblich mehr Verkehrsaufkommen sorgen. Dadurch würde die

Zufahrt nicht nur zu unserem Grundstück sondern auch zu den Nachbargrundstücken beeinträchtigt, wenn nicht gar teilweise unmöglich.

Ein weiterer Grund gegen die Auffahrt der Tiefgarage vor unserem Grundstück ist die allgemeine Verkehrsbelastung der kompletten Siedlung. Wenn der Hauptplatz autofrei geworden ist, müssen die gesamten Parker der Tiefgarage durch die gesamte Siedlung fahren um diese zu verlassen. Bei einer Auffahrt auf die Nelkenstraße wäre die Oberndorfer Straße unmittelbar zu erreichen.

Ein für uns persönlich wichtiger Grund ist die Lärm- und Lichtemission der ein- und ausfahrenden Autos. Das Licht würde unmittelbar auf unser Haus treffen und den Lärm hätten wir buchstäblich direkt vor unserer Haustüre.

Wir bitten Sie bei der Planung und Umsetzung unsere Punkte zu berücksichtigen. Wir vertrauen auf eine umsichtige Entscheidung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Durch eine veränderte Tiefgaragenzufahrt direkt von der Ulmenstraße aus wird eine Belästigung der Nachbarbebauung durch Lichtmissionen vermieden. Die nun vorgesehene Aufteilung des Containerstandplatzes vermindert die Verkehrsbelastung an der Ulmenstraße. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch ca. 34 Stellplätze in der Tiefgarage lässt kein signifikant hohes Verkehrsaufkommen in der Ulmenstraße erwarten.

3. Anwaltskanzlei  
für Einwender3  
mit Schreiben vom 22.06.2012

---

Wir melden uns erneut für Einwender3.

Unser Mandant hat mitgeteilt, dass durch die Einschränkung des Parkdecks am Bahnhof chaotische Parkplatzverhältnisse eingetreten sind. Die Dr.-Gerlich-Str. ist ständig „vollgeparkt“ und dies ganztägig, weil das Parkdeck nicht mehr vollständig zur Verfügung steht.

Bei Beerdigungen oder kirchlichen Veranstaltungen ist die Situation noch schlimmer.

Durch diese tatsächlichen Verhältnisse ist auch die Stellungnahmen des Bausenats aus der Sitzung vom 26.01.2012 „überholt“.

Unser Mandant ist aufgrund seiner Praxis auf entsprechende Parkplätze angewiesen. Wir bitten Sie deshalb um eine Stellungnahme und um die dringend notwendige Lösung der aufgetretenen Probleme.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die angesprochene Stellplatzproblematik im Umfeld des Parkdecks an der Oberndorfer Straße temporärer Natur ist. Noch im Sommer dieses Jahres werden zusätzliche Stellplätze in angesprochenen Bereich geschaffen und dadurch die durch die Sperrung des Oberdecks entfallenen

Parkmöglichkeiten kompensiert. Somit wird der Status Quo der Situation am Wolfgangplatz erhalten.

Mittelfristig ist eine Ausweitung der Pendlerstellplätze im nördlichen Bahnhofsbereich vorgesehen, um den Bereich „Wolfgangplatz“ weiter zu entlasten.

### III. Billigungsbeschluss

1. Einem zusätzlichen Penthousegeschoss auf dem im Modell definierten Teilbereich des südlichen Gebäudeabschnitts wird mit 10 : 0 zugestimmt.
2. Festsetzung einer ausschließlich gewerblichen Nutzung für das gesamte Erdgeschoss:  
Abstimmung: 4 : 6 (abgelehnt)
3. Festsetzung einer gewerblichen Nutzung für mindestens die Hälfte des Erdgeschosses:  
Abstimmung: 5 : 5 (abgelehnt)
4. Der Bebauungsplan Nr. 03-50 „St.-Wolgangs-Platz“ vom 09.11.2009 i.d.F. vom 13.07.2012 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 13.07.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

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

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 13.07.2012  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

