

Beschl.-Nr. 13

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.06.2015

Betreff: Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-58 "Südlich Oberndorferstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

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

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

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 17.03.2015 bis einschl. 17.04.2015 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ vom 07.11.2014 i.d.F. vom 27.02.2015

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 17.04.2015, insgesamt 50 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 18.03.2015
 - 1.2 Landesbund für Vogelschutz (LBV), Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 19.03.2015
 - 1.3 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 24.03.2015
 - 1.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 31.03.2015

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 9 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München mit Schreiben vom 25.03.2015

Die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zur oben genannten Bauleitplanung.

Mit Schreiben FRI-S-L(A) Schu, TÖB-MÜ-14-6370 vom 07.01.2015 wurde zu o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan bereits Stellung genommen. Die Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten.

Unsere Ablehnung betreffend der CEF-Maßnahmen auf Bahngrund hat keine Relevanz mehr, da diese Maßnahmen nun außerhalb Bahngrund verlegt wurden.

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich der Bauleitplanung sind dem Kompetenzteam Baurecht der Immobilien, erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise und Bedingungen aus dem Schreiben vom 07.01.2015 sind bereits in die Planung und in den zwischen der Stadt Landshut und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag integriert worden. In den Durchführungsvertrag wurde auch ein Passus aufgenommen, nach dem sämtliche Bauanträge der Deutschen Bahn zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Die Planung wurde für den Lebensmitteldiscountmarkt inzwischen überarbeitet. Aufgrund der sich daraus ergebenden Erhöhung der GRZ war es notwendig, den Geltungsbereich nach Westen auf einen Teil der Fl.Nr. 1291 der Gemarkung Altdorf

auszuweiten. Für diese Fläche wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, wodurch die GRZ wieder reduziert werden kann. Der Bebauungsplan wurde daher nochmals gebilligt und wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die Erweiterungsfläche befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn und ist zudem zu Bahnbetriebszwecken gewidmet. Der Satzungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn ein vom Eisenbahnbundesamt durchzuführendes Entwidmungsverfahren abgeschlossen worden ist und der Vorhabenträger nachweisen kann, dass ihm die Erweiterungsflächen für das Vorhaben zur Verfügung stehen.

2.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 31.03.2015

1 Straßenbau:
Keine Äußerung!

2 Verkehrswesen:
Keine Äußerung!

3 Wasserwirtschaft:
Keine Äußerung!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Gemeinde Tiefenbach
mit Schreiben vom 07.04.2015

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach hat sich in der Sitzung vom 24.03.2015 eingehend beraten und beschlossen, vorstehende Bauleitplanung ohne Erinnerung zur Kenntnis zu nehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 08.04.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung:
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

4. Zufahrt für die Feuerwehr

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die genannten Informationen und Empfehlungen wurden in der Begründung unter Kapitel 4.3.9 berücksichtigt und eingearbeitet. Das vorliegende Planungskonzept wurde mit der Feuerwehr abgestimmt. Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Die sich daraus ergebenden Wegeflächen wurden im Bebauungsplan übernommen. Zudem sind im Rahmen der Bauanträge für die beiden Märkte vom Vorhabenträger Brandschutznachweise zu erstellen, die durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein oder bauaufsichtlich geprüft werden müssen (Sonderbauten).

Die Planung wurde für den Lebensmitteldiscountmarkt inzwischen überarbeitet mit dem Ergebnis einer Vergrößerung des Marktes. Der Bebauungsplan wurde daher nochmals gebilligt und wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Bezüglich der Notwendigkeit, den Brandschutz im Rahmen der Baugenehmigungen abzuklären, ergibt sich aber keine Änderung.

2.5 Bayernwerk AG, Bamberg
mit Schreiben vom 09.04.2015

Gemäß den erhaltenen Unterlagen wird auf unser o. g. Fernmeldekabel und die erforderlichen Schutzmaßnahmen ausreichend hingewiesen. Seitens der Bayernwerk AG gibt es deshalb keine weiteren Hinweise zum gegenständlichen Verfahrensschritt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Kapitel 4.3.8 der Begründung wurde bereits auf die o.g. Leitungen der Bayernwerk AG und die Schutzmaßnahmen hingewiesen. Diese und weitere Infrastrukturleitungen sind insbesondere bei der weiteren Objektplanung der Baumaßnahmen hinreichend zu beachten. Die Thematik wurde deshalb auch in den zwischen der Stadt Landshut und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag integriert.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 11.04.2015

Wir lehnen den vorliegenden VEP aus folgenden Gründen ab:

Der Bau der Supermärkte erhöht das Verkehrsaufkommen im Bereich der Oberndorferstraße und trägt zur weiteren Versiegelung bei. Fußläufig ist das Areal nur von wenigen Bewohnern der Wolfgangssiedlung erreichbar.

Eine Notwendigkeit für die Märkte besteht aus unserer Sicht nicht, vielmehr findet eine Verdrängung statt.

Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch. In Ihrem Beschluss haben Sie überzeugende Argumente über die gute fußläufige Erreichbarkeit gefunden. Falls dies den realen Gegebenheiten entspricht, könnten Sie die Anzahl der Stellplätze erheblich verringern. Bitte überprüfen Sie diese Option.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- Das Thema des angesetzten Verkehrsaufkommens und die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich verkehrstechnischer Aspekte wurden im Verkehrsgutachten des Büros Transver vom 17.10.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan fundiert untersucht.

Ableitend aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen kommt das Verkehrsgutachten zu folgenden wesentlichen Ergebnissen für die Planung:

- Die Verkehrsbelastung durch den Neuverkehr auf der Oberndorferstraße wird geringer ausfallen, als sich durch reine Addition des Neuverkehrs ergeben würde und wird in Anbetracht der derzeitigen Leistungsfähigkeit der Oberndorferstraße als verträglich eingestuft.
- Eine Lichtzeichenanlage ist nicht erforderlich.
- Nach den Leistungsfähigkeitsberechnungen sind die Oberndorferstraße und prinzipiell auch die bestehenden und geplanten Knotenpunkte (Oberndorferstraße / Eichenstraße, Oberndorferstraße / Parkplatzzufahrt Ost) ohne Linksabbiegespur ausreichend leistungsfähig. Jedoch wird durch die Anlage von Linksabbiegespuren der Verkehrsablauf entlang der Oberndorferstraße deutlich verbessert. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Buslinien entlang der Oberndorferstraße zweckmäßig und gewünscht. Weiterhin übernimmt die Oberndorferstraße eine bedeutende Funktion als radiale Verkehrsachse für Verkehre vom/zum Zentrum der Stadt Landshut nördlich der Bahntrasse.
- Damit sowohl die Anlage von Fußgängerquerungshilfen als auch von Linksabbiegestreifen in der Oberndorferstraße möglich wird, muss die bestehende Fahrbahnbreite von 7,50 m auf 9,25 m verbreitert werden.

Insgesamt gesehen bewegt sich die Erhöhung des Verkehrsaufkommens im verträglichen Bereich, wobei der Verkehrsfluss durch die o.g. Erstellung von zwei Linksabbiegespuren verbessert wird.

- Ebenso wurde vom Büro BBE ein Handelsgutachten, Stand 07.05.2015 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt, welches die Auswirkungen und die weitgehende Verträglichkeit der Planung mit den bestehenden benachbarten Einkaufsstrukturen untersucht und belegt.

Das Gutachten lässt sich diesbezüglich wie folgt zusammenfassen: Die beiden zum Projektstandort nächstgelegenen Zentren, Viertelszentrum Flurstraße (v.a. REWE) und Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd (v.a. Penny) werden durch das Vorhaben eine enorme Wettbewerbserhöhung erfahren. Ein Funktionsverlust eines der beiden Zentren ist möglich, aufgrund der guten Lage (Nähe zum Industriegebiet, Lage im unmittelbaren Umfeld der hochfrequentierten Altdorfer Straße) jedoch nicht zu erwarten. Die Umsatzumlenkungsquoten der beiden steigen unter Berücksichtigung der neuen Ausgangslage um 1,3% auf 18,6%

(Viertelszentrum Flurstraße) bzw. um 1,4% auf 17,8% (Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd).

Bei den sonstigen integrierten Lagen des Stadtteils Wolfgang, zu denen auch der SB-Markt in der Hochstraße zählt, betragen die Umsatzzumlenkungsquoten rd. 8,4% angestiegen. Damit unterschreitet die Umsatzzumlenkungsquote den Schwellenwert von 10% nicht, ab dem städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Mögliche Vorschädigungen des SB-Marktes sowie aller anderen Anbieter im Einzugsgebiet fließen in die Berechnungen nicht mit ein. Unter der Annahme, dass der SB-Markt keine Vorschädigung aufweist, ist kein Funktionsverlust zu erwarten.

Insgesamt, auch gemäß dem Fall, dass eines der beiden Zentren bzw. Versorgungslagen in sonstigen integrierten Lagen ihre Funktionsfähigkeit verlieren, wird der Stadtteil Wolfgang, insbesondere der westliche Bereich des Stadtteils Wolfgang eine Verbesserung der Nahversorgung erfahren.

- Mit den folgenden Maßnahmen der Planung wird der Versiegelungsgrad der Planung deutlich minimiert: Extensive Dachbegrünung auf beiden Märkten, Verwendung sickerfähiger Belagsflächen auf den Parkplätzen, konsequentes Oberflächenwassermanagement, Niederschlagswasserversickerung über ein Rigolensystem.
- Eine Reduzierung der KFZ-Stellplätze ist nicht möglich, da eine Verringerung von KFZ-Stellplätzen mit höheren Lärmemissionen (mehr Stellplatzwechsel und –frequenz gemäß Angabe des Büros Geoplan) verbunden wäre. Die dadurch entstehende Mehrbelastung für die Anwohner wäre dann nur noch mit einer Lärmschutzwand im Stellplatzbereich kompensierbar. Da diese, wie bei der Stellungnahme Immissionsschutz bereits erwähnt, als städtebaulich problematisch anzusehen wäre, muss in der Abwägung auf die Reduzierung der Stellplätze verzichtet werden. Zudem sei erwähnt, dass die Anzahl der nachgewiesenen Fahrradstellplätze (39) deutlich höher liegt, als gemäß der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015 nachzuweisen wäre (34).

Den Bedenken und Anregungen kann deshalb nicht gefolgt werden, für die Planung ergibt sich keine Änderung.

Die Planung wurde für den Lebensmitteldiscountmarkt inzwischen überarbeitet. Aufgrund der sich daraus ergebenden Erhöhung der GRZ war es notwendig, den Geltungsbereich nach Westen auf einen Teil der Fl.Nr. 1291 der Gemarkung Altdorf auszuweiten. Für diese Fläche wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen, wodurch die GRZ wieder reduziert werden kann. Der Bebauungsplan wurde daher nochmals gebilligt und wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

2.7 Stadtwerke Landshut / Netze mit Schreiben vom 15.04.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme:
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:

Der Entwurf der Grunddienstbarkeit für die Kabelverlegung und den Standort der Trafostation auf dem zu bebauenden Gelände ist in Ordnung.

Die auszuführenden Erschließungsarbeiten müssen mit den Stadtwerken frühzeitig abgestimmt werden.

Netzbetrieb Gas:

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsleitungen der Sparte Gas, Die Gasversorgung (falls gewünscht)- erfolgt über den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Landshut.

Netzbetrieb Wasser:

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparte Wasser (siehe Anlagen).

Die Hausanschlüsse (Zählerschächte) Oberndorferstraße 23a, 28b und 30a müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Wasser zu stellen.

Abwasser:

Das Vorhaben, nahezu sämtlich anfallendes Dach- und Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern, wird ausdrücklich begrüßt.

Da für die beiden Anlieferhöfe die Einleitung in die städtische Kanalisation vorgesehen ist, sei hiermit auf den eigenverantwortlichen Schutz gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanalnetz hingewiesen, § 9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS), da hier offensichtlich Areale unterhalb der Rückstauenebene entwässert werden sollen.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Der Bereich der Grunddienstbarkeit wurde im Plan optimiert und verbreitert. Die frühzeitige Abstimmung ist im zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt.

Zu Netzbetrieb Wasser:

In Kapitel 4.3.8 der Begründung wurde bereits auf die Bestandsleitungen der Stadtwerke hingewiesen. Die weiteren Hinweise zu Rückbau und Antragstellung der Hausanschlüsse Oberndorferstraße 23a, 28b und 30a wurden in der Begründung in Kapitel 4.3.4 ergänzt und im Durchführungsvertrag geregelt.

Zu Abwasser:

Die Hinweise und Informationen aus der Stellungnahme wurden in der Begründung im Kapitel 4.3.3 ergänzt und ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

2.8 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 21.04.2015

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt 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 an Planung_NE3_Muenchen@kabeldeutschland.de, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unseren Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In Kapitel 4.3.8 der Begründung wurde bereits auf die o.g. Leitungen der Kabel Deutschland Vertrieb und die Schutzmaßnahmen hingewiesen. Diese und weitere Infrastrukturleitungen sind insbesondere bei der weiteren Objektplanung der Baumaßnahmen hinreichend zu beachten. Die Thematik wurde deshalb auch in den zwischen der Stadt Landshut und dem Vorhabenträger abgeschlossenen Durchführungsvertrag integriert.

2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 27.04.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

1. Im SO₂ darf nur ein sog. Vollsortimenter errichtet werden, da eine Nutzung als Discounter oder Getränkemarkt mit höheren Lärmemissionen (mehr Stellplatzwechsel) verbunden wäre.
2. Der aktuellen Objektplanung ist zu entnehmen, dass der Anlieferbereich des Discounters anders ausgeführt werden soll als er im schalltechnischen Bericht Nr. SCH1410-048 der Firma GeoPlan GmbH vom 13.11.2014 berücksichtigt wurde. Die schalltechnische Überprüfung (Bericht Nr. SCH1410-048 rev 1 der Firma GeoPlan GmbH vom 22.04.2015) hat ergeben, dass zur Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente eine 2 m lange Schallschutzwand nördlich der Laderampe erforderlich ist.

Aus fachtechnischer Sicht sind daher folgende Änderungen/Ergänzungen des VEP erforderlich:

rot: einfügen / ändern

blau: löschen

„C: Festsetzungen durch Text

1 *Art und Maß der baulichen Nutzung*

1.1 ...

Zulässig sind im SO₂:

- Ein großflächiger Vollsortimenter-Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer

Verkaufsfläche von max. 1900 m². Nicht zulässig ist ein Discounter oder ein Getränkemarkt.

6 Schallschutz

6.1 SO1 (Discounter):

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung richtungsabhängig angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK für die „Emissionsbezugsfläche Discounter“ (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)

- **von 68 dB(A)/m² am Tag bzw. 53 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP Kleingartenanlage, Gemarkung Altdorf, Fl. Nr. 1219 (Richtung Westen und Südwesten)**
- **von 64 dB(A)/m² am Tag bzw. 49 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP 1 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 2625 (Richtung Westen und Nordwesten)**
- **von 62 dB(A)/m² am Tag bzw. 47 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP 2 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 2629, IP 3 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1958/8, IP 4 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/7, IP 5 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2634 (Richtung Norden und Nordosten)**
- **von 58 dB(A)/m² am Tag bzw. 43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP 6 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1960/3, IP 7 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1960, IP 8 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1959/1 (Richtung Osten)**

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche Discounter“ dargestellte Fläche (Planzeichen 9.1).

...

Zur Abschirmung des Be- und Entladebereichs des Discounters ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m (1m über Höhe Überladebrücke) und einer Länge von 2 m im Norden des Anlieferbereichs flächendicht angeschlossen an die Gebäudewand zu errichten (Lage und Länge vgl. Anlage 2 des schalltechnischen Berichts Nr. SCH1410-048 rev 1 der GeoPlan GmbH vom 22.04.2015).

6.2 SO2 (Vollsortimenter):

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung richtungsabhängig angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK für die „Emissionsbezugsfläche Discounter“ (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)

- **von 61 dB(A)/m² am Tag bzw. 46 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP 1 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 2625, IP 2 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 2629, IP 3 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1958/8, IP 5 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 2634, IP 6 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1960/3 (Richtung Westen, Nordwesten und Norden)**
- **von 62 dB(A)/m² am Tag bzw. 47 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP 4 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1958/7 (Richtung Norden)**

- von 58 dB(A)/m² am Tag bzw. 43 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP 7 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1960 (Richtung Nordosten)
 - von 59 dB(A)/m² am Tag bzw. 44 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung IP 8 Gemarkung Landshut, Fl. Nr. 1959/1 (Richtung Nordosten)
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsfläche Vollsortimenter“ dargestellte Fläche (Planzeichen 9.1).

...
Die Einkaufswagensammelstellen haben einen Mindestabstand von 15 m zur
 ...“

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Im Zuge des Klimawandels sind in der Zukunft häufiger besonders hohe Temperaturen und Hitzewellen zu erwarten. Besonders in Städten mit hohem Versiegelungsgrad werden Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel dringend notwendig. Es gilt die ökosystemaren Dienstleistungen von innerstädtischen Grünstrukturen zu nutzen, um bei Hitzewellen den städtischen Wärmeinseleffekt deutlich abzumildern. Einer Überwärmung kann durch eine Verschattung der Parkplätze wirkungsvoll begegnet werden. Daher sollten weitergehende Baumpflanzungen, als bisher geplant, erfolgen. Laut der Begründung zum BBP sind KFZ-Stellplätze in mehr als ausreichender Zahl geplant, so dass zusätzliche Baumpflanzungen auf Kosten von KFZ-Stellplätzen möglich wären (max. Reduktion auf die Mindestmenge von Stellplätzen). Die zu pflanzenden Bäume sollten so gewählt werden, dass sie ein möglichst großes Kronenvolumen aufweisen. Die Pflanzungen sollten in regelmäßiger Verteilung über die ganze Parkplatzfläche (beispielsweise 1 Baum pro 5 KFZ-Stellplätze) erfolgen. Bei der Wahl des Oberflächenbelags sollte außerdem auf eine helle Farbe geachtet werden, um die Strahlungsabsorption zu reduzieren und dem Wärmeeffekt entgegenzuwirken. Des Weiteren ist die Planung von KFZ- und Fahrradabstellplätzen unausgewogen. KFZ-Stellplätze werden in „mehr als ausreichender“ Menge geplant und Fahrradstellplätze lediglich in der Mindestmenge. Da ein bedeutender Anteil der klimaschädlichen Treibhausgasemissionen durch den motorisierten Individualverkehr entsteht, sind Verkehrsemissionen zu reduzieren und klimafreundliche Mobilitätsformen zu begünstigen. Daher ist zu empfehlen, Fahrradabstellplätze eingangsnah in ausreichender Zahl und Größe bereitzustellen. Jeder Fahrradabstellplatz muss ebenerdig, leicht zugänglich und mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden, sowie über einen Wetterschutz verfügen. Das Klimaschutzmanagement empfiehlt die Zahl der Fahrradabstellplätze zu erhöhen, gegebenenfalls auch auf Kosten von KFZ-Stellplätzen.

Weiterhin bitten wir in Bezug auf den Abschnitt 5 „Energiekonzept und Klimaschutz“ um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der

Verwendung Erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Die in der Stellungnahme genannten Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen durch Text wurden vollständig berücksichtigt und eingearbeitet. In Punkt 6.2 wurde die Bezeichnung „(Planzeichen 9.1)“ in „(Planzeichen 9.2)“ korrigiert.

Die Planung wurde für den Lebensmitteldiscountmarkt inzwischen überarbeitet mit dem Ergebnis einer Vergrößerung des Marktes. Dementsprechend wurde das schalltechnische Gutachten seitens des Büros GeoPlan mit Datum vom 05.05.2015 überarbeitet. Ergebnis war, dass sich beim Discounter (SO1) an den Immissionsorten IP 3 im OG2 und IP 4 im OG2 leichte Überschreitungen von 0,9 dB(A) und 0,4 dB(A) ergeben. Eine Pegelveränderung in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) ist im Regelfall vom menschlichen Gehör nicht oder kaum wahrnehmbar und sollte daher einer genaueren Prüfung und Ermessen der Situation unterzogen werden. Eine angenommene Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes am Discounter (h = 2 m, Länge ca. 65 m) wäre erforderlich um die Immissionskontingente am gegenüberliegenden WA einzuhalten. Jedoch ist diese aufgrund der geringen Überschreitung und der Vorbelastung im gesamten Gebiet einer Abwägung zugänglich. Deshalb wird auf die an dieser Stelle gestalterisch und städtebaulich problematische Lärmschutzwand verzichtet.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der o.g. Änderung nochmals gebilligt und wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

Zu Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassung:

Anzahl der KFZ-Stellplätze:

Eine Reduzierung der KFZ-Stellplätze ist nicht möglich, da eine Verringerung von KFZ-Stellplätzen mit höheren Lärmemissionen (mehr Stellplatzwechsel und -frequenz gemäß Angabe des Büros Geoplan) verbunden wäre. Die dadurch entstehende Mehrbelastung für die Anwohner wäre dann nur noch mit einer Lärmschutzwand im Stellplatzbereich kompensierbar. Da diese, wie bei der Stellungnahme Immissionsschutz bereits erwähnt, als städtebaulich problematisch anzusehen wäre, muss in der Abwägung auf die Reduzierung der Stellplätze verzichtet werden.

Aspekte der Begrünung:

Aufgrund der oben dargelegten Aspekte kann auch die Anzahl der Bäume im Bereich des Parkplatzes nicht erhöht werden. Eine zusätzliche Baumreihe entlang der Südgrenze des Parkplatzes wäre sicher wünschenswert, ist jedoch wegen der einzuhaltenden Mindestabstände zu den Gleisanlagen der DB AG nicht möglich.

Möglich ist jedoch eine Änderung der bisher geplanten Arten und deren Anordnung, so dass entlang der Oberndorferstraße und auf dem Parkplatz nun durchgehend Bäume 1. Ordnung, mit größerer Kronenausbildung im Freiflächengestaltungsplan zum VEP vorgesehen werden.

Als weitere Maßnahmen zur klimarelevanten Optimierung werden in der neuen Entwurfsplanung die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhöhung des unversiegelten Flächenanteils im Geltungsbereich durch Hinzunahme einer Grünfläche westlich des bisherigen Geltungsbereiches mit weitestgehender Erhaltung des dortigen Baumbestands. Trotz der bei der

Stellungnahme Immissionsschutz bereits erwähnten, neu geplanten Erhöhung der Grundfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt wird gegenüber der bisherigen Planung eine Reduktion der Grundflächenzahl erreicht (neu: 0,85; alt: 0,87)

- im Bereich südlich des Anlieferhofs im SO1 wird das Pflanzen von 10 Großsträuchern vorgesehen, da hier eine Pflanzung von Bäumen wegen der Nähe zu den Gleisen nicht möglich ist.
- höhere Anteil an Fassadenbegrünung an den Südfassaden der Märkte.
- Verwendung von hellem (Farbe: grau) Splitfugenpflaster für die Stellplätze

Fahrradstellplätze:

Die Anzahl der Fahrradstellplätze wurde optimiert und geringfügig erhöht; die Platzierung erfolgte im Freiflächengestaltungsplan überwiegend in günstiger Zuordnung zu den Eingängen. Die nachgewiesene Stellplatzzahl (39) ist dabei deutlich höher als die Stellplätze, die gemäß der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015 nachzuweisen wären (34).

Energetische Aspekte:

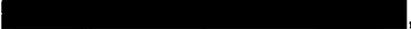
Die Anregungen zur Änderung der Begründung im Punkt 5 "Energiekonzept und Klimaschutz" wurden berücksichtigt und eingearbeitet. Der Punkt 8 der Hinweise durch Text wurde wie bisher belassen.

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.


mit Schreiben vom 15.04.2015

Wir erheben, auch namens 
, folgende Einwendungen:

1. Fehler in der Abwägung

Wir rügen Fehler in der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sowie im Abwägungsvorgang.

§ 2 Absatz 3 BauGB enthält die Verpflichtung, die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Dazu gehören auch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf vergleichbare Vorhaben der Umgebung. Zutreffend findet sich bei den Planunterlagen ein Gutachten der Firma BBE Handelsberatung GmbH, benannt mit Auswirkungsanalyse. Hier werden sämtliche Versorgerstandorte der näheren und weiteren Umgebung bis nach Altdorf und Ergolding im Detail dargestellt.

Nicht erwähnt und nicht in die Abwägung einbezogen ist der unmittelbar nächste Standort Hochstraße 16.

Die Fehler sind im Planaufstellungsverfahren beachtlich, denn sie sind offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen, § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Die Existenz des Standortes Hochstraße 16 ist offensichtlich, denn er ist ausgewiesen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß aktuell gültigem Bebauungsplan Nr. 57-2a „Zwischen Oberndorferstraße - Parkstraße - Hochstraße“ vom 24.11.1989. Die Existenz des dortigen Verbrauchermarktes ist offensichtlich, da er für jedermann öffentlich zugänglich ist.

Die Nichtberücksichtigung des Sondergebietes/Verbrauchermarktes Hochstraße 16 ist auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen. Das ist der Fall, wenn die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung ohne den Mangel anders ausgefallen wäre. So liegt es hier. Wir hatten im Januar 2015 Planunterlagen eingereicht, welche die Verlegung des Sondergebietes/Verbrauchermarktes Hochstraße 16 nach Süden an die Parkstraße vorsahen. Von Seiten der Bauverwaltung der Stadt Landshut wurde diese Planung ablehnend beurteilt. Als Begründung wurde angegeben, es bestünde ein Konflikt mit der geplanten Ansiedelung eines Vollsortimenters sowie Discounters an der Oberndorferstraße. Zwei Versorgungsstandorte in dieser unmittelbaren Nähe seien städtebaulich nicht gewünscht.

Dies gilt auch umgekehrt: Wäre der - seit Jahrzehnten vorhandene - Standort Hochstraße 16 in der Abwägung hier berücksichtigt worden, besteht die konkrete Möglichkeit, dass die Stadt Landshut das Vorhaben an der Oberndorferstraße nicht oder nicht so gebilligt hätte.

2. Fehler bei der Auslegung

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne öffentlich auszulegen. Mit Ort und Dauer der Auslegung sind auch Angaben zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut vom 09.03.2015 listet auf, zu welchen Themenkomplexen umweltbezogene Stellungnahmen ausliegen. Ein Hinweis auf die Auswirkungsanalyse der Firma BBE Handelsberatung GmbH ist nicht enthalten.

Zwar ist es unschädlich, wenn einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, fehlen, § 214 Absatz 1 Nr. 2 BauGB. Für die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie Discounters ist die Auswirkungsanalyse ein zentrales Kriterium. Unterbleibt der Hinweis darauf, ist die Anstoßfunktion für betroffene Bürger, Einsicht in die Unterlagen zu nehmen, nicht gegeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Vorweg:

Die Planung wurde für den Lebensmitteldiscountmarkt inzwischen überarbeitet mit dem Ergebnis einer Vergrößerung des Marktes. Der Bebauungsplan wurde daher nochmals gebilligt und wird nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Mit ausgelegt wird auch eine an die geänderte Planung angepasste Auswirkungsanalyse.

Zu 1. Fehler in der Abwägung:

Das Handelsgutachten der BBE wurde mit Stand 07.05.2015 überarbeitet und ergänzt. In der überarbeiteten Version des Gutachtens wird der Supermarkt in der Hochstraße 16 eingehend mitberücksichtigt. Trotz einer geringen Erhöhung der Umsatzumlenkungseffekte, auf die im Folgenden weiter eingegangen wird, kommt die BBE erneut zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Auswirkungen durch das Vorhaben (Discounter, Supermarkt und Bäckerei mit insgesamt 3.350 m² VK) auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten sind. Selbst gemäß dem Fall, eines der nächstgelegenen Zentren (z.B. Viertelszentrum Flurstraße bzw. Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd) würde seine Funktionsfähigkeit verlieren, stellt die Ansiedlung des Marktes immer noch eine Verbesserung der Versorgungssituation in Landshut dar. Dies ist mit dem Versorgungsüberschuss im östlichen Bereich des Stadtteils Wolfgang und der Versorgungslücke im westlichen Bereich des Stadtteils Wolfgang zu begründen. Diese Lücke kann das Projektvorhaben schließen.

Die leichte Erhöhung der Umsatzumlenkungseffekte ist nicht allein auf die Berücksichtigung des SB-Marktes in der Hochstraße 16 zurückzuführen. Vielmehr wurde des Weiteren das gesamte Gutachten der aktuellen Planung angepasst. Da der Betreiber des geplanten Discounters in der Oberndorfer Straße in Landshut ein neues Konzept realisieren möchte, wurde die Verkaufsfläche des geplanten Discounters auf 1.500 m² erhöht, was für diesen Betriebstypen eine verhältnismäßig große Verkaufsfläche darstellt. Die größere Verkaufsfläche ist dabei jedoch laut Auftraggeber einer sehr großzügigen Gestaltung des Eingangsbereichs sowie breiteren Gängen geschuldet. Eine Sortimentserweiterung umfasst das neue Lidl Konzept hingegen nicht, so dass sich der prognostizierte Umsatz des Discounters unter Berücksichtigung der großzügigeren und moderneren Gestaltung maximal von 13,23 Mio. € auf 13,84 Mio. € erhöht.

Unter Berücksichtigung der angepassten Umsatzprognose für das Vorhaben sind die Umsatzumlenkungsquoten um rd. 1% (Erhöhung liegt je nach Lage zwischen 0,8% und 1,4%) gestiegen. Allein in den sonstigen integrierten Lagen des Stadtteils Wolfgang, zu denen auch der SB-Markt in der Hochstraße zählt, sind die Umsatzumlenkungsquoten von rd. 4,6% auf rd. 8,4% angestiegen, was v.a. mit der Nähe des SB-Marktes zum Projektstandort (der in der ersten Version des Gutachtens nicht mitberücksichtigt wurde) zu begründen ist. Da der Lebensmittelmarkt in der Hochstraße, der insbesondere osteuropäische Lebensmittel anbietet, in keinem ausgewiesenen

zentralen Versorgungsbereich liegt, ist dieser Einzelhandelsstandort aber aus städtebaulicher Sicht nicht schützenswert. Selbst wenn sich der Markt in einer schützenswerten Lage befinden würde, überschreitet die Umsatzumlenkungsquote den Schwellenwert von 10% nicht, ab dem städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Mögliche Vorschädigungen des SB-Marktes sowie aller anderen Anbieter im Einzugsgebiet fließen in die Berechnungen nicht mit ein. Aus Sicht der BBE zeigt der Markt jedoch bereits schon heute erste Anzeichen für eine Vorschädigung. Hierzu zählen v.a. die fehlende Fernwirkung von dem südlich verlaufenden Hauptverkehrsträger (Parkstraße), die schlechte Beschilderung des Marktes, die nicht sofort ersichtliche Lage des Eingangsbereichs, die nicht mehr zeitgemäße Warenpräsentation und die geringe Kundenfrequenz. Ein Schild auf dem Dach der Immobilie weist zwar auf die Existenz des Marktes hin, jedoch stellt der in der Sichtachse liegende Bereich der Immobilie (ausgehend vom Hauptverkehrsträger) einen Leerstand dar, so dass die Existenz des dahinter befindlichen Marktes für potenzielle Kunden nicht unmittelbar ersichtlich ist. Des Weiteren lässt die vom Einwandträger erwähnte geplante Verlegung des Marktes in Richtung Süden, also Richtung Hauptverkehrsachse (Parkstraße) vermuten, dass die Lage des Bestandsmarktes in der Hochstraße nicht mehr den aktuellen Marktbedingungen entspricht. Da das Ausmaß der Vorschädigung jedoch nicht quantifiziert werden kann, kann der Funktionsverlust dieses Marktes nicht ausgeschlossen werden. Unter der Annahme, dass der Markt keine Vorschädigung aufweist, ist jedoch kein Funktionsverlust des Marktes zu erwarten.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird aus methodischen Gründen in der Hochstraße allein der Bestandsmarkt (SB-Markt) mitberücksichtigt. Der Geltungsbereich des Lebensmittelmarktes ist zwar als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt (vgl. Bebauungsplan Nr. 57/2a, Gebiet zwischen Oberndorfer Straße – Parkstraße – Hochstraße, 24.11.1989), da der Großteil der im Geltungsbereich befindlichen Immobilie jedoch seit vielen Jahren leer steht und es derzeit keine konkreten Planungen für die Revitalisierung des Leerstandes gibt, fließt lediglich der kleinflächige SB-Markt in die vorliegende Analyse mit ein.

Auch die in der Stellungnahme genannte Verschiebung des Standortes Hochstraße an die Parkstraße fließt nicht in die Überlegungen und Abwägungen zum gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ein. Grund hierfür ist, dass für die Flächen zwischen Parkstraße, Hochstraße und Oberndorferstraße über die letzten Jahre Planungsüberlegungen ohne Nahversorgungseinrichtungen vorgelegt wurden und die Revitalisierung bzw. Erneuerung des Standortes nicht beabsichtigt war. Daher entschloss sich die Stadt, im gegenständlichen Planungsgebiet, das sowohl eine verkehrsgünstige Lage als auch eine fußläufige Erreichbarkeit von der Wolfgangsiedlung aus gewährleistet, einen neuen Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Die Überlegungen des Einwandträgers fanden erst im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan statt und konnten somit insbesondere aufgrund der fehlenden städtebaulichen Erfordernis für zwei in ihrer Dimension im wesentlichen deckungsgleiche Einzelhandelsstandorte nicht mehr befürwortet werden. Eine kurzfristige Entwicklung der Flächen an der Hochstraße hinsichtlich eines neuen Supermarktstandorts erscheint aber auch aufgrund der dortigen Hochwasserproblematik nur bedingt möglich.

Die beiden zum Projektstandort nächstgelegenen Zentren, Viertelszentrum Flurstraße (v.a. REWE) und Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd (v.a. Penny) werden durch das Vorhaben eine enorme Wettbewerbserhöhung erfahren. Ein Funktionsverlust eines der beiden Zentren ist möglich, aufgrund der guten Lage (Nähe zum Industriegebiet, Lage im unmittelbaren Umfeld der hochfrequentierten Altdorfer Straße) jedoch nicht zu erwarten. Die Umsatzumlenkungsquoten der beiden steigen unter Berücksichtigung der neuen Ausgangslage um 1,3% auf 18,6% (Viertelszentrum Flurstraße) bzw. um 1,4% auf 17,8% (Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd). Insgesamt, auch gemäß dem Fall, dass eines der beiden Zentren bzw. Versorgungslagen in sonstigen integrierten Lagen ihre Funktionsfähigkeit verlieren,

wird der Stadtteil Wolfgang, insbesondere der westliche Bereich des Stadtteils Wolfgang eine Verbesserung der Nahversorgung erfahren. Im Ergebnis des aktualisierten Gutachtens ergibt sich keine anderweitige Gesamtbeurteilung für die Verträglichkeit des Vorhabens bzw. eine Änderungserfordernis für die bisherige Planung.

Zu 2. Fehler bei der Auslegung:

Die vorliegende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03-58 „Südlich Oberndorfer Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Es kann somit aus einer evtl. fehlenden Angabe hierzu kein Verfahrensfehler abgeleitet werden.

Die Stadt Landshut veröffentlicht die Angabe der zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Informationen in Verfahren nach § 13a BauGB freiwillig, um die Anstoßfunktion der Veröffentlichung zu verstärken. Die umweltbezogenen Informationen werden dabei entsprechend den Anforderungen aus der zu § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gängigen Rechtsprechung zu Themenblöcken zusammengefasst. Die Angabe in der Veröffentlichung kann sich z.B. an den Umweltbelangen aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB orientieren. Die Auswirkungsanalyse wäre dementsprechend z.B. aufgrund der Thematik der Verkehrsverlagerung in Folge der Umsetzung der Planung unter dem Themenblock „Immissionsschutz“ anzusiedeln. Der Themenblock „Immissionsschutz“ wurde in der Veröffentlichung genannt. Dagegen reicht die bloße Benennung eines Gutachtens, z.B. eines „artenschutzrechtlichen Gutachtens“ oder auch einer „Auswirkungsanalyse“ nicht aus.

Daher kann entsprechend den oben dargestellten Aspekten bezüglich der nicht vorhandenen Erwähnung der Auswirkungsanalyse bei der Angabe der umweltbezogenen Informationen nicht von einem Fehler bei der Veröffentlichung der Auslegung gesprochen werden.

III. Beschluss Durchführungsvertrag

Dem Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

IV. Billigungsbeschluss

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ vom 07.11.2014 i.d.F. vom 18.06.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 18.06.2015 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 2

Landshut, den 18.06.2015

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

