

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 29.04.2016

- Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-51 "Am St.-Wolfgang-Platz" 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 Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 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 27.10.2015 bis einschl. 27.11.2015 zum Bebauungsplan Nr. 03-51 „Am St.-Wolfgang-Platz“ vom 02.10.2015 i.d.F. vom 02.10.2015:

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 27.11.2015, insgesamt 41 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 03.11.2015

- 1.2 Stadt Landshut - Stadtheimatpfleger/Stadtarchiv -
mit Schreiben vom 03.11.2015
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 09.11.2015
- 1.4 Katholisches Stadtpfarramt St. Wolfgang
mit Schreiben vom 10.11.2015
- 1.5 Landesbund für Vogelschutz - Kreisgruppe Landshut
mit Benachrichtigung vom 12.11.2015
- 1.6 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 25.11.2015

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 27.10.2015

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Deutsche Bahn AG, München
mit Schreiben vom 28.10.2015

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

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-51 „Am St.-Wolfgang-Platz“ kann unter folgenden Hinweisen zugestimmt werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der Nähe der Bahnanlagen zum Bebauungsplangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht LA-3471-01 vom 31.12.2015, aktualisiert am 08.04.2016) und ein erschütterungstechnisches Gutachten (Bericht LA 3472-02 vom 14.01.2016) durch das Büro hooko farny ingenieure – sachverständige für immissionsschutz und akustik, Landshut erstellt.

Die Schlussfolgerungen aus der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Bezug auf die Erschütterungsthematik kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, „Anhand der Ergebnisse des (Erschütterungs-) Gutachtens ist festzustellen, dass in einem zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich der Planung bei fachgerechter Bauausführung in Massivbauweise keine erheblichen Belästigungen durch schienenverkehrsinduzierte Erschütterungen zu erwarten sind. Die Formulierung von Festsetzungen zum Erschütterungsschutz ist nicht erforderlich“ (siehe Seite 13 des Berichts LA-3472-02

Sowohl zum Schallschutz als auch zum Erschütterungsschutz wurde die Begründung entsprechend ergänzt.

Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die weitere Beteiligung im Rahmen des nachgeordneten Einzelbauvorhabens kann jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend sichergestellt werden. Wenn in der Objektplanung die Vorgaben der Bauleitplanung eingehalten werden, ist kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich, vielmehr kann im Rahmen der Genehmigungsfreistellung im Anzeigeverfahren Baurecht ohne weitere Prüfung durch die Genehmigungsbehörde erwirkt werden.

Ein förmliches Baugenehmigungsverfahren ist nur dann erforderlich, wenn die Vorgaben aus der Bauleitplanung im Rahmen des Einzelbauvorhabens nicht eingehalten werden.

Die von der Fachstelle gewünschte weitere Beteiligung kann folglich nur für den Fall der Baugenehmigung durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan festgelegt werden, dies wurde auf dem Plan sowie in der Begründung berücksichtigt.

2.3 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt/FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 29.10.2015

Schon mal vorab zur Info.

Grundstück des B-Plan 03-51 liegt im Extremhochwassergebiet der Pfettrach http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/Immission-Altlasten/HWGK_WT_extrem_K_16724_PFERA7_K1.pdf und der Isar http://www.lfu.bayern.de/gdi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_16_ISAR00_K11.pdf

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Auf die gleichlautende Stellungnahme des Amtes vom 26.11.2015 wird verwiesen. Sie wird unter dem Punkt 2.10 des Fachbereiches Umweltschutz wiedergegeben.

Bei Extremhochwasser sind Überflutungen von ca. 0,5 m möglich. Die Angaben basieren auf Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und können ihrerseits nur einen Prognosewert darstellen. Eine sichere Obergrenze wird damit nicht vorgegeben. Hinzu kommt, dass die Extremhochwasser-Ereignisse in ihrem jahreszeitlichen Auftreten und ihrer Häufigkeit ebenfalls nicht vorhersehbar sind.

Ein entsprechender Hinweis auf die Gefährdungslage bei Extremhochwässern, wie vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz empfohlen, wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung unter Ziffer 7.4 aufgenommen.

Unabhängig davon ist vorgesehen die geplante Tiefgarage und das übrige Kellergeschoss als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden. Zur Sicherung der Erdgeschoßnutzungen werden, soweit dies technisch möglich und vertretbar ist, bauliche Vorkehrungen zur Abschottung geprüft und gegebenenfalls im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

2.4 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 04.11.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nach Eingang der Stellungnahme wurde von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ein Bestandslageplan für die Anlagen angefordert. Dieser liegt seit 08.12.2015 vor. Daraus ergibt sich, dass die bestehenden Telekommunikationsanlagen der Versorgung des im nördlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen bestehenden Büro- und Wohngebäudes dienen. Nach den Eintragungen im Plan sind die Neubauf Flächen im Geltungsbereich leitungsfrei.

Die von der Fachstelle angesprochene weitere Beteiligung im Rahmen des nachgeordneten Einzelbauvorhabens kann jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend sichergestellt werden.

Wenn in der Objektplanung die Vorgaben der Bauleitplanung eingehalten werden ist kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich, vielmehr kann im Rahmen der Genehmigungsfreistellung im Anzeigeverfahren Baurecht ohne weitere Prüfung durch die Genehmigungsbehörde erwirkt werden.

Ein förmliches Baugenehmigungsverfahren ist nur dann erforderlich, wenn die Vorgaben aus der Bauleitplanung im Rahmen des Einzelbauvorhabens nicht eingehalten werden.

Die gewünschte weitere Beteiligung kann folglich nur für den Fall der Baugenehmigung durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan festgelegt werden, dies wurde auf dem Plan sowie in der Begründung wird auch die Beteiligung an der Objektplanung berücksichtigt.

Unabhängig hiervon wird Vodafone Kabel Deutschland vom Planer- bzw. Bauherrenseite vom Beginn der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches informiert. Darüber hinaus wird bei den Erdarbeiten die gebotene und übliche Sorgfalt beachtet. Dies wurde durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan sowie in der Begründung berücksichtigt.

2.5 Stadt Landshut - Schulverwaltungsamt -
mit Schreiben vom 05.11.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Das Schulverwaltungsamt möchte wegen der derzeit schon angespannten Situation und die zu erwartenden bzw. prognostizierten weiter steigenden Schülerzahlen darauf hinweisen, dass jede weitere zusätzliche Bebauung mit Wohneinheiten im Schulsprengel der Grundschule St. Wolfgang die Raumnot an der Schule vergrößern wird. Es muss unbedingt zeitnah eine Erweiterung der Grundschule St. Wolfgang vorgenommen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanareals besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB für ein dreigeschossiges Gebäude. Lediglich im Hinblick von Seiten des Investors angestrebte vierte Geschoss wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgelöst. Auf dieses zusätzliche Geschoss entfallen ca. 17 Einwohner. Nach der Abschätzung der Bevölkerungsstruktur von 2013 wird sich die Belastung des Schulstandortes in der Größenordnung eines zusätzlichen Grundschülers bewegen. Diese Zahl bewegt sich im Rahmen der üblichen Fluktuation. Im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein Handlungsbedarf.

Gleichwohl wird an dieser Stelle auf das Ergebnis der Sondersitzung des Stadtratsplenums vom 18.02.2016 verwiesen, wonach neue Schulstandorte vorgesehen werden. Eine erneute Behandlung und Konkretisierung der Thematik im Stadtratsplenum ist für dieses Jahres vorgesehen.

2.6 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 12.11.2015

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 13.11.2015

Zum Bebauungsplan Nr. 03-51 „Am St.-Wolfgang-Platz“ haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen

beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH
mit Schreiben vom 16.11.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik 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 Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die bestehenden Telekommunikationslinien dienen der Versorgung des nördlichen, im Geltungsbereich gelegenen Büro- und Wohngebäudes an der Ebertstraße.

Unabhängig hiervon wird die Deutsche Telekom Technik GmbH vom Planer- bzw. Bauherrnseite vom Beginn der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches informiert.

Darüber hinaus wird bei den Erdarbeiten die gebotene und übliche Sorgfalt beachtet. Dies wird u. a. durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan sowie in der Begründung berücksichtigt.

Die textlichen Hinweise zur Bebauung enthalten unter Ziffer 6 einen Hinweis auf das zu beachtende Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdisch verlegten Leitungen.

2.9 Stadtwerke Landshut / Netze
mit Schreiben vom 24.11.2015

Verkehrsbetrieb / Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Abwasser
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 26.11.2015

Stellungnahme Allgemein/Wasserrecht:

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Wasserrecht

Das gesamte B-Plan-Gebiet liegt in einem Bereich, der von einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) der Isar (hier nur ein Teil des Gebiets) und der Pfettrach (in diesem Fall vollständig) betroffen wäre. Aufgrund der Geländesituation können sich Wasserstände von circa 0,5 Meter über Urgelände ergeben. Karten der jeweiligen Überschwemmungsgebiete sind unter <http://www.landshut.de/portal/natur-umwelt/wasser/ueberschwemmungsgebiete/ue-gebiete-hq-extrem.html> hinterlegt.

In der Begründung sollte deshalb an geeigneter Stelle (z. B. in Ergänzung der Ziffer 8., dann Überschrift bitte um das Wort „Hochwasser“ ergänzen) auf die in § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) festgelegten Sorgfaltspflichten hingewiesen werden. Gemäß dieser Vorschrift ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Von einem Hochwasser mit 100-jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) der Isar und/oder der Pfettrach wäre der B-Plan-Bereich dagegen nicht tangiert. Eine ausnahmsweise Zulassung der Ausweisung des Baugebietes im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG ist deshalb nicht erforderlich.

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme oder Grundwasser besteht keine Anzeigepflicht nach der Anlagenverordnung (VAwS). Dies wäre nur beim Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 62 WHG (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ggf. der Fall. Dies ist aber offensichtlich nicht geplant. Wir bitten Sie deshalb, in der Ziffer 6. der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ (Buchstabe D:) die Worte „und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß der Anlagenverordnung“ zu streichen.

Zuständige untere Wasserrechtsbehörde für die Erteilung von wasserrechtlichen Gestattungen bei Vorhaben im Stadtgebiet Landshut ist „nur“ das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz. Das Wasserwirtschaftsamt Landshut ist dagegen eine Fachstelle, die ggf. in entsprechenden Verfahren gehört wird. Wir bitten Sie deshalb, im letzten Satz der Ziffer 8. der Begründung die Worte „sowie beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt Landshut“ zu streichen.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck dieser Stellungnahme.

Stellungnahme Immissionsschutz:

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o.g. B-Planes bestehen seitens der Sachbearbeitung Immissionsschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Immissionsschutz

Auf dem Grundstück FI-Nr 1947/8 wird ein mehrgeschossiges Wohn- und Gewerbehäus errichtet. Neben 12 oberirdisch angeordneten Stellplätzen werden noch weitere in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Das Gebäude ist mit seiner Südseite Richtung Oberndorferstraße orientiert. Die Tiefgarage wird von dort verkehrlich erschlossen.

Ein Schallschutz Gutachten wurde beauftragt. Die aus den Ergebnissen fachlich abzuleitenden Maßnahmen sind in die Planung einzuarbeiten. Die Immissionsorte Oberndorferstraße 11 und Ebertstraße 21 sollten berücksichtigt werden.

Im Bereich Wohnnutzung ist aktiven Schallschutzmaßnahmen und Grundrissorientierung Vorrang vor passiven Maßnahmen zu geben.

Stellungnahme Altlasten:

1. Allgemeines

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen seitens der Sachbearbeitung Bodenschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, grundsätzlich keine Einwände.

2. Bodenschutz / Abfallrecht

Auf dem Grundstück 1947/8 und 1948/13 befand sich seit ca. 1955 das Betriebsgelände der Firma Kreuzpaintner GmbH + Co.KG. In Verdachtsbereichen für nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen erfolgte eine Orientierende Altlastenuntersuchung (Umwelttechnischer Bericht Nr. 10.00.1233 vom 14.04.2000 der IFB Eigenschenk GmbH – Geotechnik und Umweltschutz).

Beim Untersuchungspunkt RKB4 (Werkstattbereich), RKB2 (Bereich von oberirdischen Anlagen zur Lagerung von Diesel) wurden erhöhte Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Diese sind mit den Erdarbeiten im Zuge der Erstellung der Gebäude durch Aushub unter gutachterlicher Begleitung zu beseitigen. Verbleiben die Schadstoffverunreinigungen im Boden, ist durch einen nach §18 BBodSchG zugelassenen Gutachter die Unbedenklichkeit der Schadstoffe für Schutzgüter im Rahmen einer Detailuntersuchung gemäß §9 Abs.2 BBodSchG durchzuführen.

Die mit der genannten Orientierenden Untersuchung durchgeführten Bodenerkundungsarbeiten beschreiben nur die Belastungssituation an Untersuchungspunkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass z.B. im Bereich der historischen LKW-Waschanlage oder des Leichtstoffabscheiders weitere Belastungspotspots vorliegen. Erdarbeiten sind daher durch einen Gutachter fachtechnisch zu begleiten. Werden hinsichtlich Geruch, Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Bodenbereiche angetroffen, sind diese zu separieren. Baggerpersonal ist dementsprechend nachweislich einzuweisen. Bodenaushub mit sensorischen

Auffälligkeiten ist abfallcharakterisierend nach LAGA PN98 zu beproben, abfallrechtlich zu klassifizieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Wasserrecht:

Zu 1. Allgemeines

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Wasserrecht

- Siehe auch Anregung / Stellungnahme 2.3 / Email vom 29.10.2015

Von den Karten mit Darstellung der jeweiligen Überschwemmungsgebiete bei einem Extremhochwasser der Isar und der Pfettrach wurde Kenntnis genommen.

Im Erdgeschoß des geplanten Gebäudes sind Büro-, Dienstleistungs- und ggf. Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Im Hinblick auf eine behinderten- und seniorenfreundliche Erreichbarkeit soll nach Maßgabe von Planer und Bauherr in der Objektplanung auf eine Höherlegung der Erdgeschoßebene verzichtet werden.

Die in der Stellungnahme des Amtes angegebenen Wasserstände von ca. 0,5 m für mögliche Überflutungen bei Extremhochwasser basieren auf Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und können ihrerseits nur einen Prognosewert darstellen. Eine sichere Obergrenze wird damit nicht vorgegeben. Die Extremhochwasserereignisse sind in ihrem jahreszeitlichen Auftreten und ihrer Häufigkeit nicht vorhersehbar.

Ein entsprechender Hinweis auf die Gefährdungslage bei Extremhochwässern, wie vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz empfohlen, wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung unter Ziffer 7.4 aufgenommen.

Unabhängig davon ist vorgesehen die geplante Tiefgarage und das übrige Kellergeschoss als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden. Zur Sicherung der Erdgeschoßnutzungen werden nach Maßgabe von Planer und Bauherr, soweit dies technisch möglich und vertretbar ist, bauliche Vorkehrungen zur Abschottung geprüft und gegebenenfalls im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde in Ziffer 6 der „Textlichen Hinweise zur Bebauung“ die Passage „und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß der Anlagenverordnung“ gestrichen.

Im letzten Satz der Ziffer 8 der Begründung wurde die Passage „sowie beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt Landshut“ gestrichen.

In Ziffer 7.4 der Begründung wurde auf die in § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) festgelegten Sorgfaltspflichten hingewiesen.

Zur Stellungnahme Immissionsschutz:

Zu 1. Allgemeines

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Immissionsschutz:

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung von Hock Farny Ingenieure vom 31.12.2015 / 08.04.2016 (Bericht Nr. LA-3472-01) wurden wie von der Fachstelle gefordert die beiden angegebenen Immissionsorte Oberndorferstraße 11 und Ebertstraße 12 untersucht und das Ergebnis in Lärmbelastungskarten dokumentiert. Das Gutachten kommt diesbezüglich zu folgendem Ergebnis: „Wie die Lärmbelastungskarten zeigen, bleiben die Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber, als auch nachts eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.“

Die nach der Untersuchung erforderlichen, weiteren Schallschutzmaßnahmen, die sich aus dem Straßenverkehr, dem Betrieb des Park & Ride-Parkplatzes und dem Bahnbetrieb des nahen Hauptbahnhofs ergeben, wurden in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Festsetzungen durch Text und Planzeichen aufgenommen. Insbesondere werden die Festsetzungen wie folgt ergänzt:

Aufnahme einer gezackten Linie als „Sonstiges Planzeichen“

Im Anschluss an die Fassaden des Baukörpers, welche südöstlich der im Plan eingetragenen gezackten Linie liegen, dürfen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche zu liegen kommen (z.B. Balkone, Terrassen). Von der Einhaltung dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass dort der tagsüber anzustrebende Orientierungswert des Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 (OWMI, Tag = 60 dB(A)) eingehalten wird.

Aufnahme als textliche Festsetzungen

4.2 Passiver Schallschutz

Mit Ausnahme von Räumen, die durch Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in der Nordfassade beider Baukörper und der Westfassade des nördlichen Baukörpers belüftet werden können, sind alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen, -systemen oder -anlagen auszustatten. Der Betrieb dieser Anlagen darf in einen Meter Abstand Eigengeräuschpegel LAFeg ~ 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

4.3 Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutz-nachweis nach DIN 4109).“

Grundsätzlich sollte bei den Wohnnutzungen in den Obergeschossen aktiven schallschutzmaßnahmen und der Grundrissorientierung zur Vermeidung von negativen Einwirkungen durch Außenlärm der Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen eingeräumt werden. Bedingt durch die Orientierung des Gesamtbaukörpers in nahezu Nordwest-Südostausrichtung in Bezug auf die ihn beeinträchtigenden Lärmquellen wird dies nicht an jeder Stelle, bzw. für jeden schutzbedürftigen Wohnraum möglich sein, so dass hier dann die vom Gutachter erwähnten Vorsichtsmaßnahmen (Belüftungseinrichtungen) zu ergreifen sind.

Zur Stellungnahme Altlasten:

Zu 1. Allgemeines:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Bodenschutz / Abfallrecht

Die Vorbelastung der Fläche und die Orientierende Altlastenuntersuchung Nr. 10.00.1233 der IFB Eigenschenk GmbH - Geotechnik und Umweltschutz vom 14.04.2000 sind bekannt.

Im Zuge der nun auf der Grundlage des Bebauungsplanes beabsichtigten Baumaßnahme werden die bestehenden, zur Zeit noch versiegelten Hofflächen im Bereich des Flurstückes 1947/ 8 vollständig und im Bereich des Flurstückes 1947/8 zum Teil auf- gebrochen, die Hochbauten einschließlich Tiefgarage errichtet, private Grünflächen angelegt und Hofflächen neu befestigt. Die an den bestehenden Hofbefestigungen vor- zunehmenden Abbrucharbeiten und der eigentliche Baugrubenaushub werden von einem Fachgutachter begleitet und das vorgefundene kontaminierte Material fachgerecht entsorgt.

Eine bezüglich der einschlägigen Wirkungspfade nach Bundes-Bodenschutzgesetz erfolgreiche Sanierung der im Gutachten IFB vom 14.04.2000 festgestellten Kontaminationspunkte wird durch Sohl- und Wandbeprobungen nachgewiesen. Hinsichtlich einer Entlassung aus dem Altlastenkataster wird ein Abschlussbericht erstellt. Eine entsprechende Erläuterung ist in Ziffer 11.2 der Begründung enthalten.

Zur Aktualisierung des 15 Jahre alten Gutachtens der IFB und um genauere Kenntnisse des Baugrundes im Hinblick auf seine Tragfähigkeit, den Grundwasserstand und andere für die Bebauung wichtige Parameter zu erhalten, wurde eine ergänzende Baugrunduntersuchung beauftragt Diese wurde von TBU Geotechnik GmbH durchgeführt und der Bericht hierzu mit Datum vom 21.01.2016 vorgelegt. Es wurden aktuell keine organoleptischen Auffälligkeiten mehr angetroffen. Die Aushubarbeiten werden ungeachtet dessen gutachterlich begleitet werden.

2.11 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 26.11.2015

Einwendungen:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Weiter Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 26.11.2015

Wir stimmen vorliegender Planung zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 27.11.2015

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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 Bebauungsplan Nr. Nr. 03-51 „Am St.-Wolfgang-Platz“ vom 02.10.2015 i.d.F. vom 02.10.2015 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 Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 02.10.2015 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 Bebauungsplanes Nr. 03-51 „Am St.-Wolfgang-Platz“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 29.04.2016

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

