

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 02.12.2016

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 00-39a  
"Zwischen Bauhofstraße - Kapuzinerweg - Am Alten Viehmarkt" durch Deck-  
blatt Nr. 1
- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
  - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
  - III. Billigungsbeschluss
  - IV. Verlängerung der Genehmigung

Referent: I.V. BOR Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einstimmig

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2016 bis einschl. 01.04.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00-39a „Zwischen Bauhofstraße - Kapuzinerweg - Am Alten Viehmarkt“ vom 28.07.1989 i.d.F. vom 05.06.1992 - rechtsverbindlich seit 01.03.1993 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 05.02.2016:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 01.04.2016, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf  
mit Benachrichtigung vom 01.03.2016
- 1.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 03.03.2016
- 1.3 Stadt Landshut - Baureferat / SG Sanierungsstelle -  
mit E-Mail vom 03.03.2016
- 1.4 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 08.03.2016
- 1.5 Stadt Landshut - Baureferat / SG Geoinformation und Vermessung -  
mit E-Mail vom 10.03.2016

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 04.03.2016

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 29.03.2016

Das Tiefbauamt der Stadt Landshut nimmt dazu wie folgt Stellung:

1 Straßenbau  
Keine Äußerung!

2 Verkehrswesen

Neben den vorhandenen Pkw-Stellplätzen sind auch Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und bereitzuhalten (Stellplatzsatzung der Stadt Landshut).

3 Wasserwirtschaft  
Keine Äußerung!

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Nutzungsbeschränkung des Kerngebiets zu Gunsten gastronomischer Nutzungen zu öffnen. Auf Grund von ganzseitig öffentlich gewidmeten Freiflächen erscheint der Nachweis von Fahrradabstellplätzen vor allem innerhalb der bebaubaren Flächen bzw. in der vierstöckigen Tiefgarage möglich. Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen obliegt dem Antragssteller im Rahmen von Nutzungsänderungen und wird im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren geprüft.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 29.03.2016

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 30.03.2016

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, den Betrieb einer Diskothek im Kellergeschoss zu ermöglichen. Ein solcher Gewerbebetrieb ist erfahrungsgemäß mit hohen Lärmemissionen - besonders auch im tiefen Frequenzbereich - verbunden. Die Geräuschemissionen führen dabei häufig in der betroffenen Nachbarschaft zu entsprechenden Lärmbeschwerden.

Daher kommt der im Bebauungsplan erforderlichen Prüfung, ob der Betrieb einer Diskothek aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig ist, eine besondere Bedeutung zu. Ein Verzicht auf die dafür erforderlichen Untersuchungen, aufgrund einer bestehenden gaststättenrechtliche Erlaubnis (wie in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben), ist daher unserer Einschätzung nach nicht möglich. Besonders auch deswegen nicht, da

- es sich bei der gaststättenrechtlichen Erlaubnis um einen spezifischen Einzelfall handelt, der Bebauungsplan jedoch eine grundsätzliche Regelung trifft,
- eine Anwohnerbeschwerde hinsichtlich Lärmbeeinträchtigungen bereits vorliegt,
- weitere/andere Konflikte nicht sicher ausgeschlossen werden können.

Zur Überprüfung, ob der Betrieb einer Diskothek in dem unter Ziffer 3.1.2 der textlichen Festsetzung beschriebenen Umfang/Baukörper grundsätzlich möglich ist, halten wir aus Sicht des Immissionsschutzes die Erstellung eines bautechnischen Gutachtens für erforderlich.

Das Gutachten müsste dabei eruieren/ beurteilen, ob das Gebäude bautechnisch geeignet ist, schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschübertragung - hierbei insbesondere auch tieffrequente Geräusche - in den im baulichen Verbund stehenden und nachbarschaftlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern.

Sofern eine Eignung nicht bestünde, müsste außerdem überprüft werden, ob und durch welche Maßnahmen das Gebäude schalltechnisch ertüchtigt werden kann, sodass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche entsprechend vermieden werden können.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Kerngebiet fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO für Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ausschließlich Einzelhandelsnutzung zugelassen. Ab dem 2. Obergeschoss wird gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnen allgemein zulässig ist und gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mind. 1.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnen verwendet werden muss. Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Im 1. Untergeschoss sind neben Stellplätzen auch Haupt- und Nebennutzungen allgemein zulässig.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde zwischenzeitlich durch das Büro Eigenschenk eine Begutachtung durchgeführt und neben der ursächlichen vorhandenen, derzeit befristet genehmigten Diskothek auch zwischenzeitlich geplante gastronomische Nutzungen schalltechnisch untersucht. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass eine Diskothek den Anforderungen an die schalltechnische Verträglichkeit in den im baulichen Verbund stehenden und nachbarschaftlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht gerecht werden kann und die bisher geplante Nutzungsöffnung zu Gunsten einer Diskothek bis zu einer Nutzfläche von 160 m<sup>2</sup> im 1. Untergeschoss Am Alten Viehmarkt 3 nicht weiterverfolgt werden kann. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine Überarbeitung der Festsetzungen durch Text. Vorliegend werden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss neben Einzelhandelsbetrieben auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. In den restlichen Geschossen bleiben die bisherigen Festsetzungen grundsätzlich bestehen: Neben Vergnügungsstätten werden nun Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Bordelle grundsätzlich ausgeschlossen; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) werden nicht mehr ausgeschlossen. Die vorgeschriebene Verwendung von min. 1.900m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnen bleibt unverändert. Die im ursprünglichen Bebauungsplankonzept verankerten Beschränkungen werden vorliegend geändert, um durch eine Vergrößerung des Nutzungsmix die Vermarktbarkeit der Geschäftsräume zu fördern und den Standort im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNVO (Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur) fortzuentwickeln.

2.5 Stadtwerke Landshut - Netze -  
mit Schreiben vom 30.03.2016

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Abwasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe Landshut  
mit Schreiben vom 01.04.2016

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir stimmen der Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München  
mit E-Mail vom 01.04.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.03.2016.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet im Stadtteil Altstadt existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Nutzungsbeschränkung des Kerngebiets zu Gunsten gastronomischer Nutzungen zu öffnen. Die Realisierung erfolgt dabei aus privater Hand. Der Grundstückseigentümer erhält die Stellungnahme zur Kenntnis.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 04.04.2016

---

Mit dem Deckblatt 1 zum B-Plan 00-39a besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

### III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 05.02.2016 i.d.F. vom 02.12.2016 zum Bebauungsplan Nr. 00-39a „Zwischen Bauhofstraße – Kapuzinerweg – Am Alten Viehmarkt“ vom 28.07.1989 i.d.F. vom 05.06.1992 - rechtsverbindlich seit 01.03.1993 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 02.12.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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 Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 00-39a „Zwischen Bauhofstraße – Kapuzinerweg – Am Alten Viehmarkt“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

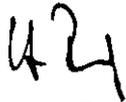
Beschluss: 9 : 0

#### IV. Verlängerung der Genehmigung

Die Genehmigung der Diskothekennutzung bis zu einer Nutzfläche von 160 m<sup>2</sup> im 1. Untergeschoss Am Alten Viehmarkt 3 wird bis längstens 31.12.2017 verlängert.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 02.12.2016  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

