

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 28.09.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 08-63 "Zwischen Loretoweg und Hofgarten"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Beschluss städtebaulicher Vertrag
IV. Satzungsbeschluss
V. Feststellung der Planreife nach § 33 BauGB

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit gegen Stimmen beschlossen (siehe Einzelabstimmung):

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2017 bis einschl. 16.06.2017 zum Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ vom 24.07.2009 i.d.F. vom 28.04.2017:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.06.2017, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 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 - SG Sanierung -
per E-Mail vom 18.05.2017

- 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 30.05.2017
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
per E-Mail vom 01.06.2017
- 1.4 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
per E-Mail vom 12.06.2017

Beschluss: 7 : 0

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

2. Anregungen haben 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Stadt Landshut - Referat 3 / Abteilung 2 - Behindertenbeauftragter - mit Benachrichtigung vom 16.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus den übermittelten Unterlagen ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung vorgesehen bzw. erforderlich ist. Aus den Formulierungen der Begründung ist jedoch heraus zu lesen, dass ein Anteil der vorgesehenen Gebäude für Wohnzwecke dienen soll. Es ist davon auszugehen, dass diese Gebäude jeweils mehr als zwei Wohnungen aufweisen werden. Es ist dringend darauf zu achten, dass dann je Gebäude Wohnungen mindestens einer Etage barrierefrei erreichbar sind. Die Barrierefreiheit muss in diesem Fall für jede Wohneinheit auf der Etage auch für die Wohn- und Schlafräume, der Toilette, des Bades, der Küche oder Kochnische sowie den Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben sein. Bei der Herstellung notwendiger Straßen, hier speziell die Übergänge und Wegeverbindungen, auch zu öffentlichen Grünflächen, ist auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht für das Planungsgebiet Wohnnutzung vor; im Planungsgebiet sind maximal 77 Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht.

Die Einhaltung der konkreten Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen kann aber in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist in der Objektplanung und im Rahmen der Baugenehmigung abzuarbeiten.

Die Kfz-Erschließung erfolgt von der Schönbrunner Straße in eine Tiefgarage. Die barrierefreie Ausgestaltung dieser sowie die Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen von der Tiefgarage aus kann aber erst im Rahmen der Objektplanung geklärt werden. Fußläufig sind die künftigen Wohngebäude sowie die festgesetzte öffentliche Grünfläche barrierefrei über die festgesetzten Verkehrsflächen vom Loretoweg aus erreichbar; mit Ausnahme des nordöstlichen Denkmals, welches von der Schönbrunner Straße aus barrierefrei erreichbar ist.

2.2 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -
mit Benachrichtigung vom 16.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit den vorgelegten Planungen besteht seitens des Straßenverkehrsamtes Einverständnis.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 18.05.2017

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie wir in unserer fachlichen Stellungnahme vom 05.05.2015 bereits mitgeteilt haben, liegt im Planungsgebiet das Bodendenkmal

- D-2-7438-0386 - Untertägige Teile und Vorgängerbauten des ehem. Franziskanerklosters mit der Kirche St. Loreto.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Wie Sie in dem Auszug aus Ihrer Sitzungs-Niederschrift vom 31.03.2017 richtig schreiben, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Dieser Hinweis wird jedoch nicht in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ gegeben, sondern vielmehr nur die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG genannt.

Auch wenn es sich bei der geplanten Baumaßnahme, um die Wiedererrichtung eines Gebäudes ohne Unterkellerung handelt, wird es dennoch zu Bodeneingriffen kommen. Solche Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig, daher bitten wir Sie, den Hinweis auf die Erlaubnispflicht korrekt zu übernehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erfordernisse aus Art. 7 (1) DSchG wurden in der Begründung unter der Nr. 11.2 dargestellt.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 22.05.2017

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 23.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein
Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayrischen Feuerwehrgesetzes eingehalten.
2. Löschwasserversorgung
Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.
Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden.
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.
5. Rettungswege über Leitern der Feuerwehr
Für dieses Gebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.
Die Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die Notwendigkeit zusätzlicher Hydranten ist im Rahmen des Brandschutznachweises zu prüfen. Dieser ist aber erst im Zuge der Bauantragsstellung von der Planungsbegünstigten zu liefern. Sollten zusätzliche Hydranten auf Privatflächen notwendig werden, so obliegt es ebenfalls der Planungsbegünstigten, den bereits in der Stadt vorhandenen Typen einzubauen bzw. einbauen zu lassen. Bei zusätzlich notwendigen Hydranten auf öffentlichen Flächen liegt es in der Zuständigkeit der Stadt, diese einzubauen. Daher kann hier von der Verwendung des richtigen Typen ausgegangen werden.

Zu 3., 4. und 5.:

Aufgrund der Festsetzungen zur Traufwandhöhe ist davon auszugehen, dass die Gebäude von Feuerwehrfahrzeugen anfahrbar sein müssen. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sowie Eigentümerwege erlauben es, dass Feuerwehrfahrzeuge die betroffenen Gebäudeteile erreichen können. Die konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Flächen ist allerdings durch den jeweiligen Bauherren im Rahmen des Brandschutznachweises darzulegen. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) im Planungsgebiet eingehalten werden können.

2.6 IHK für Niederbayern, Passau
mit E-Mail vom 26.05.2017

Zum Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ sowie zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 49 haben wir keine Anregungen 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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
mit E-Mail vom 26.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Zugehörige Stellungnahmen (u.a. 14.10.2016) des zuständigen Gebietsreferenten Dr. Mette (BLFD) sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unverändert einzuarbeiten.

Nachfolgende Auflagen sind im Bebauungsplan festzusetzen:

- Fenster müssen aus Holz und mit echter konstruktiver Teilung hergestellt werden. Sie sind weiß zu streichen. Die Art der Fensterteilung und die konstruktiven Einzelheiten (Profilstärken, Profilierungen, Wetterschenkel usw.) sind anhand von Detailplänen rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen.
- Die Putzstruktur ist anhand von Musteransätzen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären.
- Als Dacheindeckungsmaterial sind für alle geeigneten Dachflächen Biberschwänze, naturrot, zu verwenden.
- Kaminköpfe über Dach sind zu verputzen.
- Im Rahmen der Werkplanung ist die Fassadengliederung (Gesimse, Fensterfaschen usw.) mit dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären. Grundlage bildet dabei die auf Aufnahmen aus dem Jahr 1941 vorzufindende Situation.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf einem Planungskonzept der Planungsbegünstigten, dass mehrfach mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt wurde.

Mit dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen wurde vereinbart, dass die in der Stellungnahme als festzusetzen genannten Punkte in den städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten abgeschlossen wurde, übernommen werden.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 07.06.2017

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 11.05.2017 per E-Mail bei uns eingegangen.

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.05.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 18.05.2015 wurde wie folgt behandelt:

„In den Hinweisen durch Text wurde ein Passus aufgenommen, der auf die vorhandenen Leitungsanlagen in und um den Geltungsbereich aufmerksam macht. Es wurde zudem dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Vor Baumaßnahmen ist eine Spartenabfrage bei den jeweiligen Netzbetreibern durchzuführen. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eine eventuelle Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.“

2.9 Stadtwerke Landshut - Netze - mit Schreiben vom 07.06.2017

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

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

Abwasser:

In den „Hinweisen zur Grünordnung“ ist der Pkt. 3 folgendermaßen anzupassen:

Der Text:

„Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Versickerungsanlagen (z.B. oberflächlich über die belebte Oberbodenzone über Mulden) versickert werden. Sollte dies im Einzelfall aufgrund der Untergrundverhält-

nisse nicht möglich sein, kann mit den Stadtwerken einzelfallabhängig auf Nachweis (z.B. durch ein geeignetes Bodengutachten) eine Sonderregelung getroffen werden, die das Einleiten von Niederschlagswasser in die Kanalisation erlaubt.“
ist dem ersten Satz voranzustellen.

Am Ende dieses Abschnittes ist noch folgendes anzufügen:

„Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die Entwässerungseinrichtung ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die Nr. 3 der Hinweise zur Grünordnung wurde um die in der Stellungnahme genannten Textpassagen ergänzt.

2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 09.06.2017

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der gegenständlichen Planung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 09.06.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.05.2017.

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 positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt allerdings, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

In den Hinweisen durch Text unter der Nr. 4 wurde außerdem ein Passus aufgenommen, der auf die vorhandenen Leitungsanlagen in und um den Geltungsbereich aufmerksam macht. Es wurde zudem dargelegt, dass die Anlagen bei der Bauausführung

zu schützen bzw. zu sichern sind; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Vor Baumaßnahmen ist eine Spartenabfrage bei den jeweiligen Netzbetreibern durchzuführen. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eine eventuelle Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

2.12 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 12.06.2017

Zum o.g. Vorhaben gibt es seitens des Tiefbauamtes folgende Anmerkungen:

1) Verkehrswesen

Für das Bauvorhaben sind Fahrradstellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung in ausreichender Anzahl und mit Überdachung oberirdisch in der Nähe zu den Gebäudeeingängen vorzusehen, In Bezug auf Qualität und Diebstahlsicherheit der Reihensparker sind die "Hinweise zur Planung von Fahrrad-Abstellanlagen" des ADFC (siehe Internet) zu beachten.

Bei der Zufahrt auf die Schönbrunner Straße und Querung des Geh- und Radwegs ist auf ausreichend gute Sichtbeziehungen zu achten.

2) Straßenbau

Das südliche Kopfgebäude der Technikzentrale Franziskanergarten dient als Fluchtweg aus dem Hofbergtunnel zum Loretotor in den Loretoweg. Der bestehende Zugang zum Kopfhaus, die Einzäunung sowie die Straßenbeleuchtung im besagten Bereich sind zu erhalten. Das östliche Kopfgebäude der Technikzentrale Franziskanergarten dient der Zuluft bzw. im Brandfall der Abluft des Hofbergtunnels. Eine fußläufige Zuwegung für Wartung und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude ist daher erforderlich. An beiden Kopfhäuser ist die öffentliche Grünfläche im besagten Bereich dementsprechend zu gestalten.

Der öffentliche Fußweg im Süd/Ost Bereich des BP-Plans endet an der Mauer zum Hofgarten. Die Führung dieses Weges innerhalb und außerhalb des BP-Plans erweist sich aufgrund der Topographie schwierig. Auf dieses Teilstück soll gänzlich verzichtet werden.

Der öffentliche Fußweg im Süd/West Bereich des BP-Plans endet an der Mauer der Franziskanerklosters am Loretoweg. Zur Weiterführung dieses Weges muss ein Mauerdurchbruch geschaffen werden und dieser Weg über die Straßenbegleitgrünfläche am Loretoweg angebunden werden. Die Kosten für den öffentlichen Fußweg sind vom Planungsbegünstigten zu tragen.

Am Loretoweg auf Höhe des Zugangs zum Klostergarten, befindet sich das Schachtbauwerk der Hebeanlage vom Rückhaltebecken Portal Ost des Hofbergtunnels. Eine Unterkellerung der Gebäude in diesem Bereich ist nicht möglich.

3) Wasserwirtschaft Keine Äußerung!

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1) Verkehrswesen:

Für die notwendigen Fahrradstellplätze ist im Freibereich eine Fläche westlich des denkmalgeschützten Einzelhauses an der Schönbrunner Straße vorgesehen. Die

Größe von 27 m² ist allerdings für den Bedarf (ca. 155 Stellplätze für max. 77 Wohneinheiten => ca. 233 m² Flächenbedarf) nicht ausreichend. Die restlichen Stellplatzflächen können aber im Erdgeschoss des Verbindungsgebäudes zwischen Kirche und Konventbau (56 m²), im südwestlichen (ca. 65 m²) und im nördlichen (ehem. Musikschule) denkmalgeschützten Gebäude sowie - wenn notwendig - in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Der Nachweis ist allerdings Gegenstand des Stellplatznachweises im Rahmen der Baugenehmigung.

Zu 2) Straßenbau:

Die Zuwegung zum südlichen Kopfgebäude liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist deshalb von der Planung nicht betroffen. Beide Kopfgebäude liegen im Bereich der festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern – öffentlich“. Der Unterhalt dieser Flächen liegt nach dem Erwerb in Händen der Stadt (Stadtgartenamt). Die notwendige fußläufige Zugänglichkeit für Wartungszwecke kann somit in direkter Abstimmung zwischen dem Tiefbauamt und dem Stadtgartenamt gesichert werden.

Der an der Mauer endende Stich des öffentlichen Fußweges soll die Zugänglichkeit und Blickbeziehung für die Allgemeinheit zu dem in der Klostermauer befindenden Kreuz sicherstellen und bleibt daher im Bebauungsplan weiterhin festgesetzt. Eine Weiterführung außerhalb des Geltungsbereiches war von vornherein nicht vorgesehen. Die Fußwegverbindung setzt Vorgaben aus der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet II „Marienplatz/Freyung“ um und schafft eine öffentliche Zugänglichkeit des Klosters als Erweiterung des Hofgartens. Die als öffentlich festgesetzten Flächen im Südwesten des Geltungsbereiches dienen darüber hinaus bereits jetzt als Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme Hofbergtunnel. Insofern dienen die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wegeflächen in Zusammenspiel mit dem festgesetzten Eigentümerweg – der im Eigentum und Unterhalt der Planungsbegünstigten verbleibt – einem übergeordneten öffentlichen Interesse und sind nicht dem Bauvorhaben der Planungsbegünstigten zuzuordnen. Die Kosten für den öffentlichen Fußweg können somit der Planungsbegünstigten nicht aufgebürdet werden.

Der Bebauungsplan setzt bereits für das Bauteil A2, unter dem die Trasse des Hofbergtunnels inkl. des in der Stellungnahme genannten Schachtbauwerkes verläuft, fest, dass dort eine Unterkellerung nicht zulässig ist.

2.13 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landshut mit Schreiben vom 13.06.2017

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

Den Eingriff in den Hofgarten sehen wir als kritisch an. Die Tiefgarage würde auch im Bereich der geplanten privaten Grünfläche, südwestlich des ehemaligen Franziskanerklosters, Platz finden. Wir schlagen eine Prüfung dieser Möglichkeit vor.

Der Eingriff in den Wald ist, bei dem vorgeschlagenen Standort im Hang, sehr intensiv und kann nur durch eine entsprechende Bepflanzung ausgeglichen werden. Dazu ist es erforderlich die Statik der Tiefgarage so auszulegen, dass auch Bäume der 1. Wuchsordnung eine Entwicklungsmöglichkeit haben. Sollte dies nicht möglich sein, lehnen wir den vorgesehenen Standort ab.

Bei einem Eingriff dieser Tragweite ist die Beteiligung des Naturschutzbeirates unbedingt erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine der ersten Konzepte der Planungsbegünstigten sah eine Tiefgarage in den privaten Grünflächen südwestlich des Gebäudebestandes vor. Diese Planung wurde aber aus folgenden Gründen verworfen. Zum einen ist die Errichtung einer Tiefgarage dort mit ausreichenden Abständen zum Hofbergtunnel und zu den Baudenkmalern in der notwendigen Größe (ca. 115 Stellplätze + ggf. Fahrradstellplätze) nicht sinnvoll möglich. Außerdem ist aufgrund des sich in unmittelbarer Nähe befindenden Bodendenkmals zu befürchten, dass beim Bau einer Tiefgarage südwestlich des Gebäudebestandes ebenfalls denkmalrechtlich relevante Funde zu Tage treten. Daneben ist die Zufahrt von der Schönbrunner Straße zu einer Tiefgarage im vorgeschlagenen Bereich sowohl von der Länge her als auch topografisch problematisch; dabei ist zu bedenken, dass aufgrund der Höhenentwicklung im Planungsgebiet die jetzt geplante Tiefgarage entlang der Nordwestkante des Neubaus zwei Geschosse aus dem Gelände ragt. Zuletzt würde eine Anordnung der Tiefgarage südwestlich des Gebäudebestandes zu einer deutlich höheren unterbauten, und damit de facto versiegelten Fläche führen als die jetzt vorgesehene Lösung unter dem geplanten Neubau. Daher wird die Position der Tiefgarage nicht wie in der Stellungnahme vorgeschlagen verschoben.

Zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Rodung des Gehölzbestandes, den Hangabtrag inkl. Sicherung die Wiederaufschüttung und die Wiederaufforstung regelt. Der Vertragsinhalt wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, im Vorfeld wurden die notwendigen Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der Staatlichen Forstverwaltung festgelegt.

Da der Eingriff in den Hang nicht in einem Schutzgebiet stattfindet und die Maßnahme sowohl mit der Staatlichen Forstverwaltung als auch mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt intensiv abgestimmt worden ist und zudem im Umweltsenat des Landshuter Stadtrates behandelt worden ist, wird eine Beteiligung des Naturschutzbeirates nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht für erforderlich gehalten. Ein Mitwirkungsrecht nach der Verordnung über Naturschutzbeiräte besteht nicht.

2.14 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - Landshut mit Schreiben vom 16.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:
Keine

Einwendungen:
Keine

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Im Bereich Hofberg oberhalb des Geltungsbereiches sind auf den Luftbildern der alliierten Luftstreitkräfte aus dem zweiten Weltkrieg Bombenkrater zu erkennen. Zudem wurde die Loretokirche durch Bombentreffer zerstört (und anschließend wieder aufgebaut). Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Planungsgebiet noch Kampfmittel vorhanden sind. Konkrete Hinweise liegen aber nicht vor. Daher wird in den Hinweisen durch Text unter der Nr. 6 empfohlen, dass im Zuge der Baumaßnahmen die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen sind. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche beim Grundstückseigentümer liegt. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

2.15 Erzbischöfliches Ordinariat München - FB Pastoralraumanalyse - mit E-Mail vom 19.06.2017

Mit Schreiben vom 10. Mai 2017 haben Sie uns an oben genanntem Bebauungsplan beteiligt und wir haben am 8. Juni 2017 eine Stellungnahme abgegeben, in der wir keine Einwände gegen die Planung erhoben haben. Ich hatte im Vorfeld den örtlichen Pfarrer sowie meinen zuständigen Kollegen vom Bauressort um eine Stellungnahme gebeten.

Urlaubsbedingt ging nun bei mir nach Fristablauf noch eine Stellungnahme unseres Bauressorts zum Bebauungsplan Nr. 08-63 ein, die ich Ihnen hiermit weiter leite.

Zwar bestehen auch aus baufachlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung, [REDACTED] vom Bauressort gibt jedoch folgende Hinweise und Anregungen:

- Anbei fünf Situationspläne (PDF) zur bauhistorischen Entwicklung 1808 - 2017, inkl. dem akt. Lageplan 2017 kopiert über die Uraufnahme 1808 -1864.
- Sollten bei den Bauarbeiten im Bereich ehem. Grabstätten menschliche Gebeine gefunden werden, müssen diese in Abstimmung mit dem Ortsgeistlichen wieder würdig beigesetzt werden. Intakte Gräber sollten möglichst unberührt bleiben.
- Die historischen Grundstücksmauern am Loretoweg, tw. an der Schönbrunner Straße und am Bernlochener Schluchtweg (s. bitte Fotos), sind in der Bebauungsplanung nicht als Denkmäler zu erkennen. Historische Mauern dieser Art werden vom BayLfD meistens als Denkmäler gesehen.
- Balkone sind aus baufachlicher und historischer Sicht eher unpassend.
- Es sollte darauf geachtet werden, dass der am Bernlochener Schluchtweg östlich des Grundstücks situierte Bildstock „Mutter Gottes bitte für uns“ gestiftet vom Wallfahrtsfrauen-Verein – 6.10.2001 – geschützt und erhalten bleibt (s. bitte Foto).
- Die geplante Bebauung ist sicherlich die massivste seit der Uraufnahme 1808.

- Es ist gut, dass das Grundstück des ehem. Franziskanerklosters zumindest teilweise auch als öffentliche Grünfläche genutzt werden soll. Im Gegensatz zum angrenzenden, steil ansteigenden Hofgarten, hat das Grundstück des ehem. Franziskanerklosters den Vorteil relativ eben zu sein und ist somit auch für Eltern mit Kinderwagen, Senioren und Menschen mit Handicap gut begehbar.

Ich weiß, dass die Frist abgelaufen ist, bitte Sie jedoch darum, die Anregungen und Hinweise bei der weiteren Planung zu beachten. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der gewünschte Umgang mit menschlichen Gebeinen und mit intakten Gräbern wurde in die Begründung unter der Nr. 11.2 aufgenommen. Die Einfriedung des Klosters ist Teil des Denkmals und wird daher entsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Die Einfriedung wird weiterhin erhalten, soweit nicht Durchbrüche für Wege oder Zufahrten (am Loretoweg und an der Schönbrunner Straße, nicht am Bernlochener Schluchtweg) notwendig sind. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist so mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden. Das gilt auch für die Balkone, die entsprechend den Festsetzungen für die Anbauzonen an den Neu- und Bestandsbauten vorgesehen sind. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird allerdings auf Balkone an der Südwestfassade der Bestandsbebauung verzichtet. Der Bereich am Bernlochener Schluchtweg mit dem in der Stellungnahme erwähnten Bildstock wird nicht von den geplanten Baumaßnahmen tangiert. Auch die Hangabtragung für die geplante Tiefgarage greift nicht soweit in den Hang ein. Dies ist durch Festsetzung der Rodungsfläche im Bebauungsplan sowie vertraglich zwischen der Planungsbegünstigten und der Stadt durch Vereinbarungen zur Hangsicherung gewährleistet. Die Festlegungen zur öffentlichen Grünfläche mitsamt Fußwegverbindung setzen Vorgaben aus der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet II „Marienplatz/Freyung“ um und schaffen somit eine öffentliche Zugänglichkeit des Klostersgartens als Erweiterung des Hofgartens. Die öffentlichen Flächen dienen darüber hinaus bereits jetzt als Ausgleichsfläche für die Baumaßnahme Hofbergtunnel.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 20.06.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Zum genannten Bebauungsplan nehmen wir aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung:

Verkehrslärmeinwirkungen:

Die Planung ist von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen. Die Verkehrslärmbeurteilungspegel sind von uns unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Planungsstandes überschlägig berechnet worden. Es ergeben sich deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet.

Aufgrund der vergleichsweise schwierigen Gelände- und Bebauungsstruktur ist es unserer Einschätzung nach notwendig, die Verkehrslärmeinwirkungen gutachterlich ermitteln und beurteilen zu lassen. Erforderliche Abhilfemaßnahmen (z.B.: Grundrissorientierung) sind im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zu erarbeiten.

Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen.

Lärmeinwirkungen durch die Tiefgarage und oberirdische Stellplätze:

Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes soll die im Bereich des Baukörpers B1/B2 geplante Tiefgarage über 130 Stellplätze verfügen. Ebenso sind 7 oberirdische Stellplätze geplant. Sämtliche Stellplätze sollen alleinig dem Wohnen innerhalb des Plangebiets zugeordnet sein.

Die Zu-/Ausfahrtsöffnung der Tiefgarage, die oberirdischen Stellplätze und die jeweilig zugehörigen Fahrwege rücken sehr nahe an die geplante Bebauung (innerhalb des Plangebiets) und an die vorhandene Bebauung (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) heran.

Diesbezüglich durchgeführte überschlägige Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit von 40 dB(A) teilweise deutlich überschritten wird. Es ist nicht auszuschließen, dass ebenso der nächtliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein Mischgebiet von 45 dB(A) an Teilbereichen überschritten wird. Schalltechnische Maßnahmen sind daher erforderlich. Aufgrund der vergleichsweise schwierigen Gelände- und Bebauungsstruktur ist es unserer Einschätzung nach notwendig, die schalltechnischen Auswirkungen der Tiefgarage, der oberirdischen Stellplätze und der jeweilig zugehörigen Fahrwege durch ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten ermitteln und beurteilen zu lassen. Erforderliche Abhilfemaßnahmen (z.B. Verlagerung der Zufahrt zur Tiefgarage, Verlagerung der Tiefgaragenausfahrt) sind im Rahmen des Gutachtens zu erarbeiten.

Das Gutachten ist von einer nach § 29 b BImSchG in Verbindung mit § 26 BImSchG bekanntgegebenen Messstelle für Geräusche zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen.

Luftschadstoffeinwirkungen durch die Tiefgarage:

Im Hinblick auf die Lüftung der Tiefgarage bitten wir folgende Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Lüftungsanlagen bzw. Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgarage sind dem Stand der Technik entsprechend so zu errichten und zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe und/ oder Gerüche kommt.

Lichteinwirkung durch die Tiefgarage:

Infolge der geringen Abstände zwischen den oberirdischen Fahrwegen und der umgebenden Bebauung (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes) können Lichtimmissionen - vor allem durch Fahrzeugscheinwerfer - nicht ausgeschlossen werden.

Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Laut der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) bewegen sich die im Immissionsschutz zu beurteilenden Lichteinwirkungen im Bereich der Belästigung. Gesundheitliche Schäden am Auge können ausgeschlossen werden.

Der Gesetzgeber hat bisher keine Regelungen zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeitsgrenzen für Lichtimmissionen erlassen. Eine Ermittlung und Beurteilung der Lichtimmissionen kann jedoch hilfsweise auf Basis der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der LAI durchgeführt werden. Eine Beurteilung kann grundsätzlich durch einen entsprechend qualifizierten Gutachter erfolgen.

Ob es alternativ genügt, die genannten Immissionen im Bebauungsplanverfahren ausreichend zu würdigen und einer qualifizierten Abwägung zuzuführen, ist uns nicht bekannt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Verkehrslärmeinwirkungen:

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und mit dem Fachbereich Umweltschutz abgestimmt. Die Untersuchung ergab für den Bereich des Verkehrslärms Folgendes:

Für die Schönbrunner Straße lagen Verkehrszahlen aus dem Verkehrsmodell Landshut (Prognosehorizont 2025) vor: Es ist mit 2.500 Kfz pro Tag, davon 20 LKW >3,5t zu rechnen. Die Straße ist eine Einbahnstraße mit Fahrtrichtung von Ost nach West.

Aufgrund der Verkehrsbelastung ergeben sich an der maßgebenden bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 61dB(A) tags und 53dB(A) nachts. An dem geplanten Wohngebäude im östlichen Bereich des Plangebietes kommt es zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 54dB(A) tags und 46dB(A) nachts. An dem geplanten Wohngebäude am Loretoweg erreichen die Beurteilungspegel Werte in Höhe von bis zu 48dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. An der bestehenden Bebauung unmittelbar an der Schönbrunner Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete um bis zu 6dB(A) tags und 8dB(A) nachts überschritten. An dem geplanten Wohngebäude im östlichen Bereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um maximal 1dB(A) überschritten. An dem geplanten Wohngebäude am Loretoweg werden die Orientierungswerte um mindestens 5dB(A) unterschritten. Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete als Indiz dafür, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden an der geplanten Bebauung eingehalten. An den bestehenden Gebäuden werden die Immissionsgrenzwerte mit Ausnahme der Nordfassaden an der Schönbrunner Straße ebenfalls im Wesentlichen eingehalten.

Entsprechend den oben stehenden Ergebnissen werden für die von Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 betroffenen Fassaden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen und Außenbauteile mit einem Gesamtschalldämmmaß von mind. 35 dB (jeweils gem. DIN 4109) festgesetzt, soweit hinter den Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu liegen kommen.

Bei den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen ist lediglich die Anbauzone an der Ostfassade des alten Musikschulgebäudes betroffen, und zwar mit einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 1dB(A) (Tagwert: 56 dB(A)). Aufgrund der geringen Überschreitung und der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (s.o.) sind aber für diesen Außenwohnbereich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An allen anderen schutzbedürftigen Außenwohnbereichen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten.

Zu Lärmeinwirkungen durch die Tiefgarage und oberirdische Stellplätze:

Die o.g. schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung hat auch die Lärmeinwirkungen aus der festgesetzten Tiefgarage und deren Zufahrt sowie der festgesetzten oberirdischen Stellplätze untersucht:

Dabei ist zu beachten, dass sich die Zahl der oberirdisch festgesetzten Stellplätze auf sechs reduziert hat. Eine zulässige Anzahl der Tiefgaragenstellplätze wurde nicht festgesetzt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägtem Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (vgl. hierzu u.a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94). Die Berechnungen der Schallemissionen der Anwohnerstellplätze und der

Anwohner Tiefgarage zeigen folgende Ergebnisse: An der bestehenden Bebauung nördlich der Schönbrunner Straße kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 42dB(A) tags und 39dB(A) in der lautesten Nachtstunde bzw. 36dB(A) nachts (Nachtmittelwert). An der geplanten und bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 53dB(A) tags und 51dB(A) in der lautesten Nachtstunde bzw. 48dB(A) nachts (Nachtmittelwert). Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den heranzuziehenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von 55dB(A) tags und 40dB(A) nachts zeigt, dass an der bestehenden Bebauung nördlich der Schönbrunner Straße die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden. Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte tags eingehalten und in der lautesten Nachtstunde um bis zu 11dB(A) überschritten. Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts sind eigentlich ohne Relevanz, da es sich hierbei um Eigenimmissionen handelt. Zudem können die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete in Höhe von 49 dB(A) nachts innerhalb des Plangebietes bei Ansatz des dann maßgebenden Nachtmittelwertes eingehalten werden. Aufgrund der hohen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der lautesten Nachtstunde wird aber in Abwägung der o.g. Punkte mit den Denkmaleigenschaften der Bestandsgebäude sowie der – ebenfalls aufgrund der denkmalgeschützten Bestandsbebauung – fehlenden Alternativen für die Tiefgaragenzufahrt und für die Positionierung des neu zu errichtenden Wohngebäudes für alle Fassadenbereiche, in denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der lautesten Nachtstunde für Mischgebiete überschritten werden (45dB(A)) festgesetzt, dass dort keine offenbaren Fenster/Fenstertüren oder ähnliche Einrichtungen von Schlafräumen zu liegen kommen. Eine Ausweitung auf alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist nicht notwendig, da auch in der lautesten Nachtstunde nur die Richtwerte für die Nacht überschritten werden und für alle sonstigen Aufenthaltsräume Nutzungen anzunehmen sind, die die Schutzbedürftigkeit der Tagzeit aufweisen. Die Be- und Entlüftung ausschließlich festverglaster Räume hat durch ausreichend schallgedämmten Belüftungssysteme zu erfolgen. Somit entstehen an den genannten Fassaden keine Immissionsorte. Der Bezug auf die MI-Richtwerte der TA Lärm in der Abwägung anstatt der Grenzwerte der 16. BImSchV erfolgt deshalb, da hierbei weiterhin die lauteste Nachtstunde für die Beurteilung relevant ist. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete können ebenfalls als Indiz dafür dienen, ob schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Zusätzlich war noch der sog. Ruhezeitenzuschlag aus der TA Lärm zu berücksichtigen. Bei Hinzuziehen des Ruhezeitenzuschlages werden die Richtwerte für WA-Gebiete am Tag an einigen Stellen überschritten. Die Richtwerte für Mischgebiete werden aber auch unter Hinzurechnung des Ruhezeitenzuschlages eingehalten. In Abwägung der oben bereits genannten Belange ist es ausreichend, wenn in den o.g. Randbereichen der Tagzeit die MI-Richtwerte eingehalten werden; Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Ruhezeitenzuschlages sind nicht erforderlich.

Zu Luftschadstoffeinwirkungen durch die Tiefgarage:

In den Bebauungsplan wurde unter der Nr. 5 der Festsetzungen durch Text ein Passus aufgenommen, der die Positionierung und die Ausföhrung von Lüftungsanlagen bzw. Zu- und Abluftöffnungen der Tiefgaragen regelt.

Zu Lichteinwirkung durch die Tiefgarage:

In Folge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung bezüglich der Lichtimmissionen zu rechnen, da sich die geplante Tiefgaragenausfahrt an der Stelle befindet, wo bisher die Zufahrt zum früheren Parkplatz war. Aufgrund der bisherigen Nutzung durch Schüler der angrenzenden Schulen und der damit einhergehenden Frequentierung ist unter Berücksichtigung der künftigen ausschließlich der geplanten Wohnnutzung dienenden Parkierung auch nicht mit einer merklichen Zunahme der Ein- und Ausfahrtsbewegungen zu rechnen.

2.17 Stadt Landshut - Amt für Finanzen - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 27.06.2017

Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung:

1. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich ausweislich der Begründung auf einen Bestand, der bereits im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen beim Bau des Josef-Deimer-Tunnels entstanden ist. Es handelt sich deshalb um keine selbstständige öffentliche Grünanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 4 KAG.
2. Die Festsetzung eines der Erschließung dienenden Eigentümerweges betrifft mangels Entstehung eines beitragsfähigen Aufwands keine erschließungsbeitragsrechtliche Fragen. Die Straße ist nach Vorliegen der Widmungszustimmung entsprechend zu widmen.
3. Bei dem sich in Verlängerung des Eigentümerweges bis zur Einmündung in den Loretoweg fortsetzenden Fußweg handelt es sich weder um einen irgendwelchen Grundstücken das Erschlossen sein vermittelnden Wohnweg noch um einen erschließungsverbessernden Sammelweg mit zurechenbaren Erschließungsvorteilen (§ 5a Abs. 2 Nr. 2 KAG). Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für diese Anlage scheidet deshalb aus. Straßenrechtlich ist lediglich auf das Widmungserfordernis zum beschränkt-öffentlichen Weg (Fußweg) hinzuweisen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Die Widmungszustimmung wurde von der Planungsbegünstigten erteilt.

Zu 3.:

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Widmung als beschränkt-öffentlicher Weg werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und die Festsetzung als öffentlicher Fußweg geschaffen.

Der Weg dient der öffentlichen Zugänglichkeit des Klostergartens als Erweiterung des Hofgartens im Sinne der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet II „Marienplatz/Freyung“.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Beschluss städtebaulicher Vertrag

Dem städtebaulichen Vertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 9 : 0

IV. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 08-63 „Zwischen Loretoweg und Hofgarten“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 24.07.2009 i.d.F. vom 28.04.2017, redaktionell geändert am 28.09.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 28.09.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

V. Feststellung der Planreife nach § 33 BauGB

Der Eigentümer der Fl.Nr. 784 beabsichtigt, für die Umnutzung der bestehenden Klosteranlage, den Wiederaufbau des im Rahmen der Baumaßnahme Hofbergtunnel abgebrochenen Konventbaus sowie den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Neubau mit Tiefgarage, jeweils für Wohnzwecke, einen Bauantrag einzureichen. Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 und 2 BauGB erfüllt sind, kann für das Vorhaben Planreife angenommen werden. Bauordnungsrechtlich ist festzuhalten, dass durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien an einigen Stellen Unterschreitungen der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO ermöglicht werden. Für das Bauvorhaben ist daher im Rahmen der Baugenehmigung bezüglich der Vorgaben des Art. 6 BayBO zu prüfen, ob einer Abweichung gem. Art. 63 BayBO zugestimmt werden kann.

Beschluss: 9 : 0

Es wird festgestellt, dass für das geplante Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 784 der Gemarkung Landshut die Planreife nach § 33 BauGB vorliegt.

Landshut, den 28.09.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

