

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 22.03.2018

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/4 "Rennweg - Luitpoldstraße - Hofangerweg" durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

- 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
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 10/9 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 08.08.2017 bis einschl. 22.09.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/4 „Rennweg - Luitpoldstraße - Hofangerweg“ vom 26.11.1965 i.d.F. vom 17.12.1965 - rechtsverbindlich seit 12.03.1966 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 21.07.2017:

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 22.09.2017, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 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 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 09.08.2017
 - 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 21.08.2017
 - 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 25.08.2017
 - 1.4 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 29.08.2017
 - 1.5 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle - mit E-Mail vom 30.08.2017

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Stadt Landshut - Referat 3-Abteilung 2 / Behindertenbeauftragter - mit Benachrichtigung vom 08.08.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus den übermittelten Unterlagen ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung von Gebäuden vorgesehen bzw. erforderlich ist. Gleiches gilt für eventuelle Änderungen und Anpassungen der bereits erschlossenen Verkehrswege.

Soweit bei den öffentlichen Verkehrsflächen, hier speziell die Übergänge, und Wegeverbindungen, auch zu öffentlichen Grünflächen, Anpassungen vorgenommen werden, ist auf die barrierefreie Nutzungsmöglichkeit zu achten.

Bei Errichtung von Gebäuden, die über mehr als zwei Wohnungen verfügen, ist dringend darauf zu achten, dass die 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.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. Informationen und Empfehlungen der Fachbehörde sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können in diesem Rahmen nicht abschließend geregelt werden. Jedoch ermöglichen die Festlegungen des Bebauungsplanes grundsätzlich die Umsetzungen der Informationen und Empfehlungen der Fachbehörde im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen.

Die Planungsbegünstigte hat die Stellungnahme der Fachbehörde zur Kenntnis erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nichts Weiteres veranlasst.

2.2 Bundesnetzagentur, Berlin
mit Schreiben vom 10.08.2017

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Ich empfehle Ihnen, die Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie die zusätzlichen Hinweise auf der Internetseite der Bundesnetzagentur www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Anlage

Betreiber von Richtfunkstrecken

Eingangsnummer:	19969
Für Baubereich:	Landshut, Stadt ; BP 02-11/4 db 3
Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.):	NW: 12E0816 48N3232 SO: 12E0828 48N3227

Betreiber und Anschrift:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentralbetrieb Technik	[REDACTED]	[REDACTED]
Ericsson Services GmbH	[REDACTED]	[REDACTED]
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	[REDACTED]	[REDACTED]
Vodafone GmbH	[REDACTED]	[REDACTED]

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Bundesnetzagentur genannten Betreiber wurden einzeln angefragt und um Trassendaten gebeten. Von der Telekom und der Telefónica Germany GmbH sind genaue Trassendaten bezeichnet worden, die in den Planungen berücksichtigt wurden.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 10.08.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem obengenannten Vorhaben besteht unser Einverständnis da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH betroffen sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 14.08.2017

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 24.08.2017

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.
Es ist jedoch Punkt 2.5 zu beachten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wir weisen darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße liegt. Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die Kosten für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz von der Gemeinde zu tragen.

Die Zu- und Ausfahrtsverhältnisse dürfen nicht geändert werden.

Sichtflächen gem. RASt 2006 sind zu beachten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planungsbegünstigte hat die fachlichen Informationen und Empfehlungen der Fachbehörde zur Kenntnis erhalten. Die Zufahrt auf das Grundstück Flurnummer 2075/6 bzw. 2075/7 erfolgt von der nördlichen Seite wie bereits im Bestand.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 24.08.2017

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 03.08.2017 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:

Gegen die o.a. Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -
mit Benachrichtigung vom 29.08.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Derzeit keine Einwände des Straßenverkehrsamtes. Die Prüfung von möglichen Zufahrten/Ausfahrten in den öffentlichen Straßenraum, kann erst bei einer weiteren Detailplanung erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Zufahrt auf das Grundstück Flurnummer 2075/6 bzw. 2075/7 erfolgt von der nördlichen Seite wie bereits im Bestand. Die Planungsbegünstigte hat die fachlichen Informationen und Empfehlungen der Fachbehörde zur Kenntnis erhalten.

2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 30.08.2017

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

1) Verkehrsplanung

Die Aus- und Einfahrt einer geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück der Sparkasse Flurnummer 2075/6 auf die Luitpoldstraße ist wie im Bestand nördlich, mit möglichst großem Abstand zur Kreuzung mit dem Rennweg zu realisieren, um Beeinträchtigungen des Verkehrsfluss und der Leistungsfähigkeit der Kreuzung zu vermeiden.

2) Straßenbau

3) Wasserwirtschaft

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Planungsbegünstigte hat die fachlichen Informationen und Empfehlungen der Fachbehörde zur Kenntnis erhalten. Wie bereits bei Punkt 2.5, Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut erwähnt, erfolgt die Zufahrt auf das Grundstück Flurnummer 2075/6 bzw. 2075/7 wie bereits im Bestand von der nördlichen Seite.

2.9 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Teltow mit E-Mail vom 07.09.2017

Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt eine unserer Richtfunkverbindungen hindurch.
- um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 510554443 (Olivgrün)

- max. Bauhöhe 100 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 18 m (Trassenbreite).

Die exakten Eckdaten für das Funkfeld dieser Telekommunikationslinie liegen dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vor.

Außerdem bitten wir um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Richtfunkstrecke der Telefónica Germany GmbH streift von Südost nach Nordwest das Planungsgebiet in einer ausreichend großen Höhe, so dass Konflikte durch die Planung ausgeschlossen werden können.

2.10 IHK für Niederbayern in Passau mit E-Mail vom 07.09.2017

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/4 „Rennweg - Luitpoldstraße - Hofangerweg“, mittels Deckblatt Nr. 3 haben wir grundsätzlich keine 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.

Laut den Unterlagen ist das Planungsareal als Teil eines Mischgebietes ausgewiesen. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass in einem Mischgebiet das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ausgewogen sein sollte.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO wird von der bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebiet vorformulierten Art der baulichen Nutzung abgewichen, um der derzeitigen und realen Entwicklung des Areals hin zum überwiegenden Wohngebiet entsprechend Rechnung zu tragen.

2.11 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 08.09.2017

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

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

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

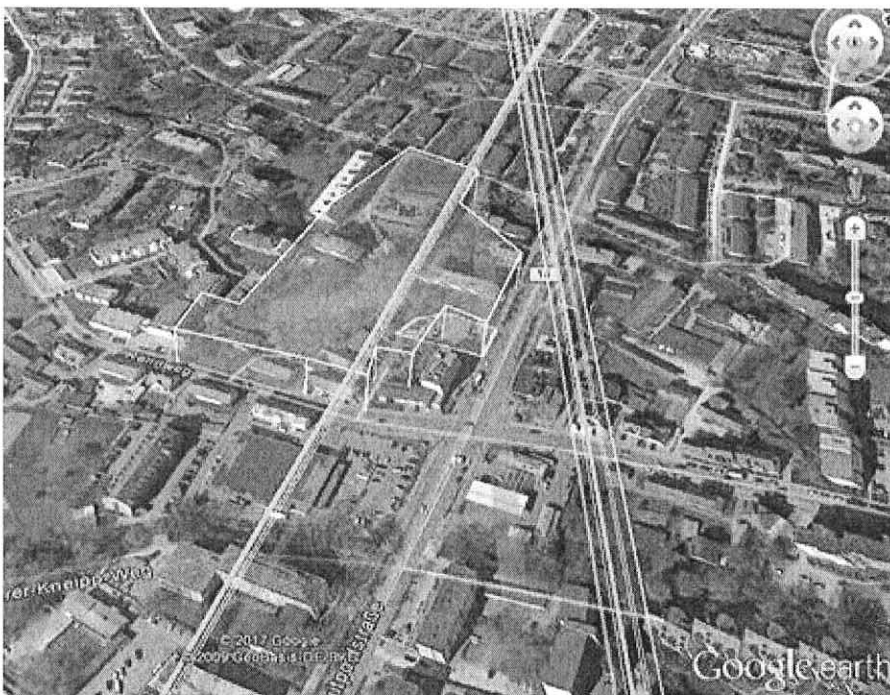
Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth
mit E-Mail vom 14.09.2017

Vielen Dank für den Link zu den Plänen.

Im gekennzeichneten Bereich verlaufen zwei unserer Richtfunkstrecken (blaue Linien). Ich hätte Ihnen gerne Geodaten zu den Richtfunkstrecken zugesandt, jedoch verhindert Ihr Firmenemailserver dies.

Ich habe versucht in einem Bild darzustellen wo und wie die Trassen verlaufen.



Bitte berücksichtigen Sie beide Richtfunkstecken bei Ihren Planungen und beachten Sie, dass alle Richtfunkstrecken zu jedem Zeitpunkt mit einem Mindestabstand von 30m von jeglicher Bebauung frei bleiben müssen, da sonst ein ordnungsgemäßer Richtfunkbetrieb nicht mehr möglich ist.

Bitte beachten Sie außerdem, dass diese Stellungnahme nur für die Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom gilt. Wir mieten weitere Richtfunktrassen bei der Fa. Ericsson an. Über diese Funkstrecken können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen.

Bitte richten Sie diese Anfrage an:
Ericsson Services GmbH



Ergänzung mit E-Mail vom 18.09.2017:

Unterhalb der niedrigeren Richtfunkstrecke (im Bild die Richtfunktrasse die von unten nach oben verläuft) dürfte nicht höher als ca. 25m (relativ zum Boden) gebaut werden, um sicherzustellen, dass der Richtfunk störungsfrei bleibt. Die oberhalb verlaufende Richtfunkstrecke verläuft in einer Höhe von ca. 150m (relativ zum Boden) oberhalb des Sektors.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Richtfunk-Zentralstrahl des Unternehmens verläuft in nahezu Nord-Süd-Richtung über die gesamte Westhälfte des Geltungsbereichs. Die vom Betreiber definierte Bauhöhe von 25 m lässt für die Planung keine Störung oder Beeinträchtigung dieser Richtfunkstrecke befürchten.

Es wird aber eine Abstimmung mit dem Betreiber beim Aufstellen von Hebewerkzeugen (Kräne) und bei Pflanzmaßnahmen angemahnt. Die Richtfunkstrecken und die Schutzzonen werden dementsprechend als Hinweis durch Planzeichen, die Thematik der o.g. Abstimmung als Hinweis durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.13 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 18.09.2017

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/4 „Rennweg - Luitpoldstraße - Hofangerweg“ mit Deckblatt Nr. 3, um ein ehemals gewerblich genutztes Areal für Wohnzwecke wieder nutzbar zu machen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut
mit Schreiben vom 18.09.2017

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

keine

Einwendungen:

keine

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 Bebombung 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.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der bisherigen Aufstellungsverfahren und den bereits bisher realisierten Bauten auf den Grundstücken wurden keine konkreten Hinweise auf Bombentreffer aus dem 2. Weltkrieg bekannt. Auf Grund der Nähe zum Bahnhof und umliegend bekannten Bombentreffern können jedoch Gefahren durch Kampfmittel im vorliegenden Geltungsbereich nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass im Zuge der Baumaßnahmen die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen sind und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen ist. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Der Sachverhalt ist in den Hinweisen durch Text dokumentiert.

2.15 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 21.09.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.08.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 22.09.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Deckblattes ist von Straßenverkehrslärm der Luitpoldstraße betroffen. In diesem Bereich soll nun eine Wohnnutzung etabliert werden. Im Grundsatz ist dies nur möglich, wenn es gelingt gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. In der jetzigen Planungsphase dürften dazu noch ausreichend planerische Mittel zur Verfügung stehen.

Im zur Luitpoldstraße orientierten Bereich der Planung liegen die zu erwartenden Verkehrslärmbeurteilungspegel an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) bzw. überschreiten diese. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden demnach erheblich überschritten.

Im Grundsatz gilt, je weiter sich die Beurteilungspegel an die Schwelle von 60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tagsüber annähern, umso mehr ist der Lärmschutz durch planerische Mittel zu lösen. Dazu zählen der Abstand der Gebäude zur Schallquelle, die Anordnung der Gebäude, die Gebäudetiefe oder die Grundrissgestaltung.

Erst nach Ausschöpfung der planerischen Mittel sind in Bereichen unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung verbleibende lärmschutztechnische Konflikte durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes lösbar.

Zur Entwicklung der Planung sollten bereits jetzt ein Lärmgutachter und ein Gutachter für Lufthygiene (Luftschadstoffe durch Kraftfahrzeugverkehr) beigezogen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-5623-1-SU vom 22.01.2018) wurden die Einwirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Die Beurteilungspegel betragen durch Verkehrslärm bis zu 73/66 dB(A) Tag/Nacht an der nordöstlichen, zur Luitpoldstraße orientierten Baugrenze, bis zu 69/62 dB(A) Tag/Nacht an der südöstlichen bzw. nordwestlichen Baugrenze, bis zu 56/49 dB(A) Tag/Nacht an der südwestlichen Baugrenze.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit um bis zu 18/21 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Im Baufeld entlang der Luitpoldstraße betragen die Pegel mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts, so dass festgesetzt wird, dass durch eine strikte Grundrissorientierung reagiert werden muss und somit Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen ausgeschlossen werden müssen. In diesen Bereichen sind vor den Fassaden auch schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche mit einer Aufenthalts-/Erholungsqualität (Privatgärten, Kinderspielplätze, Terrassen, Parkanlagen o. Ä.) auszuschließen.

Mit Ausnahme der lärmzugewandten Seiten der Bebauung (hier wird eine Grundrissorientierung, bzw. die Errichtung spezieller Schallschutzkonstruktionen erforderlich) kann der erforderliche Schallschutz im Plangebiet durch passive Maßnahmen an den Gebäuden, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Fenster, Wände, Dächer) in Verbindung mit schallgedämmten (fenster-unabhängigen) Lüftungseinrichtungen, hergestellt werden.

Die geplante, geschlossene Bebauung entlang der Luitpoldstraße stellt eine wesentliche Schallabschirmung für die dahinterliegenden Freibereiche dar, so dass festgesetzt wird, dass für den erforderlichen Schallschutz vor Nutzungsaufnahme die schallabschirmende Bebauung entlang der Luitpoldstraße wirksam sein muss.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Verkehrsgläusche in der Nachbarschaft

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen durch Schallreflexionen infolge eines Bebauungsplanes. Hilfsweise wurde nach den Maßgaben der 16. BImSchV die Nachbarbebauung bewertet. Hierbei zeigt sich, dass eine Pegelerhöhung von max. 0,3 dB(A) bei den Gebäuden Luitpoldstraße 44-52, Rennweg 16 auftreten kann. Diese Pegelerhöhungen sind unterhalb des wahrnehmbaren Bereiches, aber aufgrund der Überschreitung des Wertes von 70/60 dB(A) Tag/Nacht rechtlich von Bedeutung.

Eine Abwägung zugunsten der vorliegenden Planung erscheint hier möglich: die Situation wird durch die zu realisierende Bebauung nicht erst in gesundheitsgefährdende Bereiche gebracht sondern die bestehenden Werte werden, wie im Gutachten ausgeführt, im nicht wahrnehmbaren Bereich verschlechtert. Grundsätzlich ist die neu zu schaffende Situation hier so gewählt, dass die Bebauung eine Verbesserung der hinterliegenden Bereiche darstellt und eine straßenbegleitende Bebauung die bereits in der Umgebung bestehende Fassung des Straßenraumes aufgreift. Ein Zurückweichen des neuen Baukörpers von der östlichen Bauflucht ist städtebaulich nicht wünschenswert; es würde dazu führen, dass der westliche Freibereich nicht in dem Maß genutzt werden könnte wie in den Planungen ersichtlich. Die Bebauung der Luitpoldstraße entspricht durch die deutliche Höhenentwicklung auch der städtebaulichen Bedeutung des Straßenzuges.

Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Effekt der Schallreflektion wird durch die Zunahme von Verkehren auf der Luitpoldstraße verursacht. Selbst bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung führt die prognostizierte Zunahme des Verkehrs zu einer Verschlechterung der Verhältnisse.

Eine Ertüchtigung der gegenüberliegenden Fassade im Sinne einer Verringerung von Reflektionen erscheint angesichts von wenig zu erwartenden Verbesserungen unverhältnismäßig hart, zumal sich dies voraussichtlich auf die Möglichkeiten der Fassadengestaltung bzw. Belichtung sowie die Ausnutzung des Baufensters bzw. Wandstärken auswirken würde.

Eine Verkleinerung oder ein Verzicht auf die geplante Bebauung widerspricht dem Planungsziel. Desweiteren stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung einen unverhältnismäßig harten Eingriff in eigentumsrechtliche Belange der Planungsbegünstigten dar.

In der übrigen Nachbarschaft sind die verkehrlichen Auswirkungen als nicht wesentlich einzustufen.

Gewerbe-/Anlagenlärm – Vorbelastung bzw. Belastung durch bestehende Betriebe/Anlagen

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Geltungsbereich sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gewerbe-/Anlagenlärm – Sonstiges

Im vorliegenden Fall ist die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage unmittelbar an der Luitpoldstraße vorgesehen. Relevante Lärmbelastungen sind generell vor allem im direkten Nahbereich der Tiefgaragenzufahrten zu erwarten (Spitzenpegel).

Bei der Bauausführung der Tiefgarage ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten, d.h. Garagenrolltore und Regenrinnen sind lärmarm auszubilden, so dass diese akustisch nicht auffällig und vernachlässigbar sind; der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, TG-Abluft usw.) sollte an der Tiefgaragenzufahrt die Geräuschabstrahlung durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (< 1 dB(A)) erhöhen.

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

Das Deckblatt Nr. 3 vom 21.07.2017 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/4 „Rennweg - Luitpoldstraße - Hofangerweg“ vom 26.11.1965 i.d.F. vom 17.12.1965 - rechtsverbindlich seit 12.03.1966 - wird in der Fassung gebilligt, die es 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.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 22.03.2018 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 Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/4 „Rennweg - Luitpoldstraße - Hofangerweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 22.03.2018

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

