

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 22.03.2019

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-37 "Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg" 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 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig

mit 10 gegen 0 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 17.04.2018 bis einschl. 25.05.2018 zum Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ vom 22.03.2018:

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 18.05.2018, insgesamt 37 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 Stadtkirche Landshut St. Martin
mit Benachrichtigung vom 20.04.2018
 - 1.2 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 23.04.2018
 - 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 23.04.2018
 - 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 15.05.2018
 - 1.5 Erzbischöfliches Ordinariat München
mit E-Mail vom 17.05.2018

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 Bischöfliches Ordinariat, Regensburg
mit E-Mail vom 17.04.2018

Da es sich bei den betroffenen Flächen nicht um das Diözesangebiet der Diözese Regensburg handelt, bitten wir Sie die Informationen der Erzdiözese München-Freising zukommen zu lassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 M-net Telekommunikations GmbH, München
mit E-Mail vom 17.04.2018

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.
Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

mit Schreiben vom 19.04.2018

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:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Denkmalschutz Hinweise durch Text unter Punkt 6 sowie Ausführungen unter Ziff. 9 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.4 Bayernwerk Netz GmbH, Altdorf
mit E-Mail vom 19.04.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Im Planbereich verläuft ein Fernmeldekabel mit der Bezeichnung EF 019060-01 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn. Ansprechpartner für Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH: Bayernwerk Netz GmbH, Service Kommunikationstechnik Oberpfalz, Obagstraße 4, 93142 Maxhütte-Haidhof, Tel.: 09471-329-513, Fax: 09471-329-599, Montag-Donnerstag: 08:00 - 16:00 Uhr, Freitag: 08:00 - 13:00 Uhr. Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden.

Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln). Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden. Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden möchten wir mit der beiliegenden Kabelschutzanweisung bereits jetzt hinweisen. Wir danken für die Beteiligung um die wir auch weiterhin bitten.

Die Kabelschutzanweisung für 110-kV Hochspannungs- und Nachrichtenkabel der Bayernwerk AG liegt dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Leitungen, Abstimmungen vor Baubeginn und Baumschutz Hinweise durch Text unter Ziff. 4 sowie Ausführungen unter Ziff. 7 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 24.04.2018

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung zu schaffen.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 03.05.2018

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt -
mit Benachrichtigung vom 04.05.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Bedenken gegen die derzeitigen Planungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 07.05.2018

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

Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Gas & Wasser

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungs- und Anschlussleitungen der Sparten Gas und Wasser. Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Banater Weg und zum Teil in der Marienburger Straße müssen immer zugänglich sein und Schutzstreifen von mindestens 2 m muss eingehalten werden. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen. Aus Sicht des Netzbetriebes ist im Bebauungsfall eine Bestellung der dinglichen Sicherung von Rechten zu Gunsten der Stadtwerke Landshut notwendig. Die bestehenden Gas- und Wasserhausanschlüsse Marienburger Straße 7 und 9 müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

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

Die Versorgung des Baugebietes ist mit Gas und Wasser je nach Bedarf, von der Marienburger Straße oder Banater Weg möglich.

Netzbetrieb Strom

Entlang des Planungsgebietes auf dem Banater Weg sind mehrere Mittelspannungs- und weitere Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut verlegt. Diese dürfen nicht überbaut werden und sind unter der Bauphase zu schützen (siehe Anhang).

Ebenfalls ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

Des Weiteren benötigen wir zur sicheren Versorgung des Planungsgebiets mit elektrischer Energie, einen Standort für eine Kompaktrafostation in der Nähe des Banater Wegs.

Wir bitten um eine gemeinsame Planungsabstimmung.

Fernwärme

Im Zuge des Fernwärmeausbaus 2018 wird eine Fernwärmehauptleitung in der Karlsbader Straße und weiter in die Marienburger Straße Richtung Westen (isaraufwärts) gelegt. Des Weiteren wird in an der Kreuzung Karlsbader Straße / Marienburger Straße ein Abzweig Richtung Osten (isarabwärts) für eine spätere Erschließung der Marienburger Straße Richtung Schneekoppenweg vorgesehen. Alle Leitungen befinden sich aktuell im öffentlichen Straßenraum. Falls sich bei der Ausbuchung in der südöstlichen Ecke des Bebauungsplans die Eigentumsverhältnisse ändern, so sind die sich dann dort befindlichen Leitungen dinglich zu sichern.

Abwasser

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) zu beseitigen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteanlagen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren.

Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdachts, ist ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Ein Notüberlauf aus Versickerungsanlagen ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sollte für die Dächer der Neubauten eine extensive Dachbegrünung mit entsprechender Mindestschichtaufbaustärke festgesetzt werden, was u.a. auch zur Pufferung, Filterung und einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führt.

Private Verkehrsflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Fußwege sowie Pflegewege sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies etc.).

Die Versickerungsanlagen sind mit der Fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, FB Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden.

Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich sein, ist auf separaten Antrag bei den Stadtwerken Landshut - Abwasser eine Einleitung in den in der Begründung angeführten östlich des Banater Weges verlaufenden Kanal möglich.

Dieser östlich des Banater Weges in Süd-Nord-Richtung verlaufende Kanal ist per Grunddienstbarkeit dinglich gesichert (Schutzstreifenbreite 3,00 m). Er ist von jeglicher Überbauung und Lasteintragung freizuhalten und während der Erstellung der Bebauung vor Beschädigung zu schützen.

Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauebene).

mit Schreiben vom 18.01.2019

wir nehmen nochmals Stellung zu Ihrer E-Mail vom 09.01.2019:

Netzbetrieb Strom

Da sich die bestehenden Leitungen auf öffentlichen Grund befinden, werden wir vor einer konkreten Bauplanung keine Leitungen umlegen. In einem Veräußerungsfall müssen die Leitungen dinglich gesichert werden und bei einer notwendigen Umlegung sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Des Weiteren gilt immer noch die Stellungnahme vom 07.05.2018.

Für eine genaue Planung ist frühzeitig eine Spartenbesprechung mit dem tatsächlichen Nutzer notwendig.

Bitte in der weiteren Planung den notwendigen Standort für die Trafostation berücksichtigen.

Netzbetrieb Gas & Wasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes 05-37 befinden sich Versorgungs- und Anschlussleitungen der Sparten Gas- und Wasser. Die vorhandenen Versorgungsleitungen in Banater Weg und zum Teil in der Marienburger Straße müssen immer zugänglich sein und Schutzstreifen von mindestens 2m muss eingehalten werden. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen.

Sollten die im Banater Weg (öffentlicher Weg - Flur Nr. 898/7) vorhandenen Gas- und Wasserversorgungsleitungen durch die Stadtwerke Landshut umgelegt werden, müssten die dafür anfallenden Kosten von dem Grundstückseigentümer bzw. Investor übernommen werden.

Die bestehenden Gas- und Wasserhausanschlüsse Marienburger Straße 7 und 9 müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

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

Abwasser

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die Stellungnahme der Stadtwerke Landshut vom 07.05.2018 verwiesen.

Der östlich des derzeitigen Banater Weges in Süd-Nord-Richtung verlaufende und per Grunddienstbarkeit dinglich gesicherte Kanal (Schutzstreifenbreite 3,00 m) ist von jeglicher Überbauung und Lasteintragung freizuhalten und während der Erstellung der Bebauung vor Beschädigung zu schützen.

Weiterhin ist der südliche Revisionsschacht (ca. 5 m von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt, am Knickpunkt der Leitung) dauerhaft zugänglich zu halten. Von einer eventuellen Umzäunung des neuen Grundstückes ist in diesem Bereich abzusehen.

Mit dem geplanten EG-Niveau von 389,15 m ü.NN ist eine ausreichende Rückstausicherheit im EG möglich und gegeben.

Fernwärme

Nach Sichtung der tatsächlichen Spartenlage nach Verlegeplänen und Vergleich mit Ihrem Bebauungsplan liegen die Fernwärmeleitungen im öffentlichen Straßenraum und sind von Ihrer Maßnahme nicht betroffen, d.h. eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Leitungen Hinweise durch Text sowie Ausführungen unter Ziff. 7.2 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen

Netzbetrieb Gas & Wasser

Im Vorgriff auf die Sanierung und Verlegung des Weißenburger Steges und entsprechend dem Aufstellungsbeschluss wird der Banater Weg nach Osten verlegt. Die vorhandenen Leitungstrassen, die im Bereich des Banater Weges liegen, bleiben zugänglich und werden nicht überbaut.

Der angegebene Schutzstreifen ist den Planungen berücksichtigt.

Netzbetrieb Strom

Am 10.01.2019 ist eine Stellungnahme der Stadtwerke eingegangen, in der mit Plan der ideale Trafo-Standort eingetragen wurde. Dieser Standort ist in den Planungen berücksichtigt worden. Die Kostensituation bzgl. der Leitungstrassen ist der Grundstückseigentümerin weitergegeben worden.

Fernwärme

Mit Stellungnahme vom 10.01.2019 sind keine Maßnahmen bzgl. der Fernwärmeleitungen angezeigt.

Abwasser

Die vorliegende Planung beinhaltet Festsetzungen zum Thema Versickerung sowie Ausführungen unter Ziff. 10 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen und zum Thema Leitungen Hinweise durch Text sowie Ausführungen unter Ziff. 7.2 der Begründung.

Zum Schutz der baulichen Anlagen vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz ist die EG-Ebene auf 389,15 m ü. NN festgesetzt und von den Stadtwerken als ausreichend bezeichnet worden.

2.9 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 09.05.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Im Bereich der Verlegung des Banater Weges sind die erforderlichen Grundstücksverhandlungen in die Wege zu leiten. Hierbei ist auf vorhandene Leitungen und Dienstbarkeiten zu achten.
2. Im Bereich der Marienburger Straße sollen die Stellplätze öffentlich werden. Hinter den Stellplätzen verläuft dann der öffentliche Gehweg. Hier sind ebenfalls die erforderlichen Grundstücksverhandlungen in die Wege zu leiten.

3. Das gesamte Gebiet besteht aus drei Flurstücken (FINr. 898/1, 898/5, 989/6 Gemarkung Landshut). Die Tiefgarage ist über alle drei Flurstücke mit Einfahrt auf Fl.Nr. 898/6 geplant. Die Erschließung der Tiefgarage ist entweder durch Dienstbarkeiten oder durch Verschmelzung der drei Flurstücke rechtlich zu sichern.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Vorgriff auf die Sanierung und Verlegung des Weißenburger Steges und entsprechend dem Aufstellungsbeschluss wird der Banater Weg nach Osten verlegt. Vorhandene Leitungen im Bereich bleiben unberührt.

Im Bereich der Marienburger Straße wird die Stellplatzsituation neu geregelt, dabei können ca. 25 Senkrechtparker realisiert werden, die die Parkplatzsituation im Bereich der Marienburger Straße entlasten wird. Die Grundstückseigentümerin und das Liegenschaftsamt sind über die Stellungnahme informiert und werden in entsprechende Verhandlungen miteinander treten.

2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 11.05.2018

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 12.04.2018 per 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:

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 bleibt 14 Tage gültig). 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema Leitungen Hinweise durch Text sowie Ausführungen unter Ziff. 7.2 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 11.05.2018

Stellungnahme Immissionsschutz:

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

Verkehrslärmimmissionen:

Die Planung ist von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen. Ursächlich ist besonders die südlich des Umgriffs verlaufende Marienburger bzw. Karlsbader Straße. Diesbezüglich haben wir überschlägige Berechnungen auf Grundlage nachfolgender abgeschätzter Parameter durchgeführt:

DTV	=	3.000 Kfz/24h
V _{max} :	=	50 km/h
Straßengattung:	=	Gemeindestraße
D _{Stro} (Zuschlag Fahrbahnoberfläche)	=	0 dB(A)
D _{Stg} (Zuschlag für Steigung über 5%)	=	0 dB(A)
Abstand zw. Straßenmitte und Bebauung	=	12 m

Im Ergebnis werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) deutlich überschritten. Ebenso werden die hilfsweise zu betrachtenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für eine WA überschritten.

Lärmimmissionen durch die geplante Tiefgarage:

Die geplante Tiefgarage ist mit 137 Stellplätzen verhältnismäßig groß. Die Zu-/Ausfahrt ist gegenüber dem Objekt „Marienburger Straße 16“ angeordnet. Der Flächennutzungsplan zeigt in diesem Bereich Wohnbauflächen. Der Abstand zwischen dem Rampenende der Tiefgarage und dem genannten Gebäude „Marienburger Straße 16“ beträgt ca. 25 m. Die Ausführung der Rampe ist nicht bekannt.

Überschlägig durchgeführte Berechnung zeigen, dass in ungünstigen Fällen die laut Parklärmstudie heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein WA am Objekt „Marienburger Straße 16“ überschritten werden können.

Im Ergebnis obiger Ausführungen ist aus Sicht des Immissionsschutzes die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Das Gutachten soll einerseits die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet und andererseits die Lärmauswirkungen der Tiefgarage auf die Nachbarschaft ermitteln und beurteilen. Ggf. erforderliche Abhilfemaßnahmen 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 vorzulegen.

Luftschadstoffimmissionen durch die geplante Tiefgarage:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, ob die Tiefgarage mechanisch oder natürlich belüftet werden soll. Diesbezüglich sind Abluftkamine bzw. Lüftungsöffnungen in jedem Falle so zu errichten und so zu betreiben, dass es bei der Anwohner- und Nachbarschaft zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe kommt. Gittertore, Gittertüren und Ähnliches sind diesbezüglich als Lüftungsöffnung zu werten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Auswirkungen ist ein Gutachten zum Schallschutz und zur Lufthygiene erstellt worden.

Die Festsetzungen beinhalten passive Schallschutzmaßnahmen an den Süd- bzw. Südost- und Südwestfassaden im Umgriff. Die gekennzeichneten Bereiche der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 1 zu bauen.

Die Tiefgaragenabfahrt ist so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentores entstehen.

Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Bauausführung zu erbringen.

2.12 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr - mit E-Mail vom 18.05.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Bay. Feuergesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei dem Bbauungsplan 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 den „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ gegeben sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf wurde mit der Feuerwehr entsprechend der technischen Baubestimmungen abgestimmt: die Mittelachse ist für die Befahrbarkeit durch die Feuerwehr auszubauen, die Punkthäuser sind vom Grundriss so zu optimieren, dass das Anleitern im Rettungsfall aus der Mittelachse den Rettungsweg sicherstellt.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 23.05.2018

Mit Schreiben vom 10.04.2018 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Die Bebauung befindet sich im 60 m - Bereich der Kleinen Isar, einem Gewässer I. Ordnung im Zuständigkeitsbereich des Freistaates Bayern vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut.

Für die Bauwerke ist deshalb eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG bei der Wasserrechtsbehörde, dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut zu beantragen.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung beinhaltet zum Thema wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG einen Hinweis durch Text unter Ziff. 8 sowie Ausführungen unter Ziff. 10 der Begründung, entsprechend den von der Fachstelle geäußerten Anregungen.

2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 24.05.2018

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 dem vorliegenden Bebauungsplan zu.
Vorhandene Bäume sind, soweit als möglich, in das Gesamtkonzept einzubeziehen und zu erhalten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf wurde, auch auf Beschluss des Umweltsenates am 02.07.2018 hin, optimiert und ein größtmöglicher Baumerhalt angestrebt.

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 25.05.2018

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei dem Bebauungsplan bestehen Bedenken.

Auf dem Plangebiet befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand mit zahlreichen markanten großen Einzelbäumen und einen breiten, dichten Gehölzbestand am Grundstücksrand zur Isar hin.

Bei der geplanten Bebauung wird der vorhandene Gehölzbestand größtenteils beseitigt, insbesondere fast alle großen markanten Einzelbäume, der Gehölzbestand an der Marienburgerstraße voraussichtlich komplett und der Gehölzbestand zur Isar hin in erheblichem Umfang. Durch die Neupflanzungen ist hier bei dem dargestellten Entwurf kein adäquater Ersatz zu erreichen.

Der vorgelegte Entwurf steht damit im Widerspruch zum Beschluss des Umweltsenates zu TOP 1 vom 11.10.2017 zum Projekt der TU München „Klimaschutz und grüne Infrastruktur in der Stadt“.

Der Bebauungsplan soll daher dem nächsten Umweltsenat zur Beratung vorgelegt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf wurde am 02.07.2018 dem Umweltsenat vorgestellt. Der Beschluss des Umweltsenats lautete daraufhin, dass die beabsichtigte Nachverdichtung zum Erhalt einer größtmöglichen Anzahl an Bäumen optimiert werden soll.

Für die vorliegende Planung wurde der Baumbestand aufgenommen und 74 bestehende Bäume festgestellt. Der Bestand zur Isar hin wurde größtenteils als zu erhalten und im Verlustfall als zu nachzupflanzen festgesetzt. Aus o.g Bestand wurden außerdem zwei zu entwickelnde Biotopbäume festgesetzt.

Im Grundstück ist es aber unumgänglich, zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten und dafür 38 Bäume zu entfernen; ersatzweise wurden 21 Neupflanzungen durch Planzeichen festgesetzt. Für die Tiefgarage ist im Bereich der Ersatzpflanzungen eine durchwurzelungsfähige Überdeckung von mindestens 80cm festgesetzt, die die Entwicklung von ausreichend großen Bäumen ermöglicht.

2.16 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 25.05.2018

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.04.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle erkennt, 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.

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

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Interessengemeinschaft - Egerstraße - mit 13 Unterschriften
an Herrn Oberbürgermeister Putz
mit Schreiben vom 10.07.2018

Wie wir der Landshuter Zeitung vom 24.03. d.J. entnehmen konnten, wird das neue Jugendwohnheim Ende des Jahres auf dem ehemaligen Kasernengelände fertiggestellt. Damit steht das alte Jugendwohnheim an der Marienburger Straße, derzeitiger Besitzer ist die Heilig-Geist-Spitalstiftung, zur Disposition und wird wohl Ende des Jahres verkauft. Eine konkrete Planung für die Neubebauung besteht bereits.

Unser Anliegen als Anwohner der Egerstraße haben wir bereits mit dem Schreiben vom 18.02.2014 Ihrem Vorgänger im Amt mitgeteilt (vgl. Bezug 1). Das Antwortschreiben von OB Hans Rampf vom 23.05.2014 (vgl. Bezug 2) war sehr allgemein gehalten und trug wenig zum Sachverhalt bei.

Unsere Sorge ist auch weiterhin, dass bei der künftigen Bebauung von 3 großen Wohnblöcken und 5 kleineren Wohneinheiten die Fundamente der Gebäude mit Tiefgaragen zu weit in das Erdreich abgesenkt werden.

Da wir bekanntlich auf einer Insel leben, wird dadurch der Grundwasserspiegel und damit die hydrogeologische Situation ein weiteres Mal erheblich beeinflusst.

Wie wir bei den letzten Hochwasserständen der Isar in den vergangenen Jahren im Bereich Mitterwöhr leidlich erfahren mussten, drückte das Grundwasser in die bereits bestehenden Gebäude ein. Am schlimmsten hat das Haus Egerstraße 12 gelitten. Auch die Tiefgarage der vor einigen Jahren erstellten Wohngebäude in der Marienburger Straße 1-5c war vom steigenden Grundwasser trotz weißer Wanne betroffen.

Nach unserer Auffassung muss dieser Umstand bei der Planung der Neubauten unbedingt berücksichtigt werden. Das heißt also, dass diese nur so weit ins Erdreich abgesenkt werden sollten, wie dies mit den Grundwasserständen verträglich ist (vgl. Bemessungswasserstände (BWS) nach DIN 18195 -1), ggf. auch durch Verrohrung des Untergrunds. Dadurch könnte zumindest einem Aufstauen des Grundwassers entgegengewirkt werden. Wir bitten Sie deshalb, dass die verantwortlichen Bauplaner dieses Problem wissenschaftlich untersuchen und das Ergebnis dann in angemessener Weise umsetzen.

Sollte wider besseren Wissens die Bautiefe so gewählt werden, dass in der Folge die Grundwasserverhältnisse tatsächlich negativ verändert werden und Folgeschäden an unseren Häusern entstehen, weisen wir darauf hin, dass wir den Ist-Zustand unserer Häuser beweissichernd festgehalten haben und dass wir im Schadensfall alle Mittel ausschöpfen werden, um unser Recht einzuklagen. Die Stadt Landshut, vertreten durch das Bauamt als genehmigende Behörde für Neubauten, hat die Pflicht, den Altbestand der vor mehr als 35 Jahren erbauten Häuser zu schützen.

Wir hoffen auf eine fach- und sachgerechte Planung unter Berücksichtigung der vorherrschenden hydrogeologischen Verhältnisse.

Für Ihre Bemühungen danken wir im Voraus aufrichtig und herzlich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die Baumaßnahme weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem wasser-sensiblen Bereich. Höher liegende Schichtwasserpegel bis annähernd Niveau Geländeoberkante sind allerdings nicht auszuschließen.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Auswirkungen einer Bebauung des Grundstücks Marienburger Straße 7-9 auf die Grundwassersituation wurde ein Hydrogeologisches Gutachten beauftragt, das die potentielle grundwasserseitige Gefährdung der Nachbargrundstücke, welche durch den Bau der geplanten Tiefgarage bestehen könnte, zu untersuchen.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass bei einer Errichtung einer 4,0 m tief eingebundenen Tiefgarage im Bereich der Marienburger Straße und des Banater Weges unter Normalwasserständen mit einem angenommenen Grundwassergradienten von 1 ‰ von keiner Beeinflussung des natürlichen, freien Grundwasserniveaus auszugehen ist. Unter absoluten Höchstwasserständen und einem GW-Gradienten von 1,0 ‰ ist eine maximale Beeinflussung von $\leq \pm 3,0$ cm prognostizierbar. Aus hydrogeologischer Sicht sind so geringe Aufstauungswerte als unkritisch einzustufen.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ vom 22.03.2018 i.d.F. vom 22.03.2019 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 mit folgenden Ergänzungen:

- Darstellung der zu sichernden Leitungstrassen zum Weißenbergersteg
- Untersuchung, inwieweit zu beseitigende Bäume verpflanzt werden können.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 22.03.2019 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. 05-37 „Zwischen Marienburger Straße und Banater Weg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 22.03.2019
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

