

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a" durch Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

- I. Antrag von StRin Elke März-Granda und StR Dr. Stefan Müller-Kroehling, ödp, Nr. 487 vom 10.03.2023**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- III. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
- IV. Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	16.06.2023	Stadt Landshut, den	02.06.2023
Sitzungsnummer:	50	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

I. Antrag Nr. 487

Der Antrag lautet wie folgt:

„Dem Umweltsenat wird über folgende Sachverhalte ausführlich berichtet:

1. Welche Altlasten befanden und befinden sich nach derzeitiger Erhebungs- und Erkundungslage auf dem zur Bebauung geplanten Areal. Welche genauen Erhebungen wurden genau durchgeführt, wann und mit welchen Ergebnissen?
2. Wie wird zuverlässige sichergestellt, dass keine dieser Stoffe auf dem Areal durch geplante Bebauung mobilisiert wird oder anderweitig schädlich wird? Hierbei werden insbesondere betrachtet:
 - a) Hochwässer in der Flutmulde, mit hoch anstehendem Grundwasser in der umgebenden Fläche,
 - b) Bauwasserhaltungen für die Anlage von Tiefgaragen/Kellern auf dem Areal.
3. In welcher Form war das Wasserwirtschaftsamt eingebunden? Besteht ggf. weiterer Klärungsbedarf? Hierzu wird ein Sachverständiger des Wasserwirtschaftsamtes zu der Sitzung beigelegt.“

Die Fragestellungen des Antrages werden vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz wie folgt beantwortet:

„Frage 1

Im Bereich der südwestlichen Brachfläche und auch im östlichen Bereich der Gartenanlage sind erhöhte Schadstoffbelastungen (PAK, MKW und die Metalle Arsen, Blei und Kupfer) aufgetreten, die eine Zuordnung des Auffüllmaterials in Deponieklasse DK II und I nach Deponie-Verordnung bedingen. Im Rahmen der geplanten Bebauung wurde eine sog. orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die orientierende Untersuchung dient nach § 2 Nr. 3 BBodSchV dazu, um festzustellen, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht (vgl. BayBodSch-VwV Nr. 4.1.1.4). Beauftragt wurde dazu zwei Gutachten. Diese wurden in den Jahren 2017 und 2019 erstellt und liegen als Anlage bei.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahme, die in Vorbereitung ist, werden die belasteten Erdmassen kleinteilig untersucht und fachgerecht entsorgt.

Frage 2:

Zu dieser Fragestellung wurde das Wasserwirtschaftsamt beteiligt. Wir verweisen hierzu auf dessen Stellungnahme vom 07.03.2023 (siehe unten).

Frage 3:

Wir verweisen hierzu auf Frage 2, sowie auf die Stellungnahme des WWA vom 30.11.2022 (siehe unten).“

Anlagen:

- 1 Geotechnisches Büro Geyer - Gutachten vom 09.03.2017
- 1 Dr. Amann + Partner – Gutachten vom 13.06.2019
- 1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 07.03.2023
- 1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 30.11.2022

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts vom 30.11.2022:

„Die Firmen

Geotechnisches Büro Geyer, Dipl.-Geol. Fritz Geyer, Wollwirnergasse 7, 93047 Regensburg und

Dr. Amann + Partner Geologisches Büro für Umwelt & Technologie, Lenauweg 18, 84036 Landshut

wurden im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen von der

Stadt Landshut, Referat 5, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Luitpoldstraße 29, 84034 Landshut

beauftragt eine Untersuchung mit orientierendem Charakter auf den Grundstücken mit

1580/115 Gartenanlage Nord

1580/299, /320 Brachfläche West, nördlich Bahnhofstraße

1580/317, /318 Garagenhöfe zwischen Bahnhofstraße 2 und Stellwerk DB

1580/109, /331, /325 Bahnhofstraße

1580/28, /7 Gartenanlage Süd

1580/182, /306 Brachfläche und Gewerbefläche Südwest, südlich Bahnhofstraße

durchzuführen.

Die orientierende Untersuchung dient nach § 2 Nr. 3 BBodSchV dazu, um festzustellen, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht (vgl. BayBodSch-VwV Nr. 4.1.1.4). Die orientierende Untersuchung ist nach dieser Zielsetzung auszurichten. Das Ergebnis der Orientierenden Untersuchungen ist aus den beigefügten Gutachten ersichtlich. Die Ergebnisse wurden nach den fachlichen Empfehlungen im LfW-Merkblatt 3.8/1 vom beauftragten Sachverständigen für den relevanten Wirkungspfad Boden -> Grundwasser bewertet.

Abschließend ergeht schriftliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut für den Wirkungspfad Boden Gewässer/Grundwasser für den Untersuchungsstandort. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für den Untersuchungsstandort keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige schädliche Bodenveränderung mit der Besorgnis einer Grundwassergefährdung ergeben haben. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden -> Grundwasser sind nach derzeitiger Erkenntnislage keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Wir schließen uns der Bewertung des beauftragten Gutachters (GW-Monitoring)

„Die im Ergebnisspiegel tabellarisch dargestellten Messwerte [...] zeigen im Ausschnitt der Vorortparameter ein normal mineralisiertes Grundwasser ohne Auffälligkeiten. Die Zweituntersuchung bestätigt die Ergebnisse der Erstuntersuchung. Die in bindigen Böden verbreiteten Metalle *Arsen* und *Zink* sind als Lösungsprodukt nachweisbar. Ihre Konzentration unterschreitet den Prüfwert. Die Konzentrationen aller übrigen Untersuchungsparameter unterschreiten die jeweiligen Nachweisgrenzen.

Der Befund der dritten Untersuchung weist neben geringfügigen Arsen- und Zinkgehalten - wie vor, auch Lösungsprodukte von Chrom, Phenol und PAK nach. Ihre Konzentration unterschreitet im Grundwasser die für Gefährdungen relevanten Prüfwerte. Die Emission dieser Verunreinigungen ist, durch das Alter und die geringe Löslichkeit der verantwortlichen Abfälle, sehr schwach, zumal sie überwiegend in der oberen, hier aus bindigen Hochflutlehmen zusammengesetzten ungesättigten Bodenzone vermutet werden“

im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser an.

Zudem kann aus fachlicher Sicht der Aussage

„Bei ihrer Abgrabung ist jedoch mit erhöhten primären Schadstoffgehalten zu rechnen. Das Chargieren und Entsorgen von kontaminierten Bodenaushub sollte daher in allen Bauausschreibungen auskömmlich berücksichtigt werden.“

zugestimmt werden.

Daraus abgeleitet, kann ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Aussage getroffen werden:

Im Bericht zur Grundwasserbeobachtung im Abstrom, sind keine Auffälligkeiten, die auf eine Grundwasserverunreinigung hindeuten, erkennbar. Dennoch ist von einer erheblichen Bodenverunreinigung auf dem zu bebauenden Gelände auszugehen. Bei größeren Aushubarbeiten ist dies für die Betrachtung der Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu beachten. Ebenfalls ist bei einer geplanten Niederschlagswasserversickerung die Belastungsfreiheit sicherzustellen. Bei geplanten Grundwassernutzungen ist eine Grundwasseranalyse zwingend erforderlich, um die Nutzungsmöglichkeit prüfen zu können. Bei einer BWH ist die Notwendigkeit einer analytischen Überwachung sehr wahrscheinlich.

Hinweis an die Rechtsbehörde:

Soweit die Untersuchungen auch andere Wirkungspfade beinhalten, ist die hierfür zuständige Fachbehörde über das Ergebnis zu informieren bzw. zu beteiligen.“

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 07.03.2023:

„Bei der Fragestellung geht es wohl um die nördlich der Flutmulde - zwischen Bahnhof und Harlanderbrücke – befindlichen Altlastenflächen. Laut den uns vorliegenden Unterlagen, sind hier bereits die meisten davon untersucht, werden aktuell saniert, werden noch saniert oder es besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf. Bei den Bewertungen zur Altlastenuntersuchung stellt das Merkblatt 3.8/1 die Grundlage dar und ermöglicht eine Abschätzung hinsichtlich des Gefährdungspotentials für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Bei allen Flächen, bei denen kein akuter Handlungsbedarf besteht, wurde gemäß den fachlichen Vorgaben dies so bewertet. Flächen die noch zur orientierenden Erkundung ausstehen, wurden auf Grund ihrer Priorisierung im Altlastenkataster noch nicht untersucht. In der Priorisierung werden die Parameter wie Schadstoffgehalte, Transmission, Emission abgeschätzt und führen zu einer gewissen Einstufung. Im Bereich der Flutmulde sind alle o.g. Typen von Flächen vorhanden, die einem Szenario - wie in Ihrer E-Mail beschrieben - ausgesetzt sind. Im Internetdienst „Gewässerkundlicher Dienst Bayern“ werden die Grundwasserstände bereitgestellt, die an den Grundwasser-Messstellen aktuell und dauerhaft aufgezeichnet werden. Für die Auswertung der Grundwasserstände wird das Junihochwasser 2013 – ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100) der Isar - verwendet, wo am 04.06.2013 der Scheitel der Hochwasserwelle erreicht wurde und in der Flutmulde „bordvoll“ mit ca. 360 m³/s abgeflossen ist.

- Siebensee: Geländehöhe 392,86 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 391,4 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 393,392m ü. NHN
- Mooswiesenweg 18b: Geländehöhe 390,83 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 387,79 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 390,555 m ü. NHN
- Nikolakirche 21a: Geländehöhe 390,53 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 386,88 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 388,83 m ü. NHN

In den oben dargestellten Diagrammen der Grundwasser-Messstellen, die in unmittelbarer Nähe zur Flutmulde stehen, ist klar ersichtlich, dass ein Hochwasserereignis - wie es am 04.06.2013 stattfand - auch einen sehr schnellen Anstieg im Grundwasser hervorruft. Das Druckpotential des oberen Grundwasserleiters erreicht teilweise die Geländeoberkante, in Siebensee wurde diese sogar überschritten. Der Grundwasserstand in der Grundwasser-Messstelle muss jedoch nicht immer den tatsächlichen Wasserstand im Umfeld abbilden, da auf Grund von dicht gelagerten Schichten im Untergrund dies verhindert wird und das Grundwasser in dieser kurzen Zeit nicht bis zur Geländeoberkante aufsteigen kann. Die Grundwasser-Messstelle zeigt nur das Druckpotential des Grundwasserleiters an, nicht ob dieser gespannt oder frei vorliegt. Ein Einstau in obere Schichten, wo ggf. Bodenverunreinigungen vorliegen und wodurch Schadstoffe mobilisiert werden können, kann daraus nicht abgeleitet werden. Auch durch die Tatsache, dass solche Ereignisse gewissen Jährlichkeiten unterliegen, ist die Gefahr als eher gering abzuschätzen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies somit vernachlässigbar, und es kann kein unmittelbarer Handlungsbedarf auf Grund des in der E-Mail dargestellten Szenarios abgeleitet werden.“

Beschluss:

1. Vom Bericht über die Bebauungsplanänderung und die Altlastensituation im Planungsgebiet wird Kenntnis genommen.
2. Mit den Ausführungen des Amtes für Umwelt- Klima- und Naturschutz inkl. der zugehörigen Anlagen ist dem Antrag Genüge getan.

Vormerkung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ durch Deckblatt Nr. 1

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2023 bis einschl. 10.03.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 21.09.2022 i.d.F. vom 20.01.2023:

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.03.2023, insgesamt 44 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 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 Regionaler Planungsverband Landshut
mit Schreiben vom 10.02.2023
- 1.2 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 01.03.2023
- 1.3 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 08.03.2023
- 1.4 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz
mit Schreiben vom 10.03.2023

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH
mit Schreiben vom 07.02.2023

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:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz
mit Schreiben vom 09.02.2023

Zu o. g. Projekt gibt es seitens des FB Naturschutz keine weiteren Stellungnahmen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 09.02.2023

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes, „03-70a Ehem. Bahngelände westl. des Hbf TB a“, um die weitere Innenentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 20.10.2022 erstmals Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Regierung von Niederbayern wird die Endausfertigung des Deckblattes Nr. 1 nach Rechtskraft sowohl in analoger als auch in digitaler Form übermittelt werden.

2.4 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 09.02.2023

Zu o.g. Verfahren wurde unsererseits bereits eine Stellungnahme am 18.10.2022 abgegeben, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält. Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut, Sozialamt, Behindertenbeauftragte mit Schreiben vom 22.02.2023

Die bereits abgegebene Stellungnahme vom 11.11.2022 gilt weiterhin

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 11.11.2023 lautete wie folgt:

„Bei der Erschließung von Grundstücken und der Erstellung / Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf eine barrierefreie Nutzungsmöglichkeit (Gehwegbreite, Bordsteinabsenkungen, Neigungen, Bodenbelag, etc.) zu achten. Dies betrifft auch die geplanten und vorhandenen Verbindungen in die benachbarte Flutmulde als Naherholungsgebiet und den neu geplanten Bahnübergang. Die Oberfläche von Gehwegen muss eben, stufenlos, griffig, fugenarm, rutschhemmend, taktil erkennbar, farblich kontrastierend sowie erschütterungs- und blendfrei ausgestaltet sein. Stellplätze / Tiefgaragen: Gemäß § 8 der Stellplatzsatzung im Stadtgebiet Landshut sind bei Wohnanlagen mit mehr als zwei Wohnungen (entsprechend Art. 48 Abs. 1 BayBO) 3 % der notwendigen Stellplätze (mindestens jedoch 1 Stellplatz), ab 10 Wohneinheiten mindestens 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung herzustellen. Wohnraum: Das mit Beschluss der Bayerischen Staatsregierung vom 21.03.2018 neu gegründete bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr informiert auf seiner Homepage darüber, dass es ein wichtiges Anliegen des Freistaats Bayern ist, dafür zu sorgen, dass auch weniger wohlhabenden Bürgern angemessene und qualitativ gute Wohnungen zur Verfügung stehen. Zum Wohnen in Bayern gehört z.B. auch die Förderung von behindertengerechten Wohnungen. Neben der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum kommt der Barrierefreiheit in Wohngebäuden eine besondere Bedeutung zu. Der barrierefreie Wohnungsbau nimmt eine Schlüsselrolle ein, damit Senioren so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Quartier leben können. Aber auch Familien mit kleinen Kindern profitieren von barrierefrei zugänglichen und nutzbaren Wohnungen. Generell und unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen bedeutet Barrierefreiheit eine Verbesserung der Wohnqualität. Zur Wohnraumförderung in Bayern gibt es zahlreiche Förderprogramme und Zuschüsse, die ggf. abgegriffen werden können. Gemäß der Ausführungen in Art. 2 Abs. 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 4 des Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG) sind bauliche Anlagen dann barrierefrei, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Nach Art. 48 Abs. 1 der BayBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; dies kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, Küche sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. Dabei ist die Ausgestaltung nach DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) zu beachten. Ungeachtet dieser rechtlichen Vorgaben wäre es wünschenswert, wenn die diversen Bauräger künftig bei möglichst vielen Bauvorhaben die Aspekte der Barrierefreiheit mitberücksichtigen und umsetzen würden. Dies käme nicht nur den Menschen mit Handicaps zugute, sondern auch den Senioren und Familien und würde außerdem ein deutliches positives Zeichen für ein tatsächliches Umdenken in dieser Richtung setzen.“

Die Stellungnahme wurde mit Beschluss des Bausenates vom 20.01.2023 wie folgt behandelt:

„Die in der Stellungnahme vorgebrachten Aspekte betreffen die konkrete Objektplanung von Bau- oder Erschließungsvorhaben. Die Bauleitplanung kann keine konkreten diesbezüglichen Festsetzungen treffen, sondern lediglich die getroffenen Festsetzungen auf Vereinbarkeit mit den Belangen der Barrierefreiheit überprüfen und diese bei Bedarf überarbeiten. Die Festsetzungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 1 stehen den Belangen der Barrierefreiheit nicht entgegen. Auch sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ keine Festsetzungen getroffen worden, die der Realisierung von Maßnahmen zur Barrierefreiheit hinderlich sind, wodurch sich im Deckblatt Nr. 1 auch kein diesbezüglicher Änderungsbedarf ergibt.“

Hierzu hat sich seit der Stellungnahme vom 11.11.2022 keine Änderung ergeben.

2.6 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 22.02.2023

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 DB Immobilien
mit Schreiben vom 27.02.2023

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauvorhaben. Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen weiterhin keine Bedenken. Die mit Schreiben CR.R O42 MSc, TOEB-BY-22-144578 vom 08.11.2022 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die infrastrukturellen Belange sowie die Hinweise für Bauten nahe der Bahn und die Schlussbemerkungen aus der Stellungnahme vom 08.11.2022 wurden bereits in den Punkt 2 der Hinweise durch Text aufgenommen. Die Belange der Abstandsflächenregularien nach Art. 6 BayBO wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a abgewogen (siehe dortige Begründung, S. 26+27). Im vorliegenden Deckblatt werden weder die Ausdehnung der überbaubaren Flächen noch die festgesetzten Wandhöhen geändert. Insofern wird die Abstandsflächenthematik durch das Deckblatt Nr. 1 nicht berührt. In die Hinweise durch Text wird unter Punkt 2 noch der Verweis auf den Vorbehalt weiterer Bedingungen und Auflagen aufgenommen.

2.8 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 07.03.2023

Abwasser:

In „D: Hinweise durch Text“ in der neuen Fassung im dritten Absatz und analog in der Begründung auf Seite 12 heißt es: „Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten...“. Da zur Erschließung des Bebauungsplangebietes nur ein Schmutzwasserkanal erstellt wird, ist sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser und ebenso das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen vor Ort dezentral und eigenverantwortlich zu beseitigen, die Grundstücke erhalten kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz der Stadt Landshut. Eine Einleitung ins Kanalnetz ist nicht zulässig. Deshalb sind die o.g. Formulierungen sinngemäß wie folgt zu ändern: „Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Niederschlagswässer sind ortsnah dezentral eigenverantwortlich zu versickern und Schmutzwässer ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten...“

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der in der Stellungnahme monierte Textabschnitt wird wie gefordert in den Hinweisen durch Text, Punkt 2 und in der Begründung, Punkt 4.4.1 geändert.

2.9 Stadt Landshut, Freiwillige Feuerwehr
mit Schreiben vom 08.03.2023

Die Belange der Feuerwehr werden in der Sitzungsniederschrift vom 20.01.2023 unter Punkt 2.15 und in der Begründung unter Punkt 4.4.3 gewürdigt

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 08.03.2023

Mit Schreiben vom 02.02.2023 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zu Nr. 6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.11.2022 zur Altlastenthematik im Umgriff des BP 03-70 gerade in Bezug auf eine beginnende Bautätigkeit (Erstellen von Tiefgaragen, Bauwasserhaltungen) an das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz. Auszug: "Bei ihrer Abgrabung ist jedoch mit erhöhten primären Schadstoffgehalten zu rechnen. Das Chargieren und Entsorgen von kontaminiertem Bodenaushub sollte daher in allen Bauausschreibungen auskömmlich berücksichtigt werden." Auch bei der Niederschlagswasserversickerung ist eine Belastungsfreiheit sicherzustellen.

Hinweis zum Bodenmanagement:

Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (§12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und

Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das vorliegende Deckblatt Nr. 1 keine Änderungen impliziert, die die Themen Baugrund, Altlasten und Kampfmittel sowie Bodenmanagement berühren. Die Festsetzungsänderungen betreffen die Bereiche Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz und technische Dachaufbauten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen bleiben unverändert. Vor diesem Hintergrund lässt sich zu den Ausführungen in der Stellungnahmen Folgendes entgegenen:

Zu Nr. 6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel:

Im Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ ist die Thematik der Entsorgung von Bodenmaterial in den Hinweisen durch Text, Nrn. 3 und 4 bereits ausreichend berücksichtigt. Zudem ist gemäß dortigem Hinweis durch Text Nr. 10 ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde für eine Niederschlagswasserversickerung zu stellen, in dessen Rahmen die Belastungsfreiheit sicherzustellen ist.

Hinweis zum Bodenmanagement:

Der Hinweis durch Text, Nr. 3 aus dem Bebauungsplan Nr. 03-70a wird entsprechend der Stellungnahme im Deckblatt Nr. 1 ergänzt.

2.11 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 08.03.2023

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Zwischenzeitlich gegebenenfalls übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 09.03.2023

Ihr Schreiben ist am 03.02.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 17.11.2022, Az.

65142-651pt/010-2022#767, kann im Hinblick auf die o. g. Planung festgestellt werden, dass ein Freistellungsverfahren unter dem Aktenzeichen 651pf/009-2023#005 beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig ist. Des Weiteren ist im Lageplan der vorliegenden Bauleitplanung erkenntlich, dass sich eine Teilfläche des Flurstücks 1580/115, Gemarkung Landshut, innerhalb des Bebauungsplanumgriffs befindet. Ich weise Sie vorsorglich darauf hin, dass, sofern es sich um gewidmete Flächen handeln sollte, diese unter dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes gemäß § 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG verbleiben. Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planung dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ setzt fest, dass in einem planlich entsprechend dargestellten Teil des Geltungsbereiches i.S.d § 9 Abs. 2 BauGB Vorhaben erst nach Bestandskraft des Bescheides des Eisenbahnbundesamtes über die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG zulässig sind. Der komplette innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Teil der Fl.Nr. 1580/109 ist hiervon betroffen.

Das gegenständliche Deckblatt Nr. 1 ändert diese Festsetzung nicht; die im Bebauungsplan bzw. im Deckblatt für die noch nicht freigestellten Teile der Fl.Nr. 1580/109 festgesetzten Maßnahmen sind erst nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken zulässig.

Gemäß der Stellungnahme ist hierzu bereits ein Freistellungsverfahren anhängig. Der Festsetzung eines aufschiebend bedingten Baurechts für die noch nicht freigestellten Flächen wurde – in diesem Fall für den Teilbereich b, übertragbar auf den Teilbereich a – seitens des Eisenbahnbundesamtes zugestimmt.

2.13 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
mit Schreiben vom 10.03.2023

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.02.2023.

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

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
mit Schreiben vom 10.03.2023

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu: Es wurden keine Änderungen der naturschutzfachlichen Festsetzungen vorgenommen. Wir stimmen der vorliegenden Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 zu.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

III. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 10.03.2023

Gegen ausliegenden Bebauungsplanentwurf mache ich, als Anwohnerin der Flutmulde, und stellvertretend für die Anwohner der Flutmulde, geltend, dass nicht hinreichend überprüft wurde, unter Einbeziehung der Fachstellen wie des Wasserwirtschaftsamtes, welche Auswirkungen die geplante Bebauung auf die im Boden vorhandenen Schadstoffe und Altlasten haben kann. Insbesondere die umfangreichen geplanten Unterkellerungen und Tiefgaragen sind geeignet, Einfluss auf die Grundwasserströme bei Hochwasserführung zu nehmen. Bei solchen Ereignissen, wenn die Flutmulde wegen Pfettrach- oder Isar-Hochwasser (oder beidem gleichzeitig) über die Ufer tritt, steigt regelmäßig der Grundwasserstand in den umliegenden Bereichen der Flutmulde so stark, dass es beispielsweise zu Wassereintritten in die Keller von Gebäuden kommt (die in aller Regel keine Grundwasserwanne haben). Dieses Hochwasser-bedingte Grundwasser könnte Altlasten oder andere Schadstoffe lösen oder mobilisieren und über den Grundwasserstrom oder die Pfettrach im Boden oder im Gewässer verfrachten. Vergleichbar der Situation im so genannten „BMI-Gelände“ wären Anwohner von Schadstoff-Einträgen über das Wasser betroffen und würden so potenziell massiv geschädigt. Ich fordere, dass durch eine umfassende fachliche Prüfung sichergestellt wird, dass keine entsprechenden Schadstoffe im Boden sein können und dass es weder bei einer „Bauwasserhälterung“ noch nach der Bauphase zu Mobilisierung oder Verfrachtung von Schadstoffen kommen kann. Vorher darf aus Rücksicht auf die grundgesetzlich geschützten Eigentumsrechte der Anwohner eine Bebauung nicht beschlossen werden.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das vorliegende Deckblatt Nr. 1 keine Änderungen impliziert, die die Themen Altlasten, Hochwasser und Grundwasser berühren. Die Festsetzungsänderungen betreffen die Bereiche Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz und technische Dachaufbauten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Die in der Stellungnahme angemahnten Punkte wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ (rechtskräftig seit dem 20.07.2020) ausreichend berücksichtigt. Im Zuge des laufenden Änderungsverfahrens wurden die Aspekte vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Fachbereich Umweltschutz aber nochmals einer Prüfung unterzogen mit folgendem Ergebnis:

Im Bereich der südwestlichen Brachfläche und auch im östlichen Bereich der früheren Gartenanlage sind erhöhte Schadstoffbelastungen (PAK, MKW und die Metalle Arsen, Blei und Kupfer) aufgetreten, die eine Zuordnung des Auffüllmaterials in Deponieklasse DK II und I nach Deponie-Verordnung bedingen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a wurde eine sog. orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die orientierende Untersuchung dient nach § 2 Nr. 3 BBodSchV dazu, um festzustellen, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung

bzw. Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht (vgl. BayBodSch-VwV Nr. 4.1.1.4). Beauftragt wurde dazu zwei Gutachten. Diese wurden in den Jahren 2017 (Flächenrisikodetailuntersuchung: Altlastenuntersuchung und Baugrundvoruntersuchung; Ersteller: Geotechnisches Büro Geyer) und 2019 (Bericht Grundwassermonitoring; Ersteller: Dr. Amann + Partner Geologisches Büro für Umwelt & Technologie) erstellt.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Planungs- und Abwägungsprozess ausreichend beteiligt. Die Behörde hat diesbezüglich wie folgt am 30.11.2022 Stellung genommen:

„Die Firmen

Geotechnisches Büro Geyer [...]

und

Dr. Amann + Partner Geologisches Büro für Umwelt & Technologie [...]

wurden im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen von der

Stadt Landshut, Referat 5, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Luitpoldstraße 29, 84034 Landshut

beauftragt eine Untersuchung mit orientierendem Charakter auf den Grundstücken mit

1580/115 Gartenanlage Nord

1580/299, /320 Brachfläche West, nördlich Bahnhofstraße

1580/317, /318 Garagenhöfe zwischen Bahnhofstraße 2 und Stellwerk DB

1580/109, /331, /325 Bahnhofstraße

1580/28, /7 Gartenanlage Süd

1580/182, /306 Brachfläche und Gewerbefläche Südwest, südlich Bahnhofstraße

durchzuführen.

Die orientierende Untersuchung dient nach § 2 Nr. 3 BBodSchV dazu, um festzustellen, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht (vgl. BayBodSch-VwV Nr. 4.1.1.4). Die orientierende Untersuchung ist nach dieser Zielsetzung auszurichten. Das Ergebnis der Orientierenden Untersuchungen ist aus den beigefügten Gutachten ersichtlich. Die Ergebnisse wurden nach den fachlichen Empfehlungen im LfW-Merkblatt 3.8/1 vom beauftragten Sachverständigen für den relevanten Wirkungspfad Boden -> Grundwasser bewertet.

Abschließend ergeht schriftliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut für den Wirkungspfad Boden Gewässer/Grundwasser für den Untersuchungsstandort. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für den Untersuchungsstandort keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige schädliche Bodenveränderung mit der Besorgnis einer Grundwassergefährdung ergeben haben. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden -> Grundwasser sind nach derzeitiger Erkenntnislage keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Wir schließen uns der Bewertung des beauftragten Gutachters (GW-Monitoring)

„Die im Ergebnisspiegel tabellarisch dargestellten Messwerte [...] zeigen im Ausschnitt der Vorortparameter ein normal mineralisiertes Grundwasser ohne Auffälligkeiten. Die Zweituntersuchung bestätigt die Ergebnisse der Erstuntersuchung. Die in bindigen Böden verbreiteten Metalle Arsen und Zink sind als Lösungsprodukt nachweisbar. Ihre Konzentration unterschreitet den Prüfwert. Die Konzentrationen aller übrigen Untersuchungsparameter unterschreiten die jeweiligen Nachweisgrenzen.

Der Befund der dritten Untersuchung weist neben geringfügigen Arsen- und Zinkgehalten - wie vor, auch Lösungsprodukte von Chrom, Phenol und PAK nach. Ihre Konzentration unterschreitet im Grundwasser die für Gefährdungen relevanten Prüfwerte. Die Emission dieser Verunreinigungen ist, durch das Alter und die geringe Löslichkeit der verantwortlichen Abfälle, sehr schwach, zumal sie überwiegend in der oberen, hier aus bindigen Hochflutlehmern zusammengesetzten ungesättigten Bodenzone vermutet werden“

im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser an.

Zudem kann aus fachlicher Sicht der Aussage

„Bei ihrer Abgrabung ist jedoch mit erhöhten primären Schadstoffgehalten zu rechnen. Das Chargieren und Entsorgen von kontaminierten Bodenaushub sollte daher in allen Bauausschreibungen auskömmlich berücksichtigt werden.“

zugestimmt werden.

Daraus abgeleitet, kann ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Aussage getroffen werden:

Im Bericht zur Grundwasserbeobachtung im Abstrom, sind keine Auffälligkeiten, die auf eine Grundwasserverunreinigung hindeuten, erkennbar. Dennoch ist von einer erheblichen Bodenverunreinigung auf dem zu bebauenden Gelände auszugehen. Bei größeren Aushubarbeiten ist dies für die Betrachtung der Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu beachten. Ebenfalls ist bei einer geplanten Niederschlagswasserversickerung die Belastungsfreiheit sicherzustellen. Bei geplanten Grundwassernutzungen ist eine Grundwasseranalyse zwingend erforderlich, um die Nutzungsmöglichkeit prüfen zu können. Bei einer BWH ist die Notwendigkeit einer analytischen Überwachung sehr wahrscheinlich.
[...]"

Das Wasserwirtschaftsamt hat zu dem Thema im Rahmen eines Stadtratsantrages dann nochmals am 07.03.2023 wie folgt Stellung genommen:

„Bei der Fragestellung geht es wohl um die nördlich der Flutmulde - zwischen Bahnhof und Harlanderbrücke – befindlichen Altlastenflächen. Laut den uns vorliegenden Unterlagen, sind hier bereits die meisten davon untersucht, werden aktuell saniert, werden noch saniert oder es besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf. Bei den Bewertungen zur Altlastenuntersuchung stellt das Merkblatt 3.8/1 die Grundlage dar und ermöglicht eine Abschätzung hinsichtlich des Gefährdungspotentials für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Bei allen Flächen, bei denen kein akuter Handlungsbedarf besteht, wurde gemäß den fachlichen Vorgaben dies so bewertet. Flächen die noch zur orientierenden Erkundung ausstehen, wurden auf Grund ihrer Priorisierung im Altlastenkataster noch nicht untersucht. In der Priorisierung werden die Parameter wie Schadstoffgehalte, Transmission, Emission abgeschätzt und führen zu einer gewissen Einstufung. Im Bereich der Flutmulde sind alle o.g. Typen von Flächen vorhanden, die einem Szenario - wie in Ihrer E-Mail beschrieben - ausgesetzt sind. Im Internetdienst „Gewässerkundlicher Dienst Bayern“ werden die Grundwasserstände bereitgestellt, die an den Grundwasser-Messstellen aktuell und dauerhaft aufgezeichnet werden. Für die Auswertung der Grundwasserstände wird das Junihochwasser 2013 – ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100) der Isar - verwendet, wo am 04.06.2013 der Scheitel der Hochwasserwelle erreicht wurde und in der Flutmulde „bordvoll“ mit ca. 360 m³/s abgeflossen ist.

- Siebensee: Geländehöhe 392,86 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 391,4 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 393,392m ü. NHN
- Mooswiesenweg 18b: Geländehöhe 390,83 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 387,79 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 390,555 m ü. NHN
- Nikolakirche 21a: Geländehöhe 390,53 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 386,88 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 388,83 m ü. NHN“

Aus den oben stehenden Ständen „[...]“ der Grundwasser-Messstellen, die in unmittelbarer Nähe zur Flutmulde stehen, ist klar ersichtlich, dass ein Hochwasserereignis - wie es am 04.06.2013 stattfand - auch einen sehr schnellen Anstieg im Grundwasser hervorruft. Das Druckpotential des oberen Grundwasserleiters erreicht teilweise die Geländeoberkante, in Siebensee wurde diese sogar überschritten. Der Grundwasserstand in der Grundwasser-Messstelle muss jedoch nicht immer den tatsächlichen Wasserstand im Umfeld abbilden, da auf Grund von dicht gelagerten Schichten im Untergrund dies verhindert wird und das Grundwasser in dieser kurzen Zeit nicht bis zur Geländeoberkante aufsteigen kann. Die Grundwasser-Messstelle zeigt nur das Druckpotential des Grundwasserleiters an, nicht ob dieser gespannt oder frei vorliegt. Ein Einstau in obere Schichten, wo ggf. Bodenverunreinigungen vorliegen und wodurch Schadstoffe mobilisiert werden können, kann daraus nicht abgeleitet werden. Auch durch die Tatsache, dass solche Ereignisse gewissen Jährlichkeiten unterliegen, ist die Gefahr als eher gering abzuschätzen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies somit vernachlässigbar, und es kann kein unmittelbarer Handlungsbedarf auf Grund des [...] dargestellten Szenarios abgeleitet werden.“

Aus den oben stehenden Ausführungen lässt sich erkennen, dass die in der Stellungnahme dargelegten Problempunkte bereits umfassend bewertet wurden. Mit einer Aktivierung von Schadstoffen im Hochwasserfall muss nicht gerechnet werden. Für die bei

der Errichtung von Tiefgaragen anfallenden Aushubmassen sind zudem von den einzelnen Bauherren dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Fachbereich Umweltschutz Nachweise vorzulegen, wohin ggf. kontaminiertes Material gebracht wird.

IV. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 21.09.2022 i.d.F. vom 16.06.2023 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ vom 01.12.2017 i.d.F. vom 10.04.2019, redaktionell geändert am 18.06.2020 - rechtsverbindlich seit 20.07.2020 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 16.06.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Nachdem durch die Änderung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB für die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird hierzu zudem bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschluss:

Anlagen:

- Anlage 1 – Plangeheft
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Antrag Nr. 487

Nicht-öffentlich:

- Anlage 4 – Stellungnahme FB Umweltschutz zum Antrag 487
- Anlage 5 – Stellungnahme WWA zum Antrag 487
- Anlage 6 – Stellungnahme WWA zu Altlasten
- Anlage 7 – Altlastenuntersuchung (2017 – 3 Teile)
- Anlage 8 – Baugrunduntersuchung (2017)
- Anlage 9 – Schlussbericht Grundwassermonitoring (2019)