

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 08.04.2011

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 02-8
"Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 11
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
III. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig
mit -- gegen -- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2010 bis einschl. 28.01.2011 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - durch Deckblatt Nr. 11 vom 26.11.2010:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 28.01.2011, insgesamt 30 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Vermessungsamt Landshut
mit Schreiben vom 15.12.2010

1.2 Stadt Landshut
- SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 17.12.2010

1.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit Schreiben vom 27.01.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit Schreiben vom 15.12.2010

Es ist nicht erkennbar, welche Beitrags- oder Straßenrechtliche Fragestellungen die Planung betreffen könnte.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 E.ON Netz GmbH
mit Schreiben vom 16.12.2010

Im oben genannten Bereich (-en) befinden sich **KEINE** Anlagen und Leitungen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV und Fernmeldeanlagen).

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Netzbetreiber Auskunft erteilen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Netzbetreiber Strom am vorliegenden Verfahren beteiligt. Die Abteilung Strom der Stadtwerke Landshut hat gegen die Planung keine Einwände.

2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg
mit Schreiben vom 16.12.2010

Keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 20.12.2010

Die Zugänglichkeit zum Klötzlmühlbach zum notwendigen Unterhalt ist sicher zu stellen. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme zum Deckblatt Nr. 9 verwiesen.

Auf lange Sicht ist ein Geh- und Radweg entlang des Klötzlmühlbaches mit Befahrbarkeit für Unterhaltsfahrzeuge anzustreben.

Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Watzmannstraße muss vorhanden werden.

Es wird eine gemeinsame Besprechung für die Deckblätter am Klötzlmühlbach vorgeschlagen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Am Klötzlmühlbach wird ein 5,00m breiter Streifen als mit „Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt; die entsprechende Eintragung eines Geh- und Fahrtrechtes ins Grundbuch ist vor Satzungsbeschluss erfolgt. Da außerdem zum Flurstück 2179/2 sowie zum Klötzlmühlbach die Fläche nicht eingezäunt werden darf und im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ durch Deckblatt 9 auf dem Flurstück 2179/2 für diese Zwecke bereits ein Geh- und Fahrtrecht ins Grundbuch eingetragen wurde, ist die Zufahrbarkeit des an den Umgriff des Deckblattes 11 anschließenden Uferbereiches des Klötzlmühlbaches von der Watzmannstraße aus gesichert.

Die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang des Klötzlmühlbaches wird am gegenüberliegenden Ufer angestrebt und ist auch teilweise schon verwirklicht.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 10.01.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 11.01.2011

Strom / Abwasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Gas / Wasser / Bäder

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlussversorgungsleitungen in der Watzmannstraße 13. Diese müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Gebäude Watzmannstraße 13 wird derzeit nicht abgebrochen. Daher ist es im Augenblick nicht notwendig, einen Antrag auf Abtrennung bzw. Demontage zu stellen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung u. Umwelt / FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 12.01.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Anordnung der Doppelgarage greift die straßenseitige Bebauungslinie auf. Diese planerisch wünschenswerte Anordnung ist lärmtechnisch nicht optimal. Da durch mögliche Emissionen auf dem Garagenvorplatz das Maximalpegelkriterium für ein WA nachts am nächstgelegenen Immissionsort überschritten werden kann, sollte reagiert werden. Optimal wäre es, die Garage vier Meter in Richtung Straße vorzuziehen. Damit wäre der Garagenvorplatz in Richtung Wohnhaus Nr. 9 lärmtechnisch abgeschirmt. Alternativ könnte eine Grenzwand die Lücke zwischen der bestehenden Garage auf Fl-Nr. 2175 und der neu geplanten Doppelgarage schließen.

Bezüglich der Altlastensituation ist folgendes festzustellen:

Westlich angrenzend zum Deckblatt 11 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kat 26100550 (evtl. Überfüllschaden Heizöl).

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel. 0871/88 1496 zu informieren.

Eine Bauwasserhaltung ist im Hinblick auf die benachbarte Verdachtsfläche rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme Immissionsschutz:

Es wird eine Lärmschutzwand an der Grenze zu Fl.-Nr. 2175 zwischen der bestehenden und der geplanten Garage mit einer Höhe von 1,80 m festgesetzt. Ein Versetzen der Garage in Richtung Watzmannstraße kommt aus städtebaulichen Gründen (Aufnahme der vorhandenen Baulinie) nicht in Frage. Diese Lösung wurde vom FB Umweltschutz in der Besprechung am 22.02.2011 so auch als ausreichend erachtet.

Zur Altlastensituation:

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes 02-8 „Watzmannstraße – Klötzlmüllerstraße – Sylvensteinstraße“ durch Deckblatt 9 wurde durch das Büro PGA eine mit dem FB Umweltschutz und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Grundwasserbeweissicherung zu o.g. Altlastenverdacht erstellt. Ergebnis war, dass das Grundwasser in Fliesrichtung keine Verunreinigungen aufgewiesen hat. Insofern kann man davon ausgehen, dass keine Altlasten vorhanden sind.

2.8 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht mit Schreiben vom 24.01.2011

Die Erfahrungen der letzten Zeit haben bei ähnlichen Bauvorhaben gezeigt, dass Traufwandhöhen von 6,00 m oft nicht eingehalten werden können.

Aufgrund der Forderungen an die Energieeinsparverordnung sind größere Konstruktionsaufbauten erforderlich, die die o. g. Höhe überschreitet. Es wird empfohlen, die Traufwandhöhe auf 6,50 m anzuheben (Punkt 0.1.4.1 der textlichen Festsetzungen)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Wandhöhe wird nicht angehoben. Die Höhe von 6,00m beruht auf einer konkreten Planung. Außerdem könnten bei einer Wandhöhe von 6,50m die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht mehr komplett innerhalb des Baugrundstückes nachgewiesen werden.

2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 28.01.2011

Vom Grundsatz her stimmen wir der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 11 zu.

Folgende Punkte sollten ergänzt, bzw. verändert werden:

Für die Verkehrsflächen (4.1) sind versickerungsfähige Beläge festzusetzen.

Die vorhandene Birke kann erhalten werden. Sie stört hinter den Garagen nicht.

Die Verkehrsflächen sind überdimensioniert. Vor dem Gebäude 2 sind große Flächen versiegelt. Auch das Nebengebäude kann versiegelungsfreundlicher platziert werden.

Die Situation der Garagen sollte anders gelöst werden. Durch die Veränderung der Lage und auch der Größe könnte wesentlich weniger Grund und Boden versiegelt werden.

Die vorhandenen Bäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Eine diesbezügliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die versickerungsfähige Gestaltung der privaten Verkehrsflächen ist unter 0.2.2.1. der textlichen Festsetzungen bereits festgesetzt.

Die Entfernung der Birke wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen, die Festsetzung wird entsprechend beibehalten.

Die Lage der Doppelgarage wurde aus städtebaulichen Gründen (Aufnahme der vorhandenen Baulinie) in Absprache zwischen dem Planer und dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung festgelegt und wird nicht geändert. Die Verkehrsflächen sind, wie oben beschrieben, versickerungsfähig zu gestalten, die Dimensionierung muss daher nicht geändert werden.

Eine Festsetzung bezüglich des Schutzes der vorhandenen Bäume während der Baumaßnahme wird wie vorgeschlagen in die grünordnerischen Festsetzungen unter Pkt. 0.2.1.1. aufgenommen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz - mit Schreiben vom 28.01.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Mit dem Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan besteht Einverständnis.
2. In den Festsetzungen zur Grünordnung ist auf die Baumschutzverordnung hinzuweisen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In den Hinweisen durch Text wird unter Pkt. 0.3.4 die Notwendigkeit zur Beachtung der Baumschutzverordnung dargestellt.

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

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

Beschluss: 10 : 0

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 26.11.2010, redaktionell geändert am 08.04.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 08.04.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 08.04.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

