

Beschl.-Nr. 4

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 10.06.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr. 06-25/1 "Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Karl-Valentin-Weg mit Teiländerung 06-23"
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2011 bis einschl. 06.05.2011 zum Bebauungsplan Nr. 06-25/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Karl-Valentin-Weg mit Teiländerung 06-23“ vom 06.02.2009 i.d.F. vom 25.02.2011

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 06.05.2011, insgesamt 48 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Erzbischöfliches Ordinariat München - Pastorale Planungsstelle - mit Schreiben vom 01.04.2011

- 1.2 Bayernets GmbH, München
mit Schreiben vom 01.04.2011
- 1.3 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle -
mit Schreiben vom 06.04.2011
- 1.4 Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Niederbayern -
mit Schreiben vom 08.04.2011
- 1.5 Stadt Landshut - Stadtheimatpfleger/Stadtarchiv -
mit Schreiben vom 12.04.2011
- 1.6 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 26.04.2011
- 1.7 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
mit Schreiben vom 02.05.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Stadt Landshut - Stadtgartenamt -
mit E-Mail vom 16.03.2011

Bei der Erstellung einer Planung der Außenanlagen für o. g. Gebäude wird in Erwägung gezogen 6 Kastanien im Parkplatz neben dem Jugendkulturzentrum zu fällen. Nach Begutachtung durch das Gartenamt wird festgestellt, dass die Bäume erhaltenswert sind. Es sind nur vereinzelt kleine Schadstellen erkennbar. Trotz starker Überpflasterung des Wurzelbereiches ist eine gute Vitalität vorhanden. Vor einer Beseitigung der Bäume sollte abgesehen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Mit der Aufwertung des Parkplatzes südlich des heutigen Jugendkulturzentrums ist eine Neuordnung notwendig, da der bestehende Parkplatz nicht ausreichend dimensioniert ist. Die Breite der bestehenden Stellplätze variiert zwischen 2,10 m und 2,35 m, bei einer Fahrgasse von 6m. Für eine bedarfsgerechte Anordnung der Stellplätze müssen 6 Kastanien gefällt werden.

Durch den Neubau der Kletterhalle mit den dazugehörigen Stellplätzen sowie der dafür notwendigen Fahrgasse entfallen die vier südlichen Baumstandorte. Mit diesem Eingriff wird die bestehende Situation bereits erheblich verändert und die ohnehin nicht klare Reihung gestört.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt in hohem Maße den vorhandenen Baumbestand und wertet ihn durch zusätzliche Baumpflanzungen auf, um die

bestehenden, wertvollen Strukturen zu stärken. Dies betrifft ergänzende Baumpflanzungen entlang der Ritter-von-Schoch-Straße und dem Liesl-Karlstadt-Weg, die zusammen mit den Bepflanzungen am Karl-Valentin-Weg den äußeren Rahmen der Exerzierwiese bilden. Die auf dem Parkplatz bestehenden Baumstellungen sind in diesem Zusammenhang der gesamten Exerzierwiese eher von nachrangiger Bedeutung. Es handelt sich außerdem um vorwiegend kleine und teilweise beschädigte Bäume.

Im Falle des Parkplatzes sind mehrere Belange abzuwägen. Die Funktionalität dieser Parkierungsanlage muss hier in besonderem Maß Berücksichtigung finden, da der Veranstaltungsbetrieb eine Parkierungsanlage erforderlich macht, die sowohl im Bezug auf die Anzahl der Stellplätze, als auch auf ihre Abmessungen optimiert ist.

Für die bei einer geplanten, optimierten Parkplatzanordnung erforderlichen Baumfällungen sind im Entwurf Ersatzpflanzungen vorgesehen.

2.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 06.04.2011

Der FB Umweltschutz wurde in beiliegenden Bebauungsplanverfahren (DAV-Kletterhalle) beteiligt. Uns liegen die Fernleitungspläne der ehem. Schochkaserne vor. Das Bauvorhaben Kletterhalle und die angrenzenden Parkplätze liegen in der ehem. Haupttrasse des Fernwärmenetzes der Schochkaserne. Es stellt sich die Frage, ob die Leitungen noch vorhanden sind und für künftige Zwecke erhaltenswert/nutzbar sind.

Ich bitte um Kenntnisnahme und ggf. weitere Abklärung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wird auf die nachfolgende Stellungnahme der Stadtwerke Landshut (Ingenieurwesen) vom 08.04.2011 verwiesen, wonach die bestehenden Fernwärmerohre auf dem ehemaligen Kasernenareal ausgetauscht werden müssen, da sie für das geplante Fernwärmenetz nicht weiterverwendet werden können.

2.3 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen - mit E-Mail vom 08.04.2011

Die bestehenden alten Fernwärmerohre auf dem Gelände der Schoch-Kaserne können für das geplante Fernwärmenetz aus dem Biomasseheizkraftwerk (derzeit MVA) nicht weiter verwendet werden. Dies hat ausschließlich technische Gründe (Zustand der Rohre, schlechter Dämmstandard, teilweise bereits getrennte und ausgebaute Leitungsabschnitte).

Wir werden in jedem Fall für alle potentiellen Wärmekunden fabrikneue Kunststoffmantelrohre verlegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 E.ON Bayern AG, Altdorf
mit Schreiben vom 11.04.2011

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von unseren Netzanlagen nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 12.04.2011

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft -
mit Schreiben vom 18.04.2011

Im vorgenannten Bebauungsplan ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1129 Gem. Schönbrunn (Teilfläche) der Stadt vorgesehen.

Das Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft schlägt vor, die in Rede stehenden Flächen nicht zu überplanen. Falls aus irgendwelchen Gründen eine Überplanung zwingend erforderlich ist, sollte die Fläche als private Grünfläche festgesetzt werden.

Für Zwecke des Ausgleichs von Eingriffen besitzt die Stadt eine Vielzahl geeigneter Flächen im Eigentum (Ökokonto), die für diesen Zweck zu günstigen Bedingungen erworben wurden.

Es ist deshalb nicht notwendig, Flächen im Bereich der ehemaligen Schockkaserne als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auszuweisen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist klarzustellen, dass der Ausgleich aus fachlicher Sicht möglichst in unmittelbarer Nähe des Eingriffs oder zumindest im Umgriff des Bebauungsplanes zu kompensieren ist. Dies ist insbesondere für die Habitate von Vögeln, Fledermäusen und deren Nahrungsbiotope von Belang (s. a. Empfehlungen in der saP).

Die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als gliedernde und abschirmende Grünfläche festgesetzte Exerzierwiese ist auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts in ihrer Gesamtheit zu erhalten, mit Baumpflanzungen zu ergänzen und als öffentliche Grünfläche zu widmen um das Grünflächendefizit im Quartier zu mindern.

Die Planungsziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans (Begründung) beschreiben die Bedeutung der Grünfläche wie folgt: „Die Bebauung soll zusammen mit der ehemaligen Exerzierwiese als grüne Mitte zur Aufwertung des gesamten Gebiets und zur Grünversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche beitragen.“ Um die für das Quartier so bedeutsame Fläche nachhaltig im Bestand zu sichern, ist eine Überlagerung von öffentlicher Grünfläche und Ausgleichsfläche hier sinnvoll.

Das vorliegende Ausgleichskonzept basiert auf einem Gesamtkonzept, das für das gesamte ehem. Kasernengeländes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt worden ist und nunmehr umgesetzt wird. In diesem Zusammenhang wurden auch die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsfaktoren abgestimmt.

Die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes sind in diesem Zusammenhang nur so möglich und sinnvoll, um die geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche und gleichzeitig als Ausgleichsfläche sicher zu stellen.

2.7 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg - mit Schreiben vom 18.04.2011

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kv) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

E.ON Bayern AG wurde im Rahmen des Verfahrens zu einer Stellungnahme aufgefordert. Nach Angaben der E.ON Bayern AG befindet sich der Planungsbereich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut, die ebenfalls im Verfahren beteiligt wurden.

2.8 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 19.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Kein Einwand.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 20.04.2011

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-25/1 "Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Karl-Valentin-Weg mit Teiländerung 06-23" wird wie folgt Stellung genommen:

1. Die vorgesehenen Festsetzungen überschreiten teilweise das erschließungsbeitragsrechtlich zulässige Maß. Im Übrigen bestehen erhebliche Zweifel, dass die vorgesehenen Festsetzungen zu Verkehrsflächen den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Planung gerecht werden.

Die Dimensionierung der Geh- und Radwege mit einer Breite von 4 m und parallel angeordneten Grünflächen mit einer Breite von 3 m bzw. 4 m bewegt sich im oberen und obersten Bereich der in den maßgeblichen technischen Standards angegebenen Grundmaße (EAE 85/95).

Es wird weiter hingewiesen, dass die Grünfläche an der *Ritter-von-Schoch-Straße* mit einer Breite von 5 m keine „*eigenständige Grünanlage*“, sondern unselbstständiges Straßenbegleitgrün darstellt. Als solches rechnet es gemäß § 2 Abs. 1 Nr. IV lit. a EBS nur bis zu einer Breite von 4 m zum beitragsfähigen (Herstellungs-)Aufwand. Selbst wenn man nur eine Breite von 4 m zugrunde legt, stellt sich die Frage nach der sachbezogenen Erforderlichkeit einer solchen Teileinrichtung (vgl. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB) an dieser Stelle. Diese dürfte sich kaum positiv beantworten lassen; es findet jedenfalls in der Begründung des Bebauungsplanes keine hinreichende Stütze.

2. Die Dimensionierung der „zentralen Grünfläche“ kann nicht nachvollzogen werden. Der mit ihrer Bereitstellung und Herstellung verbundene Aufwand ist nicht refinanzierbar.

(a) Die **Dimensionierung** der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche kann anhand der überlassenen Unterlagen nicht hinreichend nachvollzogen werden, zumal sich ausweislich des Umweltberichts im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst nur ein Kompensationsbedarf von 1.527 qm ergibt.

Hinsichtlich der darüber hinaus gehenden Festsetzung einer Ausgleichsfläche enthält der Umweltbericht keine explizite Aussage. Lediglich ziemlich versteckt im „*Anhang 3 e Ausgleichsfläche nach BauGB*“ findet sich ein im Umweltbericht nicht näher erläutertes Plan mit Darstellung einer Grünfläche und der textlichen Angabe „*Ausgleich für Eingriffe im Geltungsbereich 06-25/1 Anrechnungsfaktor 0,3 5.091,3 m²*“. Es ist nicht ersichtlich, warum der Ausgleichsbedarf bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06 – 25/ 1 ausgerechnet an dieser Stelle kompensiert werden soll bzw. warum nicht weniger werthaltige, aber im Hinblick auf die Anforderungen in § 1 a Abs. 3 BauGB ebenfalls geeignete andere Flächen zu diesem Zweck verwendet werden. Eine rechtliche Verpflichtung zur Vornahme des Ausgleichs an der jetzt vorgesehenen Stelle besteht jedenfalls nicht. Im Gegenteil ist laut Ziff. 4.6.5 der Begründung des Bebauungsplanes 06-25/1 vorgesehen, den notwendigen Ausgleich im *Tal Josaphat* vorzunehmen. Wie es nunmehr dazu kommt, den Ausgleich im hier gegenständlichen Bebauungsplan vorzunehmen, ist anhand der Planunterlagen völlig unerklärlich bzw. widersprüchlich.

Weder die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung einer Grünfläche in diesem Bereich, noch die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 06-25/1 begründen eine diesbezügliche Verpflichtung. Es ist lediglich so, dass sich die Stadt Landshut vertraglich gegenüber dem Planbegünstigten im Bebauungsplan 06 – 25 / 1 verpflichtet

hat, die Kosten für etwaige naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen selbst zu tragen, nicht aber dazu, den Ausgleich im hier gegenständlichen Bebauungsplan vorzunehmen.

Weder in der Begründung des Bebauungsplanes noch im Umweltbericht werden in Bezug auf die besagte „zentrale“ Grünfläche (unter Berücksichtigung langfristig möglicher städtebaulicher Entwicklungen) Erwägungen zu **alternativen Festsetzungen** angestellt, insbesondere nicht zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (ohne Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche), als private Grünfläche oder als Baufläche.

(b) Der mit der Bereitstellung der Ausgleichsfläche verbundene Aufwand kann bei den beabsichtigten Festsetzungsinhalten **nicht refinanziert** werden.

Bei der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 3 BauGB) dürfen für diese Fläche trotz ihrer grundsätzlichen Erholungseignung keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB erhoben werden. Grundsätzlich käme lediglich die Erhebung von Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a ff BauGB für die über 5.091,3 qm hinausgehenden Fläche in Betracht. Dies scheidet jedoch bereits am Fehlen von (eingriffs-)zuordnenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 a BauGB.

Auch im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen ist eine Abwälzung des entstehenden Aufwands, etwa anhand des Werts von 12 €/qm für Flächen im Öko-Konto, nicht möglich, weil der Bebauungsplan keinerlei Angaben dazu enthält, auf welchen Flächen die Eingriffe eigentlich stattfinden und wie sie zu bewerten sind.

Mit den Grundsätzen der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung (Art. 61 Abs. 2 GO), die bei jedwedem Verwaltungshandeln und damit auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind, dürfte ein solches Vorgehen kaum in Einklang zu bringen sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1.

Grünflächen

Die vom Einwender als unwirtschaftlich angesprochene Situation beschreibt keine Neuplanung, sondern spiegelt die vor Ort anzutreffende Bestandssituation wieder, die im Rahmen der Bauleitplanung lediglich Ergänzungen erfahren hat.

Die ehemalige Exerzierwiese mit den entsprechend breiten Grünflächen erzeugt aus städtebaulicher Sicht eine markante stadträumliche Qualität. Darüber hinaus ist sie vor allem auch im Hinblick auf den wertvollen alten Baumbestand und dessen Wurzelwerk auch aus naturschutzfachlicher Sicht unbedingt zu erhalten.

Im einzelnen bilden die zwischen drei und fünf Meter breiten Grünflächen entlang der Ritter-von-Schoch-Straße, des Liesl-Karlstadt-Wegs und des Karl-Valentin-Wegs zusammen mit den bestehenden Baumreihen aus städtebaulicher Sicht die äußere Begrenzung der bereits bestehenden ehemaligen Exerzierwiese.

Die bestehende einseitige Baumreihe entlang des Liesl-Karlstadt-Wegs schließt mit den großen Bäumen den Rahmen auf der westlichen Seite.

Die Grünbereiche sind daher nicht als Straßenbegleitgrün einzustufen sondern vielmehr im Zusammenhang der Gesamtfläche der Exerzierwiese zu betrachten und

stellen im weiteren östlichen Verlauf der Ritter-von-Schoch-Straße einen untrennbaren Teil der bereits im Landschaftsplan der Stadt Landshut als gliedernde und abschirmende Grünfläche fixierten Exerzierwiese dar.

Fuß- und Radwege

Entlang des Karl-Valentin-Wegs und des Liesl-Karlstadt-Wegs werden wichtige, übergeordnete Fuß- und Radwegebeziehungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung entsprechend dem durch Bausenatsbeschluß vom 26.11.2010 der weiteren Bauleitplanung zugrunde zu legenden Konzept „Ehemaliges Kasernengelände; Verkehrliches Erschließungskonzept“ ausgebaut.

Neben der dort aufgezeigten übergeordneten Verbindungsfunktion ist auch die Nutzerfrequenz im Liesl-Karlstadt-Weg bei entsprechenden Veranstaltungen zu berücksichtigen.

Beide Wege sind im Zweirichtungsverkehr befahr- und begehbar. Zudem müssen sie für den Ver- und Entsorgungsverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge befahrbar sein (s. hierzu Punkt 4.3.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Daher ist die Dimensionierung von 4m in diesen Bereichen angemessen.

zu 2.

Grundsätzlich ist klarzustellen, dass der Ausgleich aus fachlicher Sicht möglichst in unmittelbarer Nähe des Eingriffs oder zumindest im Umgriff des Bebauungsplanes zu kompensieren ist. Dies ist insbesondere für die Habitate von Vögeln, Fledermäusen und deren Nahrungsbiotope von Belang (s. a. Empfehlungen in der saP).

Die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als gliedernde und abschirmende Grünfläche festgesetzte Exerzierwiese ist auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts in ihrer Gesamtheit zu erhalten, mit Baumpflanzungen zu ergänzen und als öffentliche Grünfläche zu widmen um das Grünflächendefizit im Quartier zu mindern.

Die Planungsziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans (Begründung) beschreiben die Bedeutung der Grünfläche wie folgt: „Die Bebauung soll zusammen mit der ehemaligen Exerzierwiese als grüne Mitte zur Aufwertung des gesamten Gebiets und zur Grünversorgung der angrenzenden Siedlungsbereiche beitragen.“ Um die für das Quartier so bedeutsame Fläche nachhaltig im Bestand zu sichern, ist eine Überlagerung von öffentlicher Grünfläche und Ausgleichsfläche hier sinnvoll.

Das vorliegende Ausgleichskonzept basiert auf einem Gesamtkonzept, das für das gesamte ehem. Kasernengeländes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt worden ist und nunmehr umgesetzt wird. In diesem Zusammenhang wurden auch die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsfaktoren abgestimmt.

Die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Ausgleichsflächenkonzeptes sind in diesem Zusammenhang nur so möglich und sinnvoll, um die geplante Nutzung als öffentliche Grünfläche und gleichzeitig als Ausgleichsfläche sicher zu stellen.

Es ist beabsichtigt Ausgleichsflächen die durch Eingriffe weiterer Planungen der Bebauungspläne 06-18 und 06-25 entstehen, ebenfalls auf der ehem. Exerzierwiese nachzuweisen (Gesamtkonzept Eingriff/Ausgleich).

Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie den geplanten Maßnahmen finden sich auf Seite 27 des Umweltberichts. Erläuternde Darstellungen zu Eingriff und Ausgleich sind in den Anhängen 3a bis 3e enthalten.

Weil innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 06-24 aufgrund der hohen Dichte kein Flächenausgleich innerhalb des Bebauungsplanareals möglich war, wurde im Tal Josaphat ein Teilbereich der dort zur Verfügung stehenden Ökokontoflächen als Ausgleichsfläche festgesetzt. Keinesfalls werden innerhalb des Bebauungsplanumgriffes 06-25/1 Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan 06-24 bereitgestellt.

Zu 2 b.

Anhang 3d des Umweltberichtes zeigt die Flächen, auf denen Eingriffe durch die geplante Bebauung entstehen, gemäß Anhang 3b und c werden die zugehörigen Eingriffsfaktoren auf Grundlage der vorgenommenen Bewertung gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Auf Seite 27 des Umweltberichts wird zum einen die Berechnung des Ausgleichsbedarfs durchgeführt und weiterhin die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fläche und daher zur Anerkennung als Ausgleichsfläche aufgeführt. Aus diesen beiden Komponenten ergibt sich letztlich die Ausgleichsfläche nach BauGB, die in Anhang 3e des Umweltberichtes ausgewiesen ist.

Der Ausgleich vor Ort durch die auf Seite 27 des Umweltberichtes festgelegten Maßnahmen entspricht einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung, da er aufgrund der gegebenen Voraussetzungen mit geringen Mitteln umsetzbar ist.

2.10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut mit Schreiben vom 26.04.2011

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die o. g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH keine Bedenken.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. 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 über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Telekommunikationslinien werden im Geltungsbereich weder von geplanten Baumaßnahmen noch von geplanten Baumpflanzungen berührt.

Im Bereich des Gebäudes Liesl-Karlstadt-Weg Nr. 4 wird die bestehende Baumreihe erhalten, entlang des Karl-Valentin-Wegs ist im Bereich der Leitungstrasse der Fuß- und Radweg vorgesehen.

Im Gehbereich südlich des Trafos sind gegenüber dem heutigen Bestand keine Änderungen vorgesehen. Die Kreuzung Stichstraße / Ritter-von-Schoch-Straße wurde bereits umgebaut.

Weitere Leitungen sind dem Plan nicht zu entnehmen.

2.11 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 26.04.2011

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Karl-Valentin-Weg mit Teiländerung 06-23“ Ihrer Stadt haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 28.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Die Naturschutzbelange sind umfassend berücksichtigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 05.05.2011

Gas Wasser Bäder / Verkehrsbetriebe / Abwasser / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 06.05.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Der Fußweg der Ritter-von-Schoch-Straße kann nur in Verbindung mit dem Ausbau dieser Straße erstellt werden.

Da die Ritter-von-Schoch-Straße nicht endausgebaut ist, kann die südliche Zufahrt zur Kletterhalle erst nach dem Ausbau realisiert werden.

2. Der Karl-Valentin-Weg endet im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes. Hier ist eine Wendeanlage vorzusehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

zu 1.

Der Gehweg entlang der Ritter-von-Schoch-Straße ist Bestand. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Ritter-von-Schoch-Straße ist bereits befestigt und somit ist eine Zufahrt zur Kletterhalle und zum Parkplatz möglich. Bei einem Umbau der Ritter-von-Schoch-Straße sollen Gehweg und Fahrbahn erneuert werden.

zu 2.

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes wurde entsprechend dem durch Bausenatsbeschuß vom 26.11.2010 der weiteren Bauleitplanung zugrunde zu legenden Konzept „Ehemaliges Kasernengelände; Verkehrliches Erschließungskonzept“ entwickelt. Der Karl-Valentin-Weg endet derzeit östlich außerhalb des Geltungsbereiches.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Tiefbauamt Landshut am kann auf die von der Fachstelle geforderte Wendeanlage für PKW am Karl-Valentin-Weg verzichtet werden,

nachdem das Wenden für PKW im Bereich der Einmündung des Rotfederweges möglich ist.

Laut Stellungnahme der Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut vom 18.05.2011 ist die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge bereits heute gewährleistet und somit eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge auch künftig nicht notwendig.

2.15 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 06.05.2011

Punkt 2.1.4. Hydrologie und Punkt 4.9 Altlasten der Begründung sowie Punkt 7)
Altlasten der Textlichen Festsetzung:

Die genannte Grundwasseruntersuchung an der zitierten Grundwassermessstelle P2 im Umgriff des BBP 06-24 ist für die Grundwasserbeschaffenheit im Geltungsbereich des BBP 06-25/1 nur bedingt repräsentativ, da diese unter Berücksichtigung der zu erwartenden Grundwasserfließverhältnisse im Zustrombereich liegt.

Auf den Flächen des Bebauungsplanes selbst sind uns keine Altlastenverdachtsmomente bekannt. Wechselwirkungen mit Altablagerungen im Umfeld sind jedoch – wie auch beschrieben – nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere, wenn im Rahmen der Bebauung oder geplanter

Grundwasserbenutzungen (Bauwasserhaltungen, Brauchwassernutzungen, o. ä.) auf die Grundwasserfließverhältnisse eingewirkt wird.

Es empfiehlt sich aus fachtechnischer Sicht deshalb die ausstehenden Detailuntersuchungen (Boden- und Grundwasseruntersuchungen) im Rahmen der geplanten Kanalbaumaßnahmen im Bereich der Unteren Auenstraße zeitnah umzusetzen.

Zu den Punkten Altlasten der Begründung und Textlichen Festsetzung sollte ergänzt werden, dass sofern auffälliges Material angetroffen wird, alle beschriebenen vorzunehmenden Schritte auch zu dokumentieren sind. Neben dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut ist unverzüglich auch das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten.

Ansonsten besteht mit den Änderungen Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Wechselwirkung der Grundwasserbeschaffenheit im Geltungsbereich mit Altablagerungen im Umfeld wird der Anregung, im Vorfeld Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchzuführen, zugestimmt. Dies kann im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht abschließend behandelt werden.

Der Hinweis, dass die Grundwassermeßstelle P2 im angrenzenden Bebauungsplangebiet 06-24 für die Grundwasserbeschaffenheit im Geltungsbereich des Bebauungsplans 06-25/1 nur bedingt repräsentativ ist, wurde unter Punkt 2.1.4 Hydrologie der Begründung mit aufgenommen.

Sowohl in den Hinweisen durch Text (Absatz 7) als auch in der Begründung (Punkt 4.9) wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Schritte zu dokumentieren sind und neben dem Amt für Öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Fachbereich Umweltschutz) auch das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten ist.

Die genannten Textstellen wurden entsprechend den Vorgaben der Fachstelle geändert.

2.16 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 12.05.2011

1. Allgemeines

Gegen die geplanten Festsetzungen im o. g. B-Plan bestehen seitens der Sachbearbeitung Wasser- und Abfallrecht (fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft /Abfallwirtschaft (Gewerbe) + Verwaltung) beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, keine Einwände.

2. Wasserrecht

Aufgrund der Wasserrechtsreform zum 01.03.2010 sind in den „Hinweisen durch Text“ (Ziffer 3) einige redaktionelle Änderungen erforderlich. Wir bitten Sie, diese wie folgt vorzunehmen:

unter (5) - streiche „7 WHG“, setze „8 WHG“

- streiche „17 BayWG“, setze „15 BayWG“
- ferner
- streiche „Auftragsunterlagen“, setze „Antragsunterlagen“

3. Abfallrecht

Zu (4) bei den „Hinweisen durch Text“ (Ziffer 3) dürfen wir darauf hinweisen, dass die städtische Abfallwirtschaftssatzung (AWS) selbstverständlich nicht nur bei der Beseitigung von Restmüll, sondern auch bezüglich der Entsorgung der anderen Abfälle (Altpapier, Altglas...) zu beachten ist. Wir bitten, eine entsprechende redaktionelle Änderung vorzunehmen.

Bezüglich der Altlastensituation ist folgendes festzustellen:

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich der ehem. Schochkaserne. Für das gesamte Schochkasernenareal wurde durch das Büro IFUWA im Jahr 1996 eine nutzungsbezogene, orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Im jetzigen Bebauungsplanbereich befand sich kein Untersuchungspunkt.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bestehen nicht. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass bei Erdbauarbeiten noch abfallrechtlich relevantes Material angetroffen wird.

Im Bereich der künftigen Kletterhalle und der östlich gelegenen 36 Stellplätze verliefen diverse unterirdische Fernleitungen der Schochkaserne. Ob diese bereits vollständig rückgebaut wurden ist dem Fachbereich Umweltschutz nicht bekannt. Sofern solche Leitungen noch vorhanden sind, ist damit zu rechnen, dass

- teerhaltige Isolierungen vorhanden sind
- noch vorhandene Versorgungsschächte/Schachtbauwerke in sehr massiver Bauweise ausgeführt sind

Anfallendes abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß, nach den abfallrechtlichen Vorgaben (insbesondere Kreislaufwirtschafts-/ Abfallgesetz), zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.

(Stellungnahme Abfallwirtschaft bei Abbruchmaßnahmen)

Zum Rückbau der sich am Liesl-Karlstadt-Weg befindlichen Sporthallen ist folgendes festzustellen:

Soweit bekannt, bestehen die Dächer des gesamten Sporthallenkomplexes aus Welleternitplatten. Auf Grund des Alters der Gebäude ist davon auszugehen, dass die Dacheindeckung asbesthaltig ist.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Dachstuhl sowie weitere sich am Gebäude befindlichen Konstruktions- und Verkleidungshölzer der Altholzkategorie A IV gem. Altholzverordnung einzustufen sind.

Damit sind zumindest diese Baurestmassen als „Gefährlicher Abfall“ zu betrachten. Andere bzw. zusätzliche Baurestmassen, die einer besonderen abfallrechtlichen Handhabung bedürfen, können sich insbesondere bei den Hallenböden ergeben.

Für die Handhabung eines ordnungsgemäßen Rückbaus der Sporthallen sollten daher Unternehmen beauftragt werden, die mit den einschlägigen Regelwerken vertraut sind. Für den Rückbau der asbesthaltigen Dacheindeckungen sind dies Unternehmen, die die erforderliche Sachkunde gem. TRGS 519 besitzen.

Für die Beprobung und Einstufung der Abbruchabfälle wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt die Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau“ herausgegeben und in die Sammlung rechtlicher und fachlicher Materialien aufgenommen und damit zur allgemeinen Beachtung eingeführt.

Die Arbeitshilfe kann unter der Internetadresse

<http://www.bestellen.bayern> unter dem Menüpunkt „Abfallwirtschaft“ heruntergeladen werden.

Für Fragen zum Rückbau bzw. für eine gemeinsame Begehung des Abbruchobjektes stehen wir gerne zur Verfügung. Bei Bedarf ist der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 08 71 / 88-14 96 zu informieren.

Immissionsschutz mit Datum vom 24.05.2011:

Die schallschutztechnische Thematik des o. g. Bebauungsplans ist aufgrund der zu berücksichtigenden Vorbelastung, der Anwendung unterschiedlicher Beurteilungsrichtlinien sowie der geplanten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne in der Nachbarschaft extrem komplex und schwierig.

Der Gutachter hat vernünftige Lösungsansätze zur Beurteilung und Festlegung von Lärmschutzanforderung berücksichtigt. Das schalltechnische Gutachten der Hock-Farny Ingenieure vom 18.03.2011 ist grundsätzlich plausibel.

Zusammenfassend weisen wir nochmals darauf hin, dass sich aus dem o. g. Bebauungsplan folgende, künftig zu beachtende Sachverhalte ergeben:

- Die zum Schutz der Nachbarschaft auf dem Grundstück Fl. Nr. 1098 notwendigen Schallschutzmaßnahmen (z.B. Gliederung der Nutzungsarten, Schaffung von schallabschirmenden Bebauungsstrukturen, Festsetzung lärmabgewandter Grundrisse) müssen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06-18/1, unter Berücksichtigung der Sportanlagen- und Freizeitlärmemissionen, im Detail entwickelt und festgelegt werden. (Lt. Gutachter wurde dies mit dem Stadtplanungsamt bereits besprochen.)

- Für das Jugendkulturzentrum „Alte Kaserne“ ergibt sich im Fall einer Fixierung der zulässigen Emissionskontingente für Freizeitlärm, dass Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Änderungen künftig kaum genehmigungsfähig sein werden. Eventuell ergeben sich auch Einschränkungen für den derzeitigen Betrieb.

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-25/2 befindlichen Flächen im Süden der Ritter-von-Schoch-Straße sind als Gewerbegebiet auszuweisen. Die von diesem GE ausgehenden, zulässigen Geräuschemissionen müssen jedoch sehr stark beschränkt werden.

Die Realisierung von Nutzungen, die eine höhere Schutzbedürftigkeit als GE aufweisen ist nicht möglich.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Allgemeines:

Von der insgesamt positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Wasserrecht:

Die Anregungen wurden im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen aufgegriffen und der Absatz 5 der Hinweise durch Text entsprechend geändert.

Zu 3. Abfallrecht:

Die entsprechende Textstelle in den Hinweisen durch Text (Absatz 4) wurde geändert: „Zur Beseitigung von Abfällen ist die Abfallwirtschaftssatzung zu beachten.“

Zu Altlasten:

Die entsprechenden Stellen wurden in den Hinweisen durch Text (Absatz 7) und in der Begründung (Punkt 4.9) durch die Anregungen für die Abbruchmaßnahmen für oberirdische und unterirdische Bauten und Bauteile ergänzt.

Zu Immissionsschutz:

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Die von der Fachbehörde angesprochenen zum Schutz der Nachbarschaft auf den angrenzenden Quartieren notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die westlich bzw. südlich des Plangebietes anliegenden Bereiche werden im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren (06-18, 06-25) thematisiert und inhaltlich abgearbeitet. Die geplanten Wohnbauflächen westlich des Geltungsbereichs lassen sich günstig zu den Himmelsrichtungen und abgewandt zu den Emissionsorten orientieren.

Das Jugendkulturzentrum „Alte Kaserne“ wird als Folgenutzung zum ehemaligen Unteroffiziersheim seit Aufgabe der Kasernennutzung betrieben und genießt Bestandsschutz. Die heranrückende Wohnbebauung südlich der Schönaustraße und nördlich des Karl-Valentin-Weges wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan schalltechnisch geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besitzt Rechtskraft seit 05.11.2011.

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich sämtlich im Eigentum der Stadt so dass sich die Bebauungsplanung basierend auf der städtebauliche Rahmenplanung auf die, für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlichen Festsetzungen beschränken kann und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtbar wird. Die Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

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

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

Beschluss: 9 : 0

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 06-25/1 „Zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Karl-Valentin-Weg mit Teiländerung 06-23" wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.03.2011 i.d.F. vom 10.06.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht vom 10.06.2011 sowie die saP vom 12.10.2009 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 10.06.2011
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister

