

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 08.07.2011

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04-7/2 "Zwischen Altdorfer Straße - Ergoldinger Straße und Bahnlinie München/Regensburg";
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Billigungsbeschluss

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Der Antrag von Frau Stadträtin März-Granda, die Baumreihe entlang der Bahnlinie beizubehalten, wird mit 8 : 2 Stimmen abgelehnt.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2010 bis einschl. 10.09.2010 zum Bebauungsplan Nr. 04-7/2 „Zwischen Altdorfer Straße - Ergoldinger Straße und Bahnlinie München/Regensburg“ vom 07.12.2007 i.d.F. vom 08.07.2011:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 10.09.2010, insgesamt 40 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadt Landshut / Stadtarchiv, Stadtheimatpfleger
mit Schreiben vom 09.08.2010

1.2 Stadt Landshut
Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Umweltschutz
mit Schreiben vom 10.09.2010

Beschluss: 10 : 0

Von der ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahme der vorgenannten berührten Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 E.ON Netz GmbH / Betriebszentrum Bamberg
mit Schreiben vom 24.06.2010

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im genannten Gebiet keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 100 kV- und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Achtung: Ein Datenkabel verläuft im Gehweg in der Altdorfer Straße. Wenn in diesem Bereich geschachtet werden soll, halten Sie bitte noch einmal mit uns Rücksprache.

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

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Am Gehweg entlang der Altdorfer Straße wird nichts verändert. Die E.ON Bayern AG und andere Netzbetreiber wurden im Verfahren beteiligt.

Der Stellungnahme ist somit Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.2 Stadt Landshut / Tiefbauamt
mit Schreiben vom 04.08.2010

Im beigelegten Schreiben vom 29.02.2008 wurde zu Punkt 3, offene Fragen zur Verlegung des Fuß- und Radweges und der Errichtung des Grünstreifens entlang der Ergoldinger Straße getroffen. Gemäß Ihrer Benachrichtigung der Auslegung des o.g. Bebauungsplans vom 22.07.2009 wurde zu Ziffer 3 beschrieben, dass zwischen der Stadt Landshut und dem Grundstückseigentümer eine Einigung herbeigeführt wird und

die Stadt Landshut in diesen Fragen eine Klärung herbeiführen wird. Nach unserem Kenntnisstand wurde bislang weder eine Einigung noch eine Klärung der vorgenannten Sachlage getroffen. Da bereits im nördlichen Bereich des GE 1 die Außenanlagen fertig gestellt wurden und der Fuß- und Radweg in diesem Bereich immer noch seine ursprüngliche Lage aufweist, muss hinsichtlich der östlichen Erschließung des Bebauungsplans entlang der Ergoldinger Straße nunmehr dieser Sachverhalt für den Gesamtbereich des Fuß- und Radweges einschließlich des Grünstreifens endgültig geklärt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Entsprechende Grundstücksteile wurden bereits an die Stadt abgetreten. Geh- und Radweg bleiben erhalten. Aufgrund des in der abgetretenen Fläche vorhandenen Abwasserkanals werden die geplanten Bäume in aufzupflasternde Bereiche des Gehweges gepflanzt. Die Kosten für die Straßenbepflanzung werden von der Stadt Landshut übernommen.

Der Stellungnahme ist somit weitestgehend Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.3 Regierung von Niederbayern / Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 05.08.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 72/73 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

1. Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen

1.1 Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.

1.2 Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

- 1.3 Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v.g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.
- 1.4 Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.
- 1.5 Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

2. Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die obenstehenden Hinweise sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans (s. Ziff. 12 Hinweise Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen).

Der Stellungnahme ist somit vollumfänglich Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.4 DB Services Immobilien GmbH, München mit Schreiben vom 06.08.2010

Zu o.g. Bauleitplanung ergeht aus Sicht der DB AG folgende Stellungnahme:

1. TÖB-Angelegenheiten

Bei der weiteren Umsetzung der Bauleitplanung sind folgende Hinweise zu beachten:

Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden könnten, so ist mit der DB Netz AG [I.NF-S (R)] eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Wenn das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung rechtzeitig gemäß Ril 406 vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

2. Immobilienrelevante Angelegenheiten

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

3. Allgemeines

Ihr Schreiben war an die DB Netz AG in Regensburg adressiert.

Die DB S Imm ist die zuständige Stelle bei der DB AG für Bauleitplanungen und Bauvorhaben nahe der Bahn. Um Verzögerungen bei der Zustellung zu vermeiden, bitten wir Sie, Ihren Verteiler zu korrigieren und alle Vorgänge an die nachstehende Adresse zu senden:

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Bayern
Barthstraße 12
80339 München

Die Ihnen bekannten Rufnummern haben sich nicht geändert.

Die Behördenbeteiligung können Sie auch über unsere E-Mail Adresse ktb.muenchen@deutschebahn.com veranlassen.

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der DB AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: (089) 1308-64 63, Fax: (089) 1308-3723.

4. Zuständigkeiten

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Mitarbeiter, zu wenden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- Zu 1. Die Hinweise unter Ziff. 1 werden unter Ziff. 12.3 in die Textlichen Hinweise aufgenommen.
- Zu 3. Die Fachstellenliste wurde entsprechend angepasst.
- Zu 4. Selbstverständlich wird die DB AG im weiteren Verfahren beteiligt.

Der Stellungnahme ist somit vollumfänglich Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.5 DT Netzproduktion GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 09.08.2010

Keine Einwendungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwendungen wird Kenntnis genommen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 10.08.2010

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwendungen wird Kenntnis genommen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.7 E.ON Bayern AG, Altdorf
mit Schreiben vom 10.08.2010

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 positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.8 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 10.08.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Auf die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist hinzuweisen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen. Der Stellungnahme ist somit vollumfänglich Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 11.08.2010

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit o.g. Entwurf Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.10 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 12.08.2010

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Landshut bestehen keine Einwände.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 16.08.2010

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu.

Die Festsetzung begrünter Dächer sehen wir als wichtige Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Auch wenn der Vorhabensträger keine Dachbegrünung vorsehen will, ist es doch der Stadt Landshut, als Genehmigungsbehörde, möglich, dieser Forderung Nachdruck zu verleihen. Dachbegrünungen sind in vielerlei Hinsicht positiv und wir möchten nochmals darauf drängen, Festsetzungen zu dieser Thematik zu erarbeiten.

Beschluss: 9 : 1

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen ist bislang vom Vorhabensträger ausdrücklich nicht vorgesehen und deswegen in der Planung nicht festgesetzt worden.

Dieser Planungsumstand ist in der Eingriffsregelung und in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz bereits berücksichtigt worden. Deswegen ist keine Veränderung der Planung notwendig.

2.12 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 17.08.2010

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-7/2 „Zwischen Altdorfer Straße - Ergoldinger Straße und Bahnlinie München/Regensburg“ 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 ohne Einwände wird Kenntnis genommen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.13 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, München
mit E-Mail vom 20.08.2010

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorstehende Hinweise betreffen die Bauausführung und nicht die Bauleitplanung. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden bei der Bauausführung geschützt, falls erforderlich wird ein entsprechender Auftrag mindestens drei Monate vor Baubeginn erteilt. Der Stellungnahme ist somit Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.14 Stadt Landshut / Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen
- Sachgebiet Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 30.08.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- neue Katastergrenze entlang der Ergoldinger Straße
- die Waschstraße hat im BBP 04-7/2 einen Abstand von ca. 15 m zur Flurstücksgrenze 1580/302 Gmkg. Landshut
laut Bauantrag beträgt der Abstand 8.00 m (s. Plan Gebäudeaufmessung)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der neue Lageplan wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Baufenster für die Waschanlage wurde somit der Bestandssituation Situation angepasst. Der Stellungnahme ist somit vollumfänglich Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.15 Stadt Landshut / Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt
- Fachbereich Naturschutz -
mit Schreiben vom 30.08.2010

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.
2. Mit den Aussagen der Umweltprüfung und der Eingriffsregelung besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.16 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 31.08.2010

Verkehrsbetriebe / Strom / Gas-Wasser-Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Pkt. 1:

Im Bebauungsplanbereich besteht das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Bei bebauten und unbebauten Grundstücken mit bestehender Einleitung oder bestehendem Einleitungsrecht bleibt das erworbene Anschlussrecht erhalten, auch wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung möglich ist.

Pkt. 2:

Im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft die Trasse eines Ableitungskanals EP DN 900/1350. Diese ist ab der Ergoldinger Straße bis zum Schachtbauwerk M056 dinglich gesichert.

Für den übrigen Verlauf der Leitungstrasse (siehe beiliegenden Kanalnetzplanauszug) ist zur dinglichen Sicherung des Kanales unbedingt die Eintragung einer Dienstbarkeit erforderlich.

Weiterhin ist die Zuwegung zu den Schächten M050 und (vor allem) M040 zu Wartungszwecken ständig zu gewährleisten und sicherzustellen (Zufahrt mit Spülfahrzeug). Eine Überbauung oder Überschüttung ist nicht zulässig.

Pkt. 3:

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen ist auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand zum Kanal zu achten → mind. 2,50 m von Achse Kanal.

mit Schreiben vom 28.10.2010

Ergänzung zur Stellungnahme der Abwasserbeseitigung (Stadtwerke Landshut) vom 31.08.2010:

4.

Ergänzung zu Pkt. 2: Der Kanal wurde 1956 auf damaligem Bahngelände gebaut und die Bahn lässt ohne mindestens einen Gestattungsvertrag keinerlei Leitungsverlegungen auf ihren Grundstücken zu. Demzufolge ist die Lage des Kanales bekannt und der Kanal unterliegt der Duldungspflicht. Der Bereich der Kanaltrasse (Sicherungsfläche je 1,50 m links und rechts der Kanalachse = 3,5 m breit) ist von jeglicher Überbauung freizuhalten.

5.

Jedwede Arbeiten im Bereich von Kanaltrassen (Abgrabungen oberhalb, Freilegungen, Umbauten an Schächten, etc.) sind ohne Erlaubnis der Stadtwerke Landshut - Abwasserbeseitigung nicht erlaubt - sie bedürfen unbedingt der vorherigen Information und Zustimmung.

6.

Die Lasteinleitung von statischen Stützlasten im Bereich der Kanaltrasse infolge Überbauung ist nicht zulässig.

Sollte es sich dennoch aus baulichen Gründen nicht vermeiden lassen, dass Fundamente, Wand- oder Stützsäulenelemente im Bereich der Kanaltrasse errichtet werden müssen, so bedarf es der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Stadtwerke Landshut - Abwasserbeseitigung, und es ist für eine ordnungsgemäße Lastabtragung in das umgebende Erdreich seitlich des Kanals und unterhalb des Auflagerbereiches zu sorgen. Die Art und Weise der Ausführung ist mit den Stadtwerken Landshut - Abwasserbeseitigung abzustimmen.

7.

Für Schäden am Ableitungskanal DN EP 1350/900 im Bereich des Bebauungsplangebietes, die nachweislich auf die Nichtbeachtung der o.g. Punkte 4. bis 6. oder auf z. B. eine Reduzierung der Überdeckung der Kanaltrasse (und dadurch verursachter Beschädigung des Kanales durch statische bzw. Verkehrslasten im Rahmen der Bautätigkeiten) zurückzuführen sind, haftet der Verursacher / Erschließungsträger. Die Kosten für evtl. notwendige Kanal-Umverlegungen infolge unvermeidbarer Überbauungen sind vom Verursacher zu tragen.

Die Stadtwerke Landshut - Abwasserbeseitigung übernehmen keinerlei Verantwortung und Haftung für Schäden an der Bebauung, die aufgrund Missachtung der oben getroffenen Festlegungen vorfallen. Dies gilt vor allem für Schäden an den Überbauungen, die durch Setzungen aufgrund von Ausspülungen/Unterhöhungen und

mangelnde Sicherung der Lastabtragung im Bereich der Kanaltrasse hervorgerufen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2. Das entsprechende Planzeichen für die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird in den Plan eingetragen und ist vertraglich zu regeln.

Zu 3. Die Baumpflanzungen werden entsprechend angepasst.

Zu 4. und 6.

Im Bereich der Kanaltrasse sieht der Bebauungsplan kein Baurecht vor.

Der Stellungnahme ist somit weitestgehend Rechnung getragen.

2.17 Eisenbahn-Bundesamt
- Außenstelle München -
mit Schreiben vom 01.09.2010

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, werden keine der überarbeiteten Planung entgegenstehende Einwände oder Bedenken vorgetragen, aber noch nachfolgende Hinweise gegeben.

In Ihrer Beschlussfassung zu meiner Stellungnahme vom 19.08.2008 heißt es, dass der freizuhaltende Schutzstreifen für die Speiseleitung der DB in den Plan / die textlichen Festsetzungen eingearbeitet wurde.

Eine derartige textliche Verankerung findet sich in der „Begründung“ unter Ziffer 14.6 sowie in den „textlichen Festsetzungen“ (wohl) unter den Ziffern 8.1.3.2 und 8.2.2 nur indirekt über die Auswahl der dort zulässigen Bepflanzung. Die Darstellung im Plan ist dabei aber noch insofern anzupassen, als der nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellte Schutzstreifen als Eisenbahnbetriebsfläche darzustellen ist. In der Bauleitplanung ist hierfür eine violette Färbung üblich. Aufgrund einer anscheinend möglichen konfliktfreien Überlagerung von Fachplanungsrecht und Bauleitplanung könnte diese Fläche auch mit violetter Schraffur überlagert dargestellt werden.

Zu den Formulierungen bzgl. der von der Bahnstrecke ausgehenden Emissionen unter Ziffer 12.2 der Begründung und Ziffer 12.3 der textlichen Festsetzungen habe ich folgende Anmerkungen.

Ich gehe davon aus, dass alle diese Formulierungen von der DB AG stammen und hier einfach wörtlich übernommen wurden.

Die Aussage, dass Immissionen, welche aus dem bestehenden Bahnbetrieb auf das Gebiet einwirken, entschädigungslos hinzunehmen seien oder entsprechende Abwehrmaßnahmen ausgeschlossen seien, bezieht sich zunächst nur auf die Abwehr möglicher Forderungen gegenüber der Bahn - eben aus Sicht der Bahn formuliert. Die Thematik von - durch das Heranrücken von Baugebieten (hier: Mischgebiet) an den vorhandenen emittierenden Bahnbetrieb - ggf. notwendigen Schutzmaßnahmen ist aber dennoch in der Bauleitplanung zu lösen bzw. (vollziehend) zu behandeln.

Neben der Abhandlung etwa der sog. Emissionskontingente von Gewerbebetrieben, wäre unter den Ziffern 9.1 sowie 9.2 also auch die Immissionsschutzthematik bzgl. des Eisenbahnbetriebs aufzunehmen und dabei (exakter formuliert) z.B. festzusetzen, dass hierzu ggf. notwendige Schutzmaßnahmen etwa im Rahmen der Ausführungsplanung vorzusehen sind. Dabei sind bereits in der Bauleitplanung zunächst die tatsächlichen Immissionsbelastungen zu ermitteln, um im Rahmen der Abwägung mögliche Vorkehrungen aufzeigen zu können (z.B. auch Grundrissorientierung von

schützenswertem Wohnraum o.ä.). Der einfache Hinweis, Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten der Gemeinde oder der Baubewerber vorzusehen, ist wiederum nur aus Sicht der Bahn formuliert, um mögliche Forderungen ihr gegenüber vorsorglich abzulehnen. Es pauschal der Eigeninitiative z.B. späterer Bauwerber zu überlassen, etwa aktive Schallschutzmaßnahmen zu errichten, dürfte im Rahmen der Bauleitplanung nicht genügen.

Im Übrigen ist der Hinweis unter Ziffer 12.3 „Bahnbetrieb“ der textlichen Festsetzungen „Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen“ - bezogen auf die Bauwerber - nicht korrekt, zumindest missverständlich. Auch dies ist wieder eine Formulierung aus Sicht der DB AG, mit welcher sie hier wohl meint, dass solche ggf. aus der Bauleitplanung erforderlich werdende Schallschutzwände o.ä. (grundsätzlich) nicht auf ihrem Bahngrund zu errichten seien.

Die Festsetzungen und Hinweise sollten hier also mehr den üblichen Formulierungen aus Sicht der Bauleitplanung angepasst werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wurde abweichend von der PlanZVO der freizuhaltende Schutzstreifen für die Speiseleitung mit einer schwarzen Schraffur versehen.

Die Ermittlung der Lärmimmissionen durch Schienenverkehr war nicht Gegenstand der beauftragten Begutachtung zur Bauleitplanung. Aussagen zu eventuell erforderlichen aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen können deshalb erst dann getroffen werden, wenn diesbezüglich detaillierte Lärmprognoseberechnungen durchgeführt werden. Dies wird im Rahmen der Eingabeplanung bei Vorliegen konkreter Gebäudeabmessungen und Nutzungen geschehen. Der Hinweis unter Ziffer 12.3 „Bahnbetrieb“ der textlichen Festsetzungen „Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen“ ist aus der Sicht des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung eindeutig und wird in der vorliegenden Form beibehalten.

Der Stellungnahme ist somit weitestgehend Rechnung getragen.

2.18 DB Energie GmbH, München mit Schreiben vom 02.09.2010

Wir haben den o.g. Bebauungsplan als Verfahrensbeteiligte auf die Belange der DB Energie GmbH - hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) - geprüft. Da im Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung keine 110-kV-Bahnstromleitung (einschließlich Schutzstreifen) verläuft, bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Planung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Bedenken und Anregungen wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist daher nicht veranlasst.

2.19 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 07.09.2010

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwendungen wird Kenntnis genommen. Weiteres ist daher nicht veranlasst.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Einwender1 mit Schreiben vom 11.08.2010

Hiermit möchte ich als Anlieger des momentan zur Einsicht aufliegenden o.g. Bebauungsplans Einwendung gegen die gesamten Festsetzungen des Bebauungsplans einlegen.

Ich bitte um Änderung der Bauplanung, da sich insgesamt die Planung nicht in die örtlichen Gegebenheiten einfügt. Aufgrund der bisher schon durchgeführten Bebauung (Waschstraße und Autohaus) hat sich gezeigt, dass die Beeinträchtigungen für die Anwohner unerträglich sind. Leider darf die Waschstraße auch noch von 6 bis 22 Uhr betrieben werden. Die Waschstraße ist schon nach kurzer Zeit zum städtischen Jugendtreffpunkt geworden und abends ab ca. 20 Uhr ist immer etwas los. Vor allem der an- und abfahrende Verkehr ist für die Anwohner unzumutbar, da dröhnende Musik, aufheulende Motorengeräusche, quietschende Reifen und ständiges Auf- und Abfahren der Straße das abendliche Ruhebedürfnis erheblich stören. Bereits mehrmals wurde schon die Polizei gerufen und Anzeigen wurden ebenfalls schon getätigt.

Nach der aktualisierten Planung soll der Verkauf von Motorradkleidung und -zubehör in Zukunft gestattet werden, damit ist zu erwarten, dass jetzt auch noch die aufheulenden Motorengeräusche der Motorradfahrer zum ohnehin schon übermäßigen Lärm hinzu kommen.

Ich bitte Sie daher, die Planung auch im Namen der schweigenden aber leidenden übrigen Anwohnerschaft nochmals zu überdenken und auch unsere Belange angemessen zu würdigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Anwohner wurden bei der Festsetzung der Emissionskontingente berücksichtigt (s. Textliche Festsetzungen Ziff. 9).

An der Zufahrt zu den Waschplätzen wurde eine Schranke erstellt, dadurch ist sichergestellt, dass das Gelände nachts nicht genutzt werden kann. Der Verkauf von Motorradkleidung und -zubehör fällt nicht in die Nachtzeit, da der Laden bis max. 20.00 Uhr geöffnet sein wird.

Damit ist der Stellungnahme Rechnung getragen.

2. Rechtsanwalt mit Schreiben vom 07.09.2010

In der vorstehend bezeichneten Angelegenheit zeigen wir nochmals die anwaltliche Vertretung von Einwender2, an. Eine Vollmacht ist diesem Schreiben in Abschrift beigelegt.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstückes Ergoldinger Str. 8a (Fl.Nr. 1732/2). Dieses Grundstück grenzt in Richtung Nordosten unmittelbar an das Plangrundstück an.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem oben bezeichneten Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2010 wie folgt Stellung:

I. Waschanlage

1. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Immissionsgutachtens wurde hinsichtlich der ermittelten Immissionswerte davon ausgegangen, dass das Gelände pro Tag maximal von 250 Kunden genutzt wird. Gleichzeitig wurde vorgesehen, dass innerhalb von xx Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung Abnahmemessungen durchzuführen sind, um die Angaben des Investors zu der zu erwartenden Kundenzahl zu überprüfen. Diese Überprüfung hat bisher nicht stattgefunden.
2. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass bei der Ermittlung der zu erwartenden Immissionen davon ausgegangen wurde, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und privaten Grünflächen angepflanzt bzw. geschaffen werden. Diese immissionsreduzierenden Maßnahmen sind bisher nicht erfolgt.
3. Nach Angaben des Mieters unserer Mandantin dient das Gelände der Waschanlage außerdem Heranwachsenden dazu, um sich zur Nachtzeit mit ihren PKWs zu treffen. Diese PKWs werden dann zur Beschallung der dort stattfindenden privaten „Veranstaltungen“ benutzt. Dies führt zu erheblichen Lärmimmissionen während der Nachtzeit.
4. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass die prognostizierten Immissionswerte hier unter verschiedenen Gesichtspunkten überschritten werden. Es wird daher höflich darum ersucht, eine Festsetzung dahingehend vorzusehen, dass das Gelände der Waschanlage außerhalb der Öffnungszeiten zu verschließen ist. Um die Schaffung der festgesetzten privaten Grünflächen und die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume sicherzustellen, sind weitere Vorgaben im Bebauungsplan erforderlich. Die Angaben des Investors müssen durch Abnahmemessungen überprüft werden.

II. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen wurde nunmehr vom Investor in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unserer Mandantin eine Werbewand errichtet. Eine Lichtbildaufnahme dieser Werbewand ist beigefügt (vgl. Anlage). Um zu verhindern, dass derartige verunstaltende Anlagen im Bereich der festgesetzten Grünflächen entstehen, ist es dringend geboten, dass hinsichtlich der festgesetzten Grünflächen ausdrücklich vorgesehen wird, dass diese Grünflächen weder mit Haupt- noch mit Nebenanlagen bebaut werden dürfen.

III.

Die Stadt Landshut wird im Sinne des Konfliktbewältigungsgebotes gebeten, die vorgetragene Einwendungen angemessen zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Belange der Anwohner wurden bei der Festsetzung der Emissionskontingente berücksichtigt (s. Textliche Festsetzungen Ziff. 9). Alle aufgeführten Einwände beziehen sich auf den konkreten Betrieb der Waschanlage, bzw. auf das diesbezüglich erstellte schalltechnische Gutachten, in dem die Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsanteile während der Tagzeit nachgewiesen wurde (Gutachten Nr. LA-1648-04 der hooek farny ingenieure vom 17.07.2009). Sie stehen in keinem Zusammenhang zur vorliegenden Bauleitplanung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Abnahmemessung in der Genehmigung fixiert wurde, deren Durchführung vom Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut anzuordnen ist. Weiterhin bewirkt das Anpflanzen von Bäumen und das Anlegen von privaten Grünflächen keine Minderung von Lärmemissionen. Auch wurde beim Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsanteile durch den Betrieb der Waschanlage von keiner emissionsmindernden Wirkung der genannten Maßnahmen ausgegangen. Im Bebauungsplan Nr. 04-7/2 ist auf der Parzelle GE6 in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr Betriebsruhe festgesetzt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist damit der Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen in der Nachtzeit sichergestellt.

An der Zufahrt zum Gelände der Waschanlage wurde eine Schranke errichtet, die eine Benutzung während der Nachtzeit ausschließt.

Die entsprechenden Grünflächen und Baumpflanzungen sind bereits im Bebauungsplan festgesetzt, ebenso die mögliche Bebauung. Eine Überbauung der Grünflächen ist nicht zulässig. Die angesprochene Werbewand wurde bereits wieder entfernt.

Der Stellungnahme ist somit Rechnung getragen.

III. Billigungsbeschluss

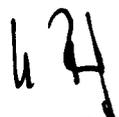
Der Bebauungsplan Nr. Nr. 04-7/2 „Zwischen Altdorfer Straße - Ergoldinger Straße und Bahnlinie München/Regensburg“ vom 07.12.2007 i.d.F. vom 08.07.2011 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und Festsetzungen per Planzeichen auf dem Plan, die Satzung, die Begründung und der Umweltbericht sowie das schalltechnische Gutachten vom 08.07.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. 04-7/2 „Zwischen Altdorfer Straße - Ergoldinger Straße und Bahnlinie München/Regensburg“ ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 08.07.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

