

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 22.07.2011

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a "Zwischen Ottostraße und Hertzstraße" durch Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 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. § 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 19.04.2011 bis einschl. 20.05.2011 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 -durch Deckblatt Nr. 2 vom 23.09.2010 i.d.F. vom 18.03.2011, redaktionell geändert am 22.07.2011.

I. 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 20.05.2011, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 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 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 09.05.2011
 - 1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt - mit Schreiben vom 16.05.2011
 - 1.3 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 16.05.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 19.04.2011

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die städtischen Grundstücke Fl. Nr. 1653/86 u. 1636/13 (Teilfl.), die am 13.06.1989 zur Ortsstraße (Teil der *Hertzstraße*) gewidmet worden sind. Da die Straße in diesem Abschnitt bis heute tatsächlich nicht hergestellt wurde und dies nach dem im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erkennbar gewordenen Planungswillen auch nicht (mehr) beabsichtigt wird, ist vorgesehen, dem Verwaltungssenat des Stadtrats in seiner nächsten Sitzung die Einziehung im hier gegenständlichen Umfang vorzuschlagen. Der Satzungsbeschluss sollte erst nach Durchführung des Einziehungsverfahrens nach Art. 8 Abs. 2 BayStrWG erfolgen. Im Übrigen wird hingewiesen, dass über die fraglichen Flächen erst danach zivilrechtlich verfügt werden darf.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Eröffnung des Einziehungsverfahrens gemäß Art. 8 Abs. 2 BayStrWG über den hier gegenständlichen Umfang wurde durch den Verwaltungssenat in seiner Sitzung vom 04.07.2011 beschlossen und liegt für eine Dauer von drei Monaten aus. Erst nach der Auslegung kann das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Zur Sicherung des Grunderwerbes und zur Entkoppelung des Bauleitplanverfahrens vom Einziehungsverfahren der bzw. Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken hat der Planungsbegünstigte dem städtischen Liegenschaftsamt ein unwiderrufliches Kaufangebot unterbreitet, in das die Stadt jedoch erst nach Abschluss des o. g. Verfahrens eintreten wird.

Dem Planungsbegünstigten ist klar, dass das Grundstücksgeschäft Grundlage für die Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. 1651 entsprechend den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes ist.

2.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 26.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

1. Mit dem Bebauungsplan und den grünordnerischen Festsetzungen besteht Einverständnis.
2. Nachdem bei der erforderlichen Gehölzbeseitigung auch europarechtlich geschützte häufige vorkommende Vogelarten betroffen sein können, sollte als Hinweis aufgenommen werden, dass die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. erfolgen soll.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich der bestehende, zu entfernende Gehölzbestand überwiegend auf die Nordostecke des Grundstückes konzentriert. In die Hinweise durch Text wurde folgende Formulierung aufgenommen: „Die Gehölzbeseitigung soll außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. stattfinden.“ Die von dieser Änderung Betroffenen wurden darüber bereits in Kenntnis gesetzt, es gab keine Einwendungen hierzu.

2.3 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, München
mit E-Mail vom 26.04.2011

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und GmbH und Co. KG gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften und Wirtschaft -
mit Schreiben vom 28.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei Durchsicht der Bebauungsplanunterlagen, speziell der Begründung (Ziffer 3.1., Absatz 2), wurde vom Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft festgestellt, dass dort eine falsche Grundstücksflurnummer genannt ist. Vom Vorhabensträger werden richtig aus Fl. Nr. 1636/13 insgesamt ca. 678 qm erworben und zwar ca. 617 qm jetzt unmittelbar vor Satzungsbeschluss und ca. 61 qm nach Freistellung der von der Gleisanlage belegten Fläche.

Es stellt sich die Frage, ob daneben privatrechtlich weitere Angelegenheiten zu regeln sind, wie z. B. in Bezug auf:

- Übernahme von Abstandsflächen am westlich angrenzenden städtischen Bereich des Baugrundstücks?
- Herstellung von Grünflächen am westlich angrenzenden städtischen Bereich des Baugrundstücks?
- Veranlassungen auf eisenbahnrechtliche Entwidmungen der Gleisanlagen?
- Errichtung eines Fuß- und Radweges auf Trasse einer Gleisanlage durch den Vorhabensträger?

Konkrete Aussagen hierzu und eine Überlassung der für eine Weiterbehandlung der einzelnen Maßnahmen notwendigen Lagepläne werden benötigt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan irrtümlich falsch genannte Flurstücksnummer wurde korrigiert.

Zu den von der Fachbehörde angesprochenen offenen Punkten ist anzumerken, dass bezüglich der Abstandsflächen kein Regelungsbedarf besteht, da das Plangebiet an öffentliches Areal angrenzt.

Zur Sicherung des Grunderwerbes und zur Entkoppelung des Bauleitplanverfahrens vom Einziehungsverfahren der bzw. Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken hat der Planungsbegünstigte dem städtischen Liegenschaftsamt ein unwiderrufliches Kaufangebot unterbreitet, in das die Stadt jedoch erst nach Abschluss des o. g. Verfahrens eintreten wird.

Die Herstellung der städtischen Grünflächen sowie die Errichtung eines Fuß- und Radweges wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrages vom städtischen Liegenschaftsamt mit dem Planungsbegünstigten abschließend geregelt.

Die eisenbahnrechtlichen bzw. straßenrechtlichen Entwidmungsverfahren sind bereits eingeleitet. Die Eröffnung des Einziehungsverfahrens gemäß Art. 8 Abs. 2 BayStrWG wurde durch den Verwaltungssenat in seiner Sitzung vom 04.07.2011 beschlossen und liegt für eine Dauer von drei Monaten aus, nach der Auslegung kann das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.

Bezüglich der eisenbahnrechtlichen Entwidmung wurde entsprechend der Beschlussfassung des Bausenats vom 08.04.2011 die Freistellung der Gleise bei der Regierung von Oberbayern als zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde beantragt.

Der entsprechende Bescheid der Behörde steht noch aus. Er wird nach Erhalt vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung im Amtsblatt der Stadt Landshut bekanntgemacht.

Der angesprochene Grunderwerbsplan wurde zwischenzeitlich durch das Sachgebiet Geoinformation und Vermessung erstellt und liegt der Fachbehörde bereits vor.

2.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 05.05.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Das Befahren der privaten Verkehrsfläche ist nicht möglich und nicht erlaubt (geringe Fahrbahnbreite). Es wurde daher vom Planfertiger vorgeschlagen, dass an der Porschestraße im Grünbereich eine Fläche eingeplant wird auf der die Abfallgefäße zu den Entleerungszeiten bereit gestellt werden. Damit würde Einverständnis bestehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend der o. g. Stellungnahme ergänzt. Am Einfahrtsbereich an der Porschestraße in der nordwestlichen Grundstücksecke wurde eine private Fläche festgesetzt, auf der am Tag der Leerung die Abfallgefäße bereit gestellt werden.

Die von dieser Änderung Betroffenen wurden darüber bereits in Kenntnis gesetzt, es gab keine Einwendungen hierzu.

2.6 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -
mit Schreiben vom 06.05.2011

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.

2.7 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht -
mit Schreiben vom 09.05.2011

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2 a Deckblatt Nr. 2 liegt im Süden ein bislang nicht gewidmeter Grundstückstreifen (Fl.Nr. 1636/2, Auerweg). Die ungehinderte Zufahrt zu den dargestellten Stellplätzen und der Tiefgaragenabfahrt (im Sinne der Baugrenzen) ist nicht gegeben.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Flurnummer 1636/12 Auerweg mit ca. 65 m² liegt in fremden Privatbesitz. Die Einfahrt zum Grundstück und damit zur TG und zu den Stellplätzen wurde deshalb an

der südöstlichen Grundstücksecke über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1636/2 fixiert, das sich im Eigentum der Stadt Landshut befindet.

Die sich hier ergebende Einfahrtsbreite beträgt 7,25 m. Die notwendigen Radien für den Autoverkehr wurden vom Planer überprüft und können eingehalten werden.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Vorhabensträger den Erwerb des Grundstücks Fl.-Nr. 1636/12 betreiben, um die Einfahrt zu erleichtern.

2.8. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut mit Schreiben vom 09.05.2011

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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 Versorgung durch Telekommunikationslinien wird voraussichtlich innerhalb des Plangrundstückes auf privaten Flächen stattfinden, dem Planungsbegünstigten sind die Inhalte der Stellungnahme bekannt.

2.9 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 12.05.2011

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 16.05.2011

Verkehrsbetrieb / Abwasser / Strom / Gas Wasser Bäder

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 18.05.2011

Zu Punkt 4.3 Bodenschutz der Begründung

Sollte eine Bauwasserhaltung im Rahmen der Unterkellerung notwendig werden gelten die dazu genannten Punkte aus unserer Stellungnahme vom 25.10.2010 weiterhin. Sollte ein Wasserrechtsantrag notwendig sein, ist dieser an das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz zu richten.

Hinweis: Die Lage der Grundwassermessstellen ist zwar im Plan zum BBP dargestellt, aber nur sehr schwer erkennbar. Durch eine größere Beschriftung könnte das besser kenntlich gemacht werden.

Die Art der Niederschlagswasserbeseitigung sollte geklärt werden.

Ansonsten besteht mit den Änderungen Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Punkt 4.3 Bodenschutz der Begründung:

Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig werden, ist gemäß Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt eine analytische Grundwasserüberwachung im Zuge der Bauarbeiten durchzuführen. Ein Pumpversuch im Vorgriff auf das Bauvorhaben ist nicht erforderlich.

Dies ist bereits zusätzlich durch einen entsprechenden Hinweis durch Text auf dem Bebauungsplan fixiert.

Die Kenntlichmachung der Grundwassermessstellen erfolgte durch größere, farbige Darstellung und Beschriftung im Bebauungsplan.

Das Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen wird in den Kanal in der Porschestraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser auf Park- und Verkehrsflächen sowie über der TG wird versickert.

Eine Festsetzung, wonach aufgrund umliegender Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen eine Versickerung der Dachwässer unzulässig ist, wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die von dieser Änderung Betroffenen wurden darüber bereits in Kenntnis gesetzt, es gab keine Einwendungen hierzu.

2.12 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 19.05.2011

Wir stimmen vorliegendem Deckblatt zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

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

Beschluss: 10 : 0

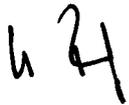
III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 23.09.2010 i.d.F. vom 18.03.2011, redaktionell geändert am 22.07.2011 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 18.03.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 22.07.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

