

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 21.09.2011

- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-29 d "Östlich Kurt-Schumacher-Straße"  
durch Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- 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: Baudirektor Johannes Doll

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 14.06.2011 bis einschl. 15.07.2011 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-29d „Östlich Kurt-Schumacher-Straße“ vom 23.07.1993 i.d.F. vom 28.06.1996 - rechtsverbindlich seit 10.03.1997 - durch Deckblatt Nr. 2 vom 20.05.2010 i.d.F. vom 19.05.2011:

### **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 15.07.2011, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 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 Immobilien Freistaat Bayern  
mit Schreiben vom 10.06.2011
- 1.2 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 27.06.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 16 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bistum Regensburg - Generalvikariat - Bischöfliches Ordinariat Regensburg -  
mit Schreiben vom 14.06.2011

Von der Erzdiözese München-Freising wurden wir darüber informiert, dass die Unterlagen zur Beteiligung an der Bauleitplanung der im Betreff genannten Maßnahme irrtümlich an verschiedene Stellen der Erzdiözese gesandt wurden.

Ich bitte Sie zu berücksichtigen, dass das betroffene Gebiet in der Diözese Regensburg und hier genauer im Zuständigkeitsbereich der Pfarrei Landshut St. Nikola (Nikolastr. 41, 84034 Landshut, E-Mail: [st-nikola.landshut@bistum-regensburg.de](mailto:st-nikola.landshut@bistum-regensburg.de)) liegt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird die Pfarrei St. Nikola als Fachstelle beteiligt. Weiteres ist derzeit nicht veranlasst.

- 2.2 DB Services Immobilien GmbH, München  
mit Schreiben vom 15.06.2011

1. TÖB-Angelegenheiten

Die DB Netz AG ist mit der o. g. Bauleitplanung einverstanden.

2. Immobilienrelevante Angelegenheiten

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

3. Allgemeines

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, Frau Mitarbeiterin, zu wenden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die DB Bahn wird bei weiteren Planungen beteiligt. Ansprechpartner wird die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München sein.

Der Stellungnahme ist damit vollumfänglich Rechnung getragen.

#### 2.3 Zweckverband zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1 Ohu, Essenbach mit Schreiben vom 20.06.2011

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen.

Eigene Planungen und Maßnahmen sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwendungen wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

#### 2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut mit Schreiben vom 21.06.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut sind keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen, mit der Planung besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der einverständlichen Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

#### 2.5 E.ON Bayern AG, Altdorf mit Schreiben vom 21.06.2011

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 einverständlichen Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg -  
mit Schreiben vom 22.06.2011

Keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Bedenken wird Kenntnis genommen. Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.7 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 27.06.2011

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in einer für die künftige straßenrechtliche Widmung relevanten Weise unbestimmt bzw. missverständlich sind.

Die durch Planzeichen erfolgte Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung enthält die Eintragung „EW“, ohne den genauen räumlichen Umgriff dieses (Teil-)Festsetzungsinhalts näher zu definieren. Insbesondere aus der durchgezogenen schwarzen Linie am Ende der Wendeanlagen lässt sich zur Abgrenzung nichts Hinreichendes gewinnen. Denn dieser Linie ist in der Planzeichenerläuterung (Teil A) keine konkrete Bedeutung zugewiesen. Auch die Festsetzungen durch Text (Teil B) enthalten zum Eigentümerweg nichts.

Nach den Angaben in Ziff. 3.2 der Begründung des Bebauungsplanes zur Flächenverteilung sollen im räumlichen Geltungsbereich der Deckblattänderung 487 qm „öffentliche Verkehrsflächen“ und 308 qm „Eigentümerweg“ enthalten sein. Abgesehen davon, dass es sich auch bei einem Eigentümerweg um eine öffentliche Verkehrsfläche (in Privateigentum) handelt, trägt dies nichts zur Klärung der Frage bei, welche Teile der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen künftig als Eigentümerweg bzw. als Ortsstraße dienen sollen.

Soll die Verkehrsfläche zwischen der Wendeanlage und dem nördlichen Ende der Straße zum Eigentümerweg gewidmet werden, was der zugrunde liegenden Erschließungskonzeption vermutlich am ehesten entsprechen dürfte, hat eine entsprechende Konkretisierung durch Planzeichen bzw. Festsetzung durch Text zu erfolgen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan als durchgehendes Polygon dargestellte Fläche mit Einschrieb EW ist als Eigentümerweg geplant. Nachdem es sich um städt. Flächen handelt, kann vor Veräußerung eine Widmung im Verwaltungssenat erfolgen.

2.8 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -  
mit Schreiben vom 28.06.2011

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Keine

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Keine Einwendungen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bereits enthalten:

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

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Hinweis:

Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes wurden in den Bebauungsplan bereits mit aufgenommen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwände wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.9 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 30.06.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwände wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 01.07.2011

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben NE-ZB-TLB Di ID 4586 vom 18.08.2010 mitgeteilt haben, befinden sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH.

Seitens unserer Gesellschaft bestehen deshalb keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 02-29d.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwände wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.11 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -  
mit Schreiben vom 04.07.2011

Abwasser / Verkehrsbetrieb / Gas-Wasser-Bäder / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwände wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst..

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -  
mit Schreiben vom 13.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan 02-29 d besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der einverständlichen Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 13.07.2011

Mit Schreiben vom 09.06.2011 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o. g. Verfahren.

Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der einverständlichen Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.14 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 13.07.2011

Vom Grundsatz her stimmen wir der Änderung und der damit einhergehenden Verdichtung des Baugebietes durch das vorliegende Deckblatt zu.

Wir begrüßen die Änderung des Bebauungsplanes und die Einarbeitung unserer Vorschläge.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

2.15 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 14.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

**(Stellungnahme Altlasten)**

Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Begründung die Gliederungsziffern 12 und 13 doppelt vorkommen.

Die Ziffer 12 Hinweise zu Altlasten – Arbeiten im kontaminierten Bereich kann komplett entfallen. Kontaminierte Bereiche, die Auflagen gem. Ziffer 12.1 – 12.5 erfordern, sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

**Immissionsschutz:**

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlich:

**Festsetzung Ziffer 10.1:**

Die für die Lärmschutzwände erforderliche Mindesthöhe kann aufgrund der textlichen Formulierung falsch verstanden werden.

Daher sollte Satz 2

*„Deren Oberkante darf höchstens 1,0 m unterhalb der Traufwandhöhe der Hauptgebäude liegen.“*

durch folgende Formulierung ersetzt werden:

*„Der Abstand zwischen der Oberkante der Lärmschutzwände und der Traufwandhöhe der Hauptgebäude darf höchstens 1,0 m betragen.“*

### **Festsetzung Ziffer 10.3:**

In Satz 1 sind nach dem Wort „Außenwandöffnungen“ die Wörter „in diesen Fassaden“ einzufügen.

Stellungnahme Wasserrecht:

#### 1. Allgemeines

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

#### 2. Wasserrecht

Die Festsetzungen zur Versickerung (s. Festsetzungen durch Text B. 7. Abs. 2 Sätze 2 und 3 und Ziffer 3.3. Abs. 3 der Begründung) widersprechen unserer während der 1. Auslegung des Deckblatts im August 2010 abgegebenen Stellungnahme. Darin hatten wir ausgeführt, dass Schachtversickerungen grundsätzlich nicht erlaubnisfähig sind. Nun ist dem Deckblatt aber zu entnehmen, dass „Schachtversickerungen aus belasteten Flächen“ nicht zulässig seien, außerdem die Einschränkung, dass die Versickerung über den Oberboden nur vorgeschrieben sei, „sofern entsprechende Flächen zur Verfügung stehen“. Auf die hohen Grundwasserstände wird im Übrigen in der besagten Nr. der Begründung immer noch hingewiesen.

Wir gehen deshalb davon aus, dass unsere damals gegebenen Hinweise nicht übernommen wurden. Wenn schon empfohlen wird, dass der Keller dicht ausgeführt werden soll, kann eine Schachtversickerung nicht zulässig sein. **Wir bitten Sie deshalb, in den „Festsetzungen durch Text“, B. 7. Abs. 2 Satz 3 die Worte „aus belasteten Bereichen“ zu streichen.**

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Altlasten:

Die Nummerierung wurde überarbeitet, der vormalige Punkt 12 (Hinweise zu Altlasten) aus der Begründung genommen.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Formulierung des Gutachters entspricht inhaltlich exakt dem Formulierungsinhalt der Fachstelle. Eine Änderung ist somit nicht notwendig. Die Formulierung des Gutachters wird beibehalten.

Die Einfügung des Wortlautes „in diesen Fassaden“ ist nicht notwendig, da sich der Begriff „Außenwandöffnungen“ bereits auf die im Plan gekennzeichneten Außenwandflächen bezieht. Hiermit ist bereits eine hinreichende Konkretisierung gegeben.

Zu Stellungnahme Wasserrecht:

Der Passus „aus belasteten Flächen“ in der Satzung Punkt 7, Abs. 2 Satz 3 wurde entnommen.

Der Stellungnahme ist somit weitestgehend Rechnung getragen.

2.16 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 18.07.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Kein Einwand.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme ohne Einwand wird Kenntnis genommen.

Weiteres ist somit nicht veranlasst.

**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. 02-29d „Östlich Kurt-Schumacher-Straße " vom 23.07.1993 i.d.F. vom 28.06.1996 - rechtsverbindlich seit 10.03.1997 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 20.05.2010 i.d.F. vom 21.09.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung vom 21.09.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 21.09.2011  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf  
Oberbürgermeister 