

Beschl.-Nr. 10

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 15.12.2011

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 02-11/3
"Luitpoldstraße - Rennweg - Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße" Deckblatt
Nr. 1 durch Deckblatt Nr. 3

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Satzungsbeschluss

Referent: Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2011 bis einschl. 18.11.2011 zur Änderung von Deckblatt Nr. 1 vom 20.09.1990 i.d.F. vom 22.09.2000 - rechtsverbindlich seit 18.12.2000 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/3 „Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße“ vom 02.12.1969 i.d.F. vom 18.12.1970 – rechtsverbindlich seit 13.03.1972 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 21.09.2011.

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 18.11.2011, insgesamt 30 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 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 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 13.10.2011

1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 31.10.2011

1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 02.11.2011

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 E.ON Bayern AG, Altdorf
mit Schreiben vom 11.10.2011

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
mit E-Mail vom 12.10.2011

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien werden damit nur bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an der Kabelkanalanlage erforderlich.

Zurzeit sind uns keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 25.10.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

3. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) zu beachten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundschutz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der rechtlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Die Planung wurde so konzipiert, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

2.4 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 27.10.2011

Abwasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Gas Wasser Bäder

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlüsse der Sparten Gas und Wasser (siehe Anlagen). Die Hausanschlüsse Gas und Wasser Rennweg 42 A müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

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

Strom

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich die Stromhausanschlussleitung des Gebäudes Rennweg 42 A.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken ein Antrag auf Abtrennung des Hausanschlusses und Demontage des Zählers zu stellen.

Die Versorgung der neuen Gebäude ist von der Matthias-Hösl-Straße bzw. vom Rennweg her möglich.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Begründung wurde unter Ziffer 7 entsprechend ergänzt.

2.5 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen –
mit Schreiben vom 03.11.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Der zu erhaltend festgesetzte Baum am Rennweg ist wohl nicht zu erhalten, da Krone als auch Wurzelraum im Bereich des Baufensters und des Bauraums der Tiefgarage liegen. Die erkennbar notwendige Befreiung würde das Bauverfahren im (erleichterten und als bauherrenfreundlich erwünschten) Freistellungsverfahren unmöglich machen, sondern wäre in ein förmliches Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Es sollte im Bebauungsplan ein Alternativstandort festgesetzt werden.

- Der Bauraum für die Tiefgaragen ist im Anschluss an die Rampen nicht ausreichend. Er ist hier mindestens auf rechtwinkligen Anschluss an die Überdachungsbauflächen auszuweiten. Aufgrund der sehr kurzen Tiefgaragenabfahrten muss wohl von Überschreitungen der zulässigen Rampenneigungen ausgegangen werden.

- Die Festsetzung zu Einfriedungen schließt die im Textteil D 2 ausdrücklich vorgeschlagene Lärmschutzwand aus! Die (erwünschte) Zulässigkeit der Lärmschutzwand ist aufzunehmen.

-Hinweis:

Eine abstandsflächenverkürzende Wirkung hat der Bebauungsplan vorliegend nicht. Hierauf sollte zur Klarheit im Textteil hingewiesen oder die entsprechende Anordnung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 „... es sei denn...“ getroffen werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung des zu erhaltend festgesetzten Baumes im Bereich des Baufensters und des Bauraums der Tiefgarage wurde redaktionell geändert. Es wurde ein zu pflanzender Baum an der Ecke Rennweg/Matthias-Hösl-Straße als Ersatzpflanzung festgesetzt.

Der Bauraum für die Tiefgaragen ist auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und für die Erschließung der Tiefgarage ausreichend.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen wird redaktionell ergänzt, damit die vorgeschlagene Lärmschutzwand aus Textteil D2 zulässig ist.

Ein Hinweis, dass dieser Bebauungsplan keine abstandsflächenverkürzende Wirkung hat wurde in die Begründung unter Ziffer 3 aufgenommen.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt –
mit Schreiben vom 07.11.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 10.11.2011

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 Ihrem Schreiben vom 10.10.2011 nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Allgemeinen haben wir keine Einwände gegen Ihr geplantes Vorhaben. Die Belange der Telekom werden davon zurzeit nicht berührt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich bestehende Kabelanlagen im Planbereich befinden, um größtmögliche Rücksichtnahme wird gebeten.
Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet ^ werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Die Ihnen überlassene Planunterlage ist nur für interne Zwecke bestimmt und nicht an Dritte weiterzugeben.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 11.11.2011

Soweit aus den Planunterlagen erkenntlich, sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken vorzutragen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abteilung für Bodendenkmalpflege des Landesamtes (Dienststelle 93055 Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße 1) gegebenenfalls gesondert Stellung nimmt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg –
mit Schreiben vom 11.11.2011

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben NE-ZB-TLB Di ID 5654 vom 28.12.2010 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 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/3 mit Deckblatt Nr. 3.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz –
mit Schreiben vom 14.11.2011

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und Wasserrecht

Immissionsschutz:

Die im schalltechnischen Gutachten der Hooek Farny Ingenieure vom 05.09.2011 getroffenen Aussagen und Berechnungen sind plausibel.

Generell sind wir der gleichen Auffassung wie der Gutachter, dass dem passiven Schallschutz in der Bauleitplanung bestenfalls nachrangige Bedeutung zukommt. Daher sollten diese „Ausnahmen im Einzelfall“ restriktiv behandelt und nicht pauschal in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten des vorliegenden Bebauungsplans scheint ein wirksamer, aktiver Schallschutz nicht verhältnismäßig realisierbar. Daher ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Folgende Ergänzungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes erforderlich:

- B: Festsetzungen durch Text

2. Passiver Schallschutz

In Zeile 1 sind nach der Klammer die Wörter „in den“ einzufügen.

Weiterhin ist die Festsetzung durch die vom Gutachter vorgeschlagene Auflage 1.2 zu ergänzen:

„Die Umfassungsbauteile der Wohnbaukörper sind entsprechend den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 auszuführen (Schallschutznachweis nach DIN 4109).“

- Die im schalltechnischen Gutachten unter Ziffer 7.2 zur Tiefgarage vorgeschlagenen Festsetzungsvorschläge sind nach unserer Auffassung im

Bebauungsplan festzusetzen, da dies beim Baugenehmigungsverfahren im Freistellungsverfahren nicht mehr möglich ist.

- D: Hinweise durch Text

2. Aktiver Schallschutz

In den Außenwohnbereichen der Parzelle 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA und teilweise für MI deutlich überschritten. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist daher eine verbindliche Festlegung der Lärmschutzwand erforderlich („sollten“ durch „müssen“ ersetzen).

Bei Verzicht auf die Realisierung von Außenwohnbereichen kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen durch Text zum passiven Schallschutz werden im Deckblattentwurf eingetragen bzw. redaktionell ergänzt.

Die im Gutachten unter Punkt 7.2 zur Tiefgarage werden als Hinweis in den Deckblattentwurf aufgenommen und sind im Rahmen der nachgeordneten Verfahren zu prüfen. Die Festsetzung des zu wählenden Fahrbahnoberflächenbelags ist im Bebauungsplan rechtlich nicht möglich.

Die Hinweise durch Text zur Lärmschutzwand werden redaktionell überarbeitet. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wurde ergänzt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren sind. Bei Verzicht auf die Realisierung von Außenwohnbereichen wurde ergänzt, dass auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden kann.

2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 17.11.2011

Grundwasser:

Im Plan ist vermerkt, dass zeitweise hohe Grundwasserstände auftreten können und deshalb die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen sind. Das sollte auch im Text der Begründung ergänzt werden.

Die Planung sieht Tiefgaragen vor. Sollten beim Bau der Gebäudegründungen oder der Errichtung von Tiefgaragen eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, sind hierfür beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut entsprechende schriftliche Anträge zur Genehmigung rechtzeitig zu stellen.

Ansonsten besteht Einverständnis mit den Änderungen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde unter Ziffer 8 entsprechend ergänzt.

2.12 Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut –
mit Schreiben vom 18.11.2011

Mit vorliegender Planung besteht Einverständnis. Die vorhandenen Bäume sind unbedingt zu erhalten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vom Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen (Ziffer 2.5) und auch vom Fachbereich Naturschutz (Ziffer 2.13) wurde festgestellt, dass bei einer Neubebauung der in der Nähe der geplanten Tiefgarage stehende Götterbaum wohl nicht erhalten werden kann. Es wurde daher ein Alternativstandort für einen zu pflanzenden Baum auf dem Grundstück festgesetzt. Durch die Deckblattänderung werden im Bereich der Matthias-Hösl-Straße/Rennweg insgesamt sechs neu zu pflanzende Bäume festgesetzt.

2.13 Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt – Fachbereich Naturschutz
mit Email vom 02.12.2011

1. Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.
2. Von den 2 zu erhaltenden Götterbäumen ist einer durch die Nähe zur geplanten Tiefgarage nicht zu erhalten. Die Befreiung von der Baumschutzverordnung kann in Aussicht gestellt werden. Als Ersatz sollen im rückwärtigen Bereich 2 Ersatzpflanzungen durchgeführt werden (nach Möglichkeit außerhalb der Ausrundung der Tiefgaragen). Außerdem steht eine Neupflanzung auf der Tiefgarage. Diese sollte nach Möglichkeit ebenfalls außerhalb der Ausrundung der Tiefgaragen gepflanzt werden.
3. Die Flachdächer sollten begrünt werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Nachdem die Erhaltung des Götterbaums in unmittelbarer Nähe zum Gebäude/Tiefgarage nicht möglich sein wird, wurde ein weiterer zu pflanzender Baum auf dem Grundstück festgesetzt. Außerdem ist zu pflanzender Baum an der östlichen Grundstücksgrenze am Rennweg eingetragen. Durch die Deckblattänderung werden im Bereich der Matthias-Hösl-Straße/Rennweg insgesamt sechs neu zu pflanzende Bäume festgesetzt – ein Baum kann nicht erhalten werden. Den Belangen des Naturschutzes wird damit Rechnung getragen.

Die gewünschte Begrünung der Flachdächer wird in der Begründung zum Deckblattentwurf ergänzt.

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

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. Einwender 1
mit Niederschriftschreiben vom 24.10.2011

Im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung spricht Einwender 1, Matthias-Hösl-Straße 2, 84034 Landshut vor und erklärt zur Niederschrift:

Die Bebauung im unserem Gebiet erscheint mir zu massiv. Außerdem habe ich bezüglich der Parkplatzsituation Bedenken. Bereits jetzt stehen zu wenig Stellplätze im Bereich Matthias-Hösl-Straße, Josef-Götz-Straße und Wittelsbacher Straße zur Verfügung.

Meines Erachtens sollte auf das Gebäude, welches nördlich an der Matthias-Hösl Straße liegt, verzichtet werden.

Auch auf die Belange der Bewohner (Wohnwert, Grünflächen, Freiräume) in diesem Bereich sollte mehr Rücksicht genommen werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die notwendigen Stellplätze für die Bebauung sind im Rahmen der nachgeordneten Verfahren nachzuweisen. Es ist jedoch festzustellen, dass die Planung bei jedem Gebäude Tiefgaragen vorsieht, so dass eine Verschlechterung der Parkplatzsituation durch die Neubebauung nicht zu erwarten ist.

Die Nachverdichtung der Bebauung an dieser Stelle ist aufgrund der innerstädtischen Lage sinnvoll. Sie entspricht dem städtebaulichen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen bei der Bauleitplanung. Die Umgebungsbebauung im Bereich Rennweg/Josef-Götz-Straße/Matthias-Hösl-Straße weist eine erheblich höhere bauliche Dichte auf. Die vorgetragenen nachbarlichen Interessen und der Wunsch nach Reduzierung der Bebauung um ein Gebäude bzw. nach Erhaltung von Grünflächen ist städtebaulich an dieser Stelle nicht sinnvoll. Die Neuplanung wurde mit begleitenden Baumpflanzungen versehen und führt zu einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraums.

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 3 zur Änderung von Deckblatt Nr. 1 vom 20.09.1990 i.d.F. vom 22.09.2000 - rechtsverbindlich seit 18.12.2000 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/3 „Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße“ vom 02.12.1969 i.d.F. vom 18.12.1970 – rechtsverbindlich seit 13.03.1972- wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 21.09.2011 - redaktionell geändert am 15.12.2011 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 21.09.2011 – redaktionell geändert am 15.12.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 15.12.2011
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

