

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.04.2012

- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/1a "Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg" durch Deckblatt Nr. 9 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. Billigungsbeschluss

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!

Gegenüber dem vom Bausenat am 28.10.2011 gebilligten Entwurf hat sich der nun vorliegende Entwurf aufgrund von Wünschen potentieller Grundstückskäufer und der daraus resultierenden Bitte des jetzigen Grundstücksbesitzers um entsprechende Überarbeitung der Planung geändert. Die Änderungen betreffen neben marginalen Überarbeitungen im Bereich der Erschließungsanlagen in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung. Die Grundflächen und die Geschossflächen in den Parzellen 1 mit 6 und 11 mit 13 bleiben gleich. In der Parzelle 7 nimmt die Grundfläche von 233,5m² auf 322,8m² (+89,3m²) und die Geschossfläche von 355m² auf 487,8m² (+132,8m²) zu. Die Grundfläche in der Parzelle 8 nimmt von 233,5m² auf 247m² (+13,5m²) zu, die Geschossfläche von 355m² auf 387m² (+32m²). Dagegen wurden die Parzellen 9 und 10 von drei auf zwei Einheiten reduziert. Als Folge verringert sich die Grundfläche im Bereich dieser beiden Parzellen von 589,5m² auf 504m² (-85,5m²). Die Reduzierung der Geschossfläche in diesem Bereich erfolgt von 921m² auf 784m² (-137m²). Insgesamt ist somit eine Zunahme der Grundfläche um 17,3m² und eine Zunahme der Geschossfläche um 27,8m² zu verzeichnen.

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 29.11.2011 bis einschl. 05.01.2012 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-11/1 a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“

vom 27.04.1976 i.d.F. vom 16.06.1977 - rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - durch Deckblatt Nr. 9 vom 10.06.2011 i.d.F. vom 28.10.2011:

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 05.01.2012, insgesamt 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 13 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 - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 05.12.2011

1.2 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 08.12.2011

1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 19.12.2011

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 10 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 22.11.2011

Der Satzungsbeschluss sollte erst gefasst werden, wenn zwischen den Planbegünstigten Grundstückseigentümern bzw. dem Bauträger der von uns vorbereitete Vertrag zustande gekommen ist, in dem die erschließungsmäßigen und grundstücksbezogenen Fragen geregelt werden.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Zustandekommen des in der Stellungnahme genannten Vertrages dem Bausenat zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Aufgrund einiger Änderungen in den Festsetzungen ist aber vorher ein erneuter Billigungsbeschluss mit anschließender erneuter Auslegung notwendig.

2.2 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 05.12.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 08.12.2011

Das Tiefbauamt nimmt zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Stellungnahme Straßenbau

- a) Der Mooswiesenweg soll mit einer Fahrbahnbreite von mind. 5,00 m, die Erschließungsstraße mit mind. 4,50 m und die Fuß- und Radweg mit mind. 3,00 m festgesetzt werden.
Da die Fuß- und Radwege auch der Gewässerpflege dienen, ist ein entsprechender Oberbau (RSTO 01) festzusetzen.
- b) An der Einmündung Mooswiesenweg / Erschließungsstraße ist an der Südseite ein Einmündungsradius festzusetzen.
- c) Die Erschließung der Parzellen 6 und 7 erfolgt über einen öffentlichen Fuß- und Radweg ohne Wendemöglichkeit. Dem Straßenbaulastträger stehen hinsichtlich des Unterhaltes, der Straßenreinigung und der Winterdienste keine Wendemöglichkeiten zur Verfügung.
- d) In den „Festsetzungen durch Planzeichnungen“ des Blattes 1 unter Punkt 4.3 sind die Grundstückszufahrten der Parzelle 6, 7 u. 8 geregelt. In der planerischen Darstellung werden über den öffentlichen Fuß- und Radweg jedoch nur die Parzelle 6 und 7 erschlossen.

2. Stellungnahme Wasserwirtschaft

Mit der Planung besteht bei Berücksichtigung des Punktes a) - Stellungnahme Straßenbau und Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zur Benutzung des Weges (Breite 3,00 m) zur Gewässerpflege Einverständnis.

3. Stellungnahme Verkehrswesen

Keine Einwände.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1a)

Der Mooswiesenweg wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m, die Erschließungsstraße mit 4,50 m und der Fuß- und Radweg mit 3,00 m festgesetzt. Die Ausführungsqualität ist im Rahmen des Grundstücks- und Erschließungsvertrag zu regeln. Dieser Vertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Aufgrund einiger Änderungen in den Festsetzungen ist aber vorher ein erneuter Billigungsbeschluss mit anschließender erneuter Auslegung notwendig.

Zu 1b)

An der genannten Stelle wird ein Einmündungsradius mit einem Radius von 2,00m vorgesehen.

Zu 1c)

Aufgrund dessen, dass der Fuß- und Radweg nur die Parzellen 6 und 7 erschließt und sonst keine weiteren Erschließungsfunktionen aufweist – mit Ausnahme einer allgemeinen Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Mooswiesenweg und der Weningstraße – wird es in Abwägung mit dem Bestreben, möglichst wenig Fläche zu versiegeln, vor allem im Bereich der Restpfettrach (hier widerspricht eine Versiegelung innerhalb von 10m Abstand vom Bachlauf dem Gewässerentwicklungskonzept), als akzeptabel erachtet, wenn auf dem genannten Fuß- und Radweg auf einer Länge von ca. 35m keine Wendemöglichkeit zu Verfügung steht.

Zu 1d)

Punkt 4.3 der Festsetzungen durch Planzeichen wird wie folgt geändert: „öffentlicher Fuß- und Radweg, für die Parzellen 6 und 7 als Grundstückszufahrt nutzbar“

Zu 2.)

Die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zum Zwecke des Gewässerunterhalts auf der privaten Grünfläche entlang der Restpfettrach wird ebenfalls im Rahmen des in Punkt 1a) genannten Grundstücks- und Erschließungsvertrages geregelt.

2.4 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg - mit Schreiben vom 16.12.2011

Wie Ihnen mit dem Schreiben NE-TLB Di-Ra ID 7230 vom 01. August 2011 bereits mitgeteilt, wurden Ihnen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 02-11/1 a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ alle Belange der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV und Fernmeldeanlagen) erläutert. Dieses Schreiben behält seine Gültigkeit.

Ansonsten gibt es seitens der E.ON Netz GmbH zum oben genannten Bebauungsplan keine weiteren Hinweise.

Nachdem aber noch Anlagen weiterer Netzbetreiber im Geltungsbereich vorhanden sein können, so bitten wir Sie, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Schreiben vom 01.08.2011 vorgebrachten Belange wurden abgewogen und sind bereits entsprechend in den Bebauungsplan eingeflossen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass unter Federführung des SG Anliegerleistungen wird ein notarieller Vertrag vorbereitet wird, der die Grundstücksangelegenheiten und die Erstellung der Erschließungsanlagen abschließend regelt. Gegenstand dieses Vertrages wird auch die (rechtzeitige) Koordination mit der E.ON Netz GmbH und anderen Leitungsträgern im Hinblick auf bestehende und zu erstellende Leitungstrassen (die Leitung der E-ON Netz GmbH wird im Bereich des Mooswiesenweges in den Straßenraum unter Einhaltung des notwendigen Schutzstreifens umgelegt) sowie die diesbezügliche Kostentragung für Neu- und evtl. notwendige Umbaumaßnahmen durch die Planungsbegünstigte, die auch als Erschließungsträger auftritt, sein. Der Vertrag ist vor

Satzungsbeschluss mit der Planungsbegünstigten abzuschließen. Aufgrund einiger Änderungen in den Festsetzungen ist aber vorher ein erneuter Billigungsbeschluss mit anschließender erneuter Auslegung notwendig.

Die Stadtwerke Landshut wurden als Leitungsträger Strom ebenfalls im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Es wurden aber keine Einwände vorgebracht.

2.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut
mit Schreiben vom 20.12.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 21.12.2011

Gas Wasser Bäder / Strom / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Zum Punkt 7 in der „Begründung zum Bebauungsplan...“:

Im 4. Absatz ist zwischen dem ersten und zweiten Satz folgender Wortlaut einzufügen:
„Diese endet momentan östlich des Anwesens Mooswiesenweg 5 und ist entsprechend nach Nord-Westen bis zu Einfahrt ins geplante Baugebiet zu verlängern, um die innere Erschließung realisieren zu können.“

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der in der Stellungnahme Abwasser formulierte Wortlaut wurde an der genannten Stelle in die Begründung aufgenommen.

2.7 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 21.12.2011

Die in unserer Stellungnahme vom 04.08.2011 genannten Punkte wurden berücksichtigt.

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In der Zwischenzeit wurde vom IB Geoplan ein Baugrundgutachten mit Datum 24.01.2012 erstellt, das auch Aussagen zum Thema Versickerung enthält. Dieses Baugrundgutachten wurde an das Wasserwirtschaftsamt mit Bitte um Stellungnahme weitergeleitet. Die in der Stellungnahme vom 15.02.2012 genannten Punkte wurden wie folgt berücksichtigt: es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist; wenn dies nicht möglich ist kann Niederschlagswasser im Einzelfall in die Kanalisation eingeleitet werden (Festsetzungen durch Text, Nr. 5). Des Weiteren wurde auf die Einhaltung der einschlägigen Rechtsnormen und der technischen Regeln zur Versickerung, sowie auf das genannte Baugrundgutachten und die darin enthaltenen Aussagen zur Versickerung hingewiesen (Hinweise durch Text, Nrn. 3 und 4). Bezüglich dem Thema Altlasten wurde darauf hingewiesen, dass, sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut zu informieren ist (Hinweise durch Text, Nr. 5).

2.8 Stadt Landshut - Amt für Liegenschaften u. Wirtschaft - mit Schreiben vom 28.12.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vor Satzungsbeschluss sind mit notariellem Vertrag zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten u. a. die Grundstücksangelegenheiten zu regeln.

Südlich der Pfettrach und zwar westlich Fl.Nr. 1221/2 bis zur Fl.Nr. 1219/88 gehört aus Fl.Nr. 1221 ein ca. 3,0 m Streifen im Ausmaß von ca. 140 qm einem Dritten. Dieser Streifen wird laut Bebauungsplan künftig weit überwiegend Uferbereich der Pfettrach mit Bachbegleitgrün und zu einem kleinen Teil Fuß- und Radweg.

Nachdem bisher noch kein Rückerwerb erfolgt ist, ist diese Teilfläche von ca. 140 qm vorab durch die Planungsbegünstigten zu beschaffen und anschließend der Stadt zu übereignen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird erst nach Zustandekommen des in der Stellungnahme genannten Vertrages dem Bausenat zum Satzungsbeschluss vorgelegt (Aufgrund einiger Änderungen in den Festsetzungen ist aber vorher ein erneuter Billigungsbeschluss mit anschließender erneuter Auslegung notwendig). Das schließt ein, dass bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der ca. 140m² große Streifen aus Fl.Nr. 1221 vom Planungsbegünstigten zu erwerben ist, damit dieser Streifen Teil des Vertrages werden kann. Den Planungsbegünstigten ist dieser Umstand bekannt.

2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 29.12.2011

Wir bedauern es, dass zum Schutz der vorhandenen Bäume und Sträucher kein anderes Bebauungskonzept entwickelt wurde. Vielleicht hätte man auch auf das eine oder andere Gebäude verzichten können.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stellungnahme des Bund Naturschutz vom 10.08.2011 wie folgt behandelt:

„Die Stadt Landshut ist sich der Bedeutung des Baumbestandes im Stadtgebiet als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Garant für eine hohe Wohnqualität (Klimausgleich, grüne Lunge) bewusst. Das Bebauungskonzept versucht zumindest einen Teil des Gehölzbestandes zu erhalten. Allerdings ermöglicht eine Umsetzung des derzeit bestehenden Baurechts einen weit erheblicheren Eingriff in die vorhandenen Gehölzbestände. Nur die Walnuss auf Fl.Nr. 2090/2 ist bisher als zu erhalten festgesetzt. Es wurden gezielt die erhaltenswerten Bäume ermittelt und im Zuge der Umweltbelange dokumentiert (Tabelle, Skizze Bestandssituation).

Die verschiedenen alternativen Bebauungskonzepte nehmen auf den Baumbestand mehr oder weniger Rücksicht. Letztendlich sind die nachgenannten Gesichtspunkte einer geordneten Erschließung, städtebaulich sinnvoll zugeschnittener Parzellen und Baukörper sowie attraktiv nutzbarer Freiräume (keine Verschattung im Südwesten) im Zuge der Abwägung dem Erhalt einzelner Baumstandorte gegenüberzustellen. Die Stadt Landshut hält daher an dem nun vorliegenden Entwurf fest.“

Diese Behandlung gilt auch im Bezug auf die Stellungnahme im nun vorliegenden Beteiligungsverfahren weiter. Hinzugefügt werden sollte aber noch folgendes: Aufgrund von Umstrukturierungen bei den Grund- und Geschossflächen (dies bleiben in ihrer Gesamtheit allerdings in etwa gleich) fällt ein Gebäude weg. Es kann dadurch aber kein weiterer Baumstandort erhalten werden. Im Übrigen ist es das Bestreben der Stadt, die Innenentwicklung voranzutreiben und Bebauung dort zu ermöglichen, wo die notwendige Infrastruktur zumindest schon teilweise vorhanden ist. So wird das Ausufern von Siedlungsstrukturen in die Landschaft und die Versiegelung von Flächen verhindert oder zumindest minimiert. Der FB Naturschutz der Stadt Landshut hat der Planung vorbehaltlos zugestimmt. Die Stadt hält insofern weiter an dem nun vorliegenden Entwurf fest.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 05.01.2012

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden 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: 8 : 0

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 9 vom 10.06.2011 i.d.F. vom 27.04.2012 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/1a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ vom 27.04.1976 i.d.F. vom 16.06.1977 - rechtsverbindlich seit 19.12.1977 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und 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 und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

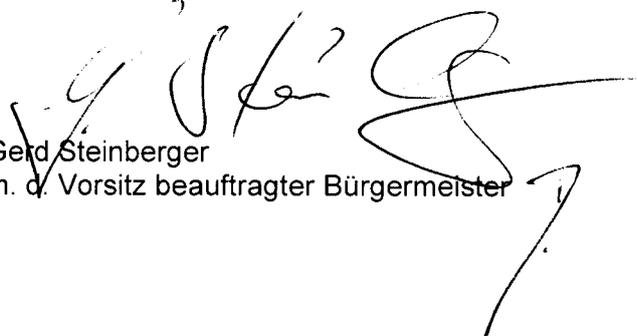
Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.04.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 02-11/1 a „Östlich der Bahnlinie, zwischen Flutmulde und Rennweg“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 27.04.2012

STADT LANDSHUT


Gerald Steinberger
m. d. Vorsitz beauftragter Bürgermeister