

Beschl.-Nr. 1

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 25.10.2012

Betreff: Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01-2 "Altes Schlachthofgelände - Bereich West" durch Deckblatt Nr. 1 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. Beschluss Änderungsvereinbarung
- IV. Billigungsbeschluss

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 7 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 10.01.2012 bis einschl. 13.02.2012 zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ vom 24.10.2003 i.d.F. vom 08.03.2004 - rechtsverbindlich seit 25.04.2005 durch Deckblatt Nr. 1 21.09.2011 i.d.F. vom 15.12.2011

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 13.02.2012, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
 - 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 02.01.2012
 - 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit Schreiben vom 10.01.2012
 - 1.3 Stadtjugendring Landshut mit Schreiben vom 10.01.2012
 - 1.4 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - mit Schreiben vom 16.01.2012

Beschluss: 7: 0

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

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
 - 2.1 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 09.01.2012

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:
Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:
Keine.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
Einwendungen keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Siehe Anschreiben:

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 und Empfehlungen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern aus dem Schreiben vom 14.10.2011, AZ: 3978.1-2011 wurden bereits mit aufgenommen.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet sind im Planungsgebiet gewerbliche Nutzungen zu erwarten. Als erste Nutzung für das Erdgeschoss ist aber eine Kindertagesstätte (Träger ist eine gemeinnützige Organisation) geplant, die Obergeschosse sind für Wohnnutzungen vorgesehen. Bezüglich der Baugenehmigung ist damit zu rechnen, dass bezüglich des Bauvorhabens ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. In diesem Fall wird das Gewerbeaufsichtsamt nicht mehr beteiligt. Die Belange des Gewerbeaufsichtsamtes sind aber im Rahmen des Änderungsverfahrens (Deckblatt 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“) ausreichend berücksichtigt worden.

2.2 Stadt Landshut - Sanierungsstelle -
mit E-Mail vom 11.01.2012

Keine Äußerung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit Beschluss des Bildungs- und Kultursenats vom 10.01.2011 entschied sich der Bildungs- und Kultursenat mit 8 : 1 Stimmen, dass dem Antrag Nr. 640 - Errichtung einer Stadtteilbibliothek auf dem Gelände des Alten Schlachthofs - nicht näher getreten wird.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Als zukünftige Nutzung des Gebäudes C sind eine Kindertagesstätte und Wohnnutzung geplant. Dementsprechend wurde dem genannten Beschluss Rechnung getragen.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 12.01.2012

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -
mit Schreiben vom 16.01.2012

Verkehrsbetrieb / Strom / Abwasser / Gas Wasser
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, München
mit E-Mail vom 23.01.2012

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH 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.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut – Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt – FB Umweltschutz –
mit Schreiben vom 26.01.2012

Keine Äußerung zu Altlasten / Abbruch und Wasserrecht

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

zu Immissionsschutz:

Als Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ ist unter anderem die Errichtung umlaufender Balkone vor der Fassade vorgesehen.

Die Errichtung umlaufender Balkone ist aus Sicht des Immissionsschutzes problematisch, da hierdurch eventuell schutzbedürftige Außenwohnbereiche geschaffen würden, welche beim Bau einer neuen Straße als Immissionsorte berücksichtigt und entschädigt werden müssten.

Aus fachtechnischer Sicht schlagen wir daher vor, die umlaufenden Balkone im Deckblatt Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ als „nicht schutzbedürftige Außenwohnbereiche“ zu erklären und entsprechend zu kennzeichnen.

Nach unserer Einschätzung würde damit ein auf das Immissionsschutzrecht gegründeter Schutzanspruch für diese Bereiche entfallen.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Gegen die vom FB Umweltschutz vorgebrachten Anregung, die umlaufenden Balkone bzw. Außenwohnbereiche auf den Lärmzugewandten Fassaden als „nicht Schutzbedürftige Außenwohnbereiche“ zu erklären und entsprechend festzusetzen, besteht aus rechtlicher Sicht Bedenken. Daher wurden zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen festgesetzt, dass alle Wohneinheiten in den Obergeschossen, die über Außenwohnbereiche verfügen, – im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig – zumindest ein Außenwohnbereich auf den Lärmabgewandten Fassaden im Süden und Osten vorweisen müssen. Dementsprechend wurde die Objektplanung auch so modifiziert, dass diejenigen Wohneinheiten, die nur an der

Nord- und Westfassade liegen, überhaupt keine Außenwohnbereiche erhalten. Der Bereich zwischen Außenkante Balkonzone und dem Gebäude erhält hier einen Luftraum.

Im Erdgeschoss wird seitens des Vorhabensträgers inzwischen die Einrichtung einer Kinderkrippe mit Außenspielbereich im Westen und Norden des Gebäudes C vorgesehen. Dieser Außenbereiche wird entsprechend der Stellungnahme des Fachbereiches Umweltschutz vom 09.10.2012 wie ein Außenwohnbereich behandelt. In Folge dessen wird um den Außenspielbereich eine Lärmschutzwand festgesetzt, die im Fall des Baus der Flutmuldenquerung vom Vorhabensträger oder seinem Rechtsnachfolger auf eigene Kosten zu errichten ist. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt, wie bei der Sicherung des Schallschutzes der Wohnungen, über eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit.

2.7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 30.01.2012

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.

Gegen die o. g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH keine Bedenken.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 E.ON Netz GmbH – Betriebszentrum Bamberg –
mit Schreiben vom 03.02.2012

Wie wir Ihnen mit unserem Schreiben NE-TLB KS ID 8117 vom 10.11.2011 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. 01-2.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
mit Schreiben vom 08.02.2012

Wir danken für die Beteiligung an der oben genannten Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G 23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Gegen o. g. Planung besteht von unserer Seite kein Einwand, da es sich um die Fortführung eines bereits teilweise realisierten Projekts handelt.

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit den Hinweisen D.9 auf Seite 11 der Begründung zum Vorhabens- und Erschließungsplan hinreichend berücksichtigt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel. Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bund Naturschutz – Kreisgruppe Landshut –
mit Schreiben vom 09.02.2012

Mit vorliegender Planung besteht Einverständnis.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 15.02.2012

Mit den Änderungen besteht Einverständnis. Unsere Hinweise aus der Stellungnahme vom 17.11.2011 wurden berücksichtigt.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven 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

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

1. Einwender 1 mit Schreiben vom 24.11.2011

Antrag

[...]

Genehmigung von Grünflächen auf dem Gelände des alten Schlachthofes

Am 07.11.2011 hat der Einwender ein offenes Pressegespräch auf dem Gelände des alten Schlachthofes veranstaltet. Bei der Diskussion mit dem neuen Bauträger des Gebäudes C und den vielen anwesenden Bürgern stellte sich heraus, dass es ein großer Wunsch wäre, wenn bei der „neuen Anlage“ nicht alle Flächen versiegelt würden, wie dies auf der restlichen Fläche des Geländes der Fall ist. Der Vorhabensträger wäre nach Aussage des Geschäftsführers gerne dazu bereit.

Es wird deshalb beantragt, dem Vorhabensträger zu erlauben, Teilflächen als Grünfläche zu gestalten.

Auch beim möglichen Verkauf bzw. Nutzungsänderungen und entsprechenden Anträgen der mögl. neuen Eigentümer sollte die Stadt auf eine Entsiegelung von Teilflächen hinwirken.

Die obigen Anträge resultieren aus der letzten Sitzung des Einwenders am 26.10.2011 (s. hierzu auch das Protokoll das Ihnen bereits zugegangen ist).

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Jahr 2003 wurde von der Stadt Landshut und dem ehemaligen Vorhabensträger ein Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des alten Schlachthofgeländes ausgeschrieben. Der Siegerentwurf dieses Wettbewerbs sah neben dem Erhalt und der Umnutzung der Durchfahrtshalle, des Turmes und der Villa die Errichtung von 3 dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden, die sich allesamt in einem öffentlichen und einheitlich gestalteten (d.h. im größtenteils versiegelten) Außenbereich positionieren, vor. Dies wurde dann auch im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ festgelegt und anschließend umgesetzt. Durch die Insolvenz des ehemaligen Vorhabensträgers wurde allerdings das Deckblatt 1 betreffende Gebäude C und der umliegende Freibereich nicht mehr fertig gestellt. Der jetzige Vorhabensträger hat eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beantragt, die auch die Fertigstellung der Freiflächen beinhaltet. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung und Durchgängigkeit der Außenbereiche um die bereits realisierten Neubauten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 949/3 und um das bestehende Schlachthofgebäude wird im Rahmen der Planungsänderung durch das Deckblatt 1 seitens der Stadt an der Festsetzung des Fußgängerbereichs, wie sie bereits im derzeit rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist, grundsätzlich festgehalten. Die Gestaltung wird im bereits unterzeichneten Durchführungsvertrag mit der ebenfalls unterzeichneten Änderungsvereinbarung detailliert geregelt. Die Ausführ-

zung der Außenbereiche wird daher in der Weise erfolgen, wie sie in den bereits fertig gestellten Bereichen vorzufinden ist. In der aktuellsten Planung ist allerdings vorgesehen, im Erdgeschoss des Gebäudes C eine Kindertagesstätte einzurichten. Diese benötigt einen Freibereich, der im Westen und Norden des Gebäudes angesiedelt wird. Dieser ist umzäunt und in wesentlichen Teilen wohl auch begrünt (hängt von der Planung des Trägers ab).

Zum Thema Versiegelung ist noch anzumerken, dass der überwiegende Teil des Geländes durch die bestehende Tiefgarage unterbaut ist. Deshalb ist der Außenbereich auch dann als versiegelt zu betrachten, wenn eine begrünte oder wassergebundenen Oberfläche angelegt wurde.

III. Beschluss Änderungsvereinbarung

Der Änderungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 7 : 0

IV. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 21.09.2011 i.d.F. vom 25.10.2012 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ vom 24.10.2003 i.d.F. vom 08.03.2004 - rechtsverbindlich seit 25.04.2005 - wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a 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 Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 25.10.2012 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. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 7 : 0

Landshut, den 25.10.2012
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

