

Beschl.-Nr. 6

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 13.12.2012

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 06-25/2 "Zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg Bereich Süd und Ost"**
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB
III. Satzungsbeschluss

Referent: **Baudirektor Johannes Doll**

Von den 10 Mitgliedern waren 9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2012 bis einschl. 25.05.2012 zum Bebauungsplan Nr. 06-25/2 „Zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg, Bereich Süd und Ost“ vom 06.02.2009 i.d.F. vom 23.03.2012:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 25.05.2012, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Niederbayern - mit Schreiben vom 20.04.2012

- 1.2 Stadtjugendring, Landshut
mit Schreiben vom 23.04.2012
- 1.3 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 24.04.2012
- 1.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit Schreiben vom 26.04.2012
- 1.5 Erzbischöfliches Ordinariat München
mit Schreiben vom 14.05.2012
- 1.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -
mit Schreiben vom 22.05.2012

Beschluss: 9 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
- 2.1 Stadtjugendamt Landshut - SG Kommunale Jugendarbeit -
mit Schreiben vom 26.03.2012

Bereits vor zwei Jahren haben wir in gemeinsamen Gesprächen im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Kletterhalle des Alpenvereins die schwierige Parkplatzsituation erörtert. Mittlerweile ist der Bau kurz vor seiner Vollendung.

Da der Kletterhallen-Neubau, zu Lasten eines Großteils der regulären Parkplätze und auch alternativer Parkmöglichkeiten in den unbebauten Bereichen im Umfeld des Jugendkulturzentrums ging, hat sich bereits mit Beginn des Baues die Parkplatzsituation, wie erwartet werden konnte, drastisch verschlechtert.

Noch ist die neue Halle nicht in Betrieb und schon jetzt kommt es in den Abendstunden, bereits bei kleinen Veranstaltungen bzw. Sitzungen im Jugendkulturzentrum, zu großen Parkproblemen für die Besucher. Bei Großveranstaltungen und Konzerten war die Parksituation schon seit jeher unzureichend, seit dem Bau der Halle muss aber festgestellt werden, dass die Parkplatzsituation jetzt völlig unzureichend ist und zu chaotischen Verhältnissen führt.

Diese Problemsituation wird sich noch drastisch verschärfen, wenn die Kletterhalle des Alpenvereins in Betrieb genommen wird.

Wir bitten Sie daher bei den weiteren Planungen zur Bebauung im Umgriff des Jugendkulturzentrums die angespannte Parkplatz- bzw. Stellplatzsituation bei der Alten Kaserne zu berücksichtigen da unsere Besucher auf alternative Parkmöglichkeiten angewiesen sind.

Beschluss: 9 : 0

im Rahmen der Schaffung des Baurechtes für die angesprochene DAV-Kletterhalle wurden in diesem Zusammenhang im mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplan 06-25/1 Stellplätze sowohl für die DAV-Kletterhalle, darüber hinaus aber weiterhin Ersatzstellplätze für die durch das Bauvorhaben aufgelösten in Form eines doppelreihigen Parkstreifens festgesetzt.

Im Bebauungsplan Nr. 06-25/2 setzt sich dieses Band an Stellplätzen auf öffentlichem Grund fort. Hier ist angedacht, das Element des doppelreihigen Parkierungstreifens auf öffentlichem Grund fortzusetzen. Die zusätzlichen, nicht gewidmeten Stellplätze verbleiben im Eigentum der Stadt und sollen bei Sonderveranstaltungen z. B. des Jugendkulturzentrums den hierdurch entstehenden zusätzlichen Parkdruck aufnehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird grundsätzlich immer auch das Referat 3 für Soziales, Jugend und Schulen beteiligt. Die Beteiligung dient einerseits der Information der betroffenen Fachstellen über die Planungsabsichten, darüber hinaus jedoch auch der aktiven Beteiligung der Fachstellen durch Stellungnahmen an den Planungen während der Planungsphase.

2.2 Stadt Landshut – SG Anliegerleistungen und Straßenrecht - mit E-Mail vom 18.04.2012

1. Klarstellend ist zu bemerken, dass das zum Amt für Finanzen der Stadt Landshut gehörende Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht nicht Träger öffentlicher Belange iSv § 4 BauGB ist. Abgesehen davon, dass sich der dem Bauplanungsrecht entstammende Begriff der Träger öffentlicher Belange regelmäßig nur auf Stellen, die Aufgaben der öffentlichen Verwaltung außerhalb der planenden Gemeinde wahrnehmen, bezieht, werden insbesondere im Zusammenhang mit der Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen keine öffentlichen Belange wahrgenommen, die im Rahmen von § 1 Abs. 7 BauGB einer Abwägungsentscheidung zugänglich sind. Die gegenüber dem Amt für Stadtentwicklung und –planung abgegebenen Stellungnahmen erfolgen ausschließlich *verwaltungsintern* (vgl. hierzu die Erläuterungen von Krautzberger, in: Ernst/ Zinkahn / Bielenberg, § 4 BauGB, Rn. 29 und 30).

2. Im Beschluss des Bausenats vom 18.03.2012 heißt es bei der Behandlung der Stellungnahme des Tiefbauamtes:

„Das Sachgebiet Anliegerleistungen wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Der nördliche Gehweg verläuft straßenbegleitend wie im Bestand entlang der Ritter-von-Schoch-Straße. Damit kann der eigenständig geführte Gehweg entfallen. Die straßenbegleitende Grünfläche mit den Baumstellungen verbleibt im Zusammenhang der Exerzierwiese. Das Sachgebiet Anliegerleistung ist nicht betroffen.“

Das Sachgebiet Anliegerleistungen und Straßenrecht hat sich im Verfahren Nr. 06 – 25/1 und Teiländerung Nr. 06 - 23 mit Email vom 22.03.2011 und 20.04.2011 ausführlich geäußert. Da die Stellungnahme mit Beschluss des Bausenats vom 10.06.2011 einstimmig weggewogen worden ist, bestand kein Anlass zu einer erneuten Stellungnahme zur ansonsten identischen Problematik im hier gegenständlichen Verfahren. Speziell zu dem 5 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifen wurde in der Stellungnahme vom 22.03.2011 zum vorgängigen Verfahren Folgendes ausgeführt:

„Das Tiefbauamt geht in seiner Stellungnahme vom 05.11.2009 davon aus, dass die nördliche straßenbegleitende Grünfläche an der Ritter-von-Schoch-Straße wegen der

Breite von 5 m eine 'eigenständige Grünanlage' darstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass es hier um keine selbstständige Grünanlage iSv § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, sondern um den Bestandteil einer Anbaustraße (Straßenbegleitgrün) handelt, der gemäß § 2 Abs. 1 Nr. IV lit. a EBS nur bis zu einer Breite von 4 m zum beitragsfähigen Aufwand rechnet. Selbst wenn man nur eine Breite von 4 m zugrunde legt, stellt sich die Frage nach der sachbezogenen Erforderlichkeit einer solchen Teileinrichtung (vgl. § 129 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Es wird um Mitteilung gebeten, aus welchen städtebaulichen Gründen ein so breites Straßenbegleitgrün für erforderlich gehalten wird. Die bisherigen Unterlagen enthalten hierzu nichts Explizites."

3. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Stellplatzflächen ist nunmehr darauf hinzuweisen, dass diese zusammen mit den im Bebauungsplan Nr. 06 - 25/1 "zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Karl-Valentin-Weg mit Teiländerung 06-23" bereits festgesetzten Flächen dieser Art ein Ausmaß angenommen haben, dass es sich hierbei um eine selbstständige Parkfläche iSv § 127 Abs. 2 Nr. 4 Alt. 1 BauGB handeln könnte. Problematisch an der Erhebung von Erschließungsbeiträgen für eine solche Anlage ist allerdings die Bemessung der Reichweite der Erschließungswirkung. Die Rechtsprechung zu selbstständigen öffentlichen Grünanlagen, wonach die Erschließungswirkung im 200 m Luftlinie - Radius eintreten soll, lässt sich auf solche Anlage nicht anwenden. Es wird deshalb um Mitteilung gebeten, welchen Grundstücken die festzusetzenden Parkflächen zu dienen bestimmt sind bzw. welche Benutzungsregelung getroffen werden soll. Aus der Begründung des Bebauungsplanes ergeben sich zur abschließenden Beurteilung dieser Frage noch keine hinreichenden Anhaltspunkte.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu 1: Von den Ausführungen der Fachstelle wird Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Grünbereiche sind nicht als Straßenbegleitgrün einzustufen sondern im Zusammenhang der Gesamtfläche der Exerzierwiese zu betrachten und stellen im Verlauf der Ritter-von-Schoch-Straße einen Teil der Exerzierwiese dar. Diese räumliche Qualität mit den entsprechend breiten Grünflächen ist Bestand und soll erhalten werden, vor allem auch im Hinblick auf den wertvollen alten Baumbestand und dessen Wurzelwerk.

Zu 3: Die von der Fachstelle angesprochenen Stellplätze sollen den Parkdruck bei gleichzeitiger Nutzung der Infrastruktureinrichtungen „Kletterhalle“ und stattfindenden Veranstaltungen in der „Alten Kaserne“ aufnehmen. Außerhalb ihrer o. g. Nutzungszeiten sind sie durch Abschränkungen zu versperren. Dies ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Stellplätze werden nicht öffentlich gewidmet und verbleiben im Privatvermögen der Stadt Landshut. Somit sind sie im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht relevant.

Abschließend ist anzumerken dass dem angesprochenen „Parkierungstreifen“ aufgrund des Umstandes, dass er nicht ständig genutzt und deshalb lediglich für die temporäre Benutzung als Schotterrasenfläche ausgebaut wird – optisch der Charakter einer Grünfläche mit Baumbestand als Teil der Großfläche Exerzierwiese zukommt.

2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut mit Schreiben vom 23.04.2012

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.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

1. Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen

1.1 Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe – Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.

1.2 Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontamination durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

1.3 Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.

1.4 Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten

entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.

1.5 Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern – ggf. auch Subunternehmern – durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

2. Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Abfallrechtlich relevante Belastungen des Untergrunds auch aufgrund von Auffüllungen können aus den Erfahrungen mit anderen Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Schochkaserne nicht ausgeschlossen werden. Es ist damit zu rechnen, dass bei Erdbauarbeiten noch abfallrechtlich relevantes Material angetroffen wird.

Vor diesem Hintergrund wurden die von der Fachstelle übersandten fachlichen Informationen und Empfehlungen zum angesprochenen Themenbereich „Altlasten – Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ in die Begründung eingestellt.

Bezüglich der angesprochenen Thematik „Fundmunition“ ist anzumerken, dass die historische Nachsuche keinerlei Hinweise ergeben hat. Aufgrund der vormals militärischen Nutzung wurden jedoch vorsorglich die von der Fachstelle übersandten fachlichen Informationen und Empfehlungen ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Ein textlicher Hinweis verweist auf die entsprechende Passage in der Begründung.

Die Fachstelle wird darauf hingewiesen, dass sie nicht notwendigerweise in die weiteren der Bauleitplanung nachgeordneten Genehmigungsschritte der im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Einzelbauvorhaben einbezogen wird.

Sollte die Erwirkung von Baurecht auf dem Weg der Genehmigungsfreistellung möglich sein weil die Zulässigkeitsvoraussetzungen dafür vorliegen, so wird die Fachbehörde nicht gehört, auch wenn bei den beantragten Nutzungen ein gewerblicher Anteil vorliegt.

2.4 Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
mit Schreiben vom 25.04.2012

Seitens der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München bestehen keine Einwände gegen die o. a. Planungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen –
mit Schreiben vom 02.05.2012

Gas Wasser Bäder / Strom / Verkehrsbetrieb / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
mit Schreiben vom 07.05.2012

Bei dem geplanten Jugendwohnheim ist bei der geplanten GFZ von 7600 m² von ca. 200 Betten auszugehen. Pro 20 Betten ist ein Stellplatz vorzusehen, 75 % davon für Besucher. Es sind in diesem Bereich also ca. 8 Stellplätze oberirdisch einzuplanen, da Tiefgaragenstellplätze von Besuchern erfahrungsgemäß nicht angenommen werden.

Die oberirdischen Stellplätze im Bereich des Studentenwohnheimes sind laut Stellplatzschlüssel ausreichend. Auf Grund der im Plan durchgängig dargestellten zu pflanzenden Hecke können diese jedoch nach derzeitigem Planungsstand nicht angefahren werden. Wir bitten um diesbezügliche Überarbeitung des Planes.

Der Sinn von § 7 Satz 2 kann nicht nachvollzogen werden, da im Plan in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Bereiche für Fahrradabstellanlagen dargestellt sind.

Pro Baukörper ist von ca. 200 Betten auszugehen, zuzüglich Personal und Besucher. Die vorgesehenen Fahrradabstellanlagen im Bereich des Studentenwohnheimes sind bei weitem nicht ausreichend, für das Jugendwohnheim sind sogar keinerlei derartige Flächen vorgesehen. Wir bitten um Eintragung von Flächen für Nebenanlagen in einer realitätsbezogenen Größenordnung, damit im Baugenehmigungsverfahren nicht im größeren Rahmen kostenpflichtige Befreiungen erteilt werden müssen.

In der Plandarstellung fehlt entlang der Niedermayerstraße und einem Teilbereich der Ritter von Schoch Straße die Straßenbegrenzungslinie, dem zentralen Element zur Unterscheidung von öffentlichen und privaten Flächen und der Regelung von Vorkaufsrechten der Kommune, in diesem Fall der Stadt Landshut. Wir bitten dies in der Plandarstellung zu ergänzen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das Einzelbauvorhaben „Jugendwohnheim“ ist basierend auf dem Entwurf zum Bebauungsplan von Seiten des Trägers ein Realisierungswettbewerb in Vorbereitung. Aufgrund des aktuellen Raumprogramms hierfür zeichnet sich die Möglichkeit ab, dass innerhalb des festgesetzten Baufeldes ggf. oberirdische Stellplätze angeordnet werden können.

Gegebenenfalls wird die Bauleitplanung in diesem Bereich an das Wettbewerbsergebnis anzugleichen sein. Im Zuge dieser Anpassung werden auch die oberirdischen Stellplätze entsprechend fixiert.

Eine Unterbrechung der Hecke ist nicht nur im Bereich der Zufahrt der oberirdischen Stellplätze erforderlich, sondern auch im Bereich der FW-Zufahrten. Dadurch wird die Hecke an zahlreichen Stellen unterbrochen, so dass ein Verzicht der Hecke entlang der Ritter-von-Schoch-Straße sinnvoll scheint. Dies auch im Hinblick darauf, dass Bestandsbäume mit ihrem Wurzelraum in die bisherige Heckenlinie ragen. Das Ziel der Hecke einen ‚geschützten‘ und von der Straße abgetrennten Bereich in den Innenhöfen der Sondergebiete zu schaffen, bleibt durch den Erhalt der Bestandsbäume annähernd bestehen.

Das Planzeichen wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen entsprechend angepasst. In diesem Bereich ist damit auch keine Zaunanlage möglich. Zäune sind nur im Zusammenhang mit Hecken zugelassen.

Oberirdische Fahrradabstellanlagen sind nur in kleinem Umfang in Verlängerung der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Die restlichen Fahrradabstellanlagen werden unterirdisch nachgewiesen. Entsprechende Textpassagen sind Bestandteil der planlichen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan.

Zur angesprochenen Thematik der Straßenbegrenzungslinie ist grundsätzlich anzumerken: Es gibt keine Verpflichtung zur Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien. Weder enthalten die Regelungen des BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 für Festsetzungen von Verkehrsflächen, § 24 für das allgemeine Vorverkaufsrecht) Angaben zu Straßenbegrenzungslinien, noch ist in der Kommentierung hierzu etwas dergleichen vorzufinden. Sowohl der § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als auch der § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB stellen auf den Begriff „Flächen“ ab. Unter Anwendung der Planzeichen der Anlage zur PlanzV, ergänzt durch Planzeichen nach der Regelung aus § 2 Abs. 2 PlanzV ist eine Unterscheidung von öffentlichen Verkehrsflächen von anderen Flächen (z.B. öffentlichen Grünflächen, private Verkehrsflächen, ...) auch ohne Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie möglich. Auch in Bezug auf das Thema „qualifizierter Bebauungsplan“ kann die Notwendigkeit von Straßenbegrenzungslinien nicht begründet werden. Nach § 30 Abs. 1 BauGB muss ein qualifizierter Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. Art (z.B. WA, MI, GE,...) und Maß der baulichen Nutzung (mindestens GR oder GRZ), bzgl. der überbaubaren Grundstücksgrenze (Baugrenze, Baulinien) sowie bzgl. der örtlichen Verkehrsflächen (keine Unterscheidung von öffentlich und privat – siehe oben) enthalten. Allein beim Thema GRZ taucht der Begriff „Straßenbegrenzungslinie“ auf (§ 19 Abs. 3 BauNVO): hier wird die für die Berechnung der GRZ relevante Grundstücksfläche als „hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie“ liegend bezeichnet. Allerdings heißt es im gleichen Absatz: „Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist“. Somit kann auch durch das einzige Auftauchen des Begriffs „Straßenbegrenzungslinie“ in den Rechtsgrundlagen für Bebauungspläne außerhalb der PlanzV keine Verpflichtung einer entsprechenden Festsetzung begründet werden. Straßenbegrenzungslinien sollten stattdessen nach Zweckmäßigkeit festgesetzt werden. Diese Auffassung wird auch von

der Regierung von Niederbayern, die zur Klärung dieser Fragestellung kontaktiert wurde, geteilt.

Zum konkreten Fall: Im rechtskräftigen Bebauungsplan 06-24 „östlich Konrad-Adenauer-Straße, nördlich Niedermayerstraße mit Ritter-von-Schoch-Straße und Niedermayerstraße sowie Teiländerung Schallermoos I“ wurden die an das Plangebiet des Bebauungsplanes 06-25/2 südlich und westlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die angrenzenden privaten Flächen sind Gegenstand des Bebauungsplanes 06-25/2 „zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg, Bereich Süd und Ost.

Eine Darstellung der Straßenbegrenzungslinie aus einem anderen, angrenzenden Bebauungsplan ist verwirrend und deswegen nicht zielführend.

Aus diesem Grund unterbleibt die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie, zumal aufgrund der im Bebauungsplan 06-25/2 im angesprochenen Bereich fehlenden öffentlichen Verkehrsflächen auch die Zweckmäßigkeit der Linie fehlt.

**2.7 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
mit Schreiben vom 07.05.2012**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

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. Zur Zeit 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt –
mit Schreiben vom 09.05.2012**

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**2.9 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 09.05.2012**

Gegen die vorliegende Planung der Stadt Landshut bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Einwände.

Die Hinweise der Regierung von Niederbayern aus deren Stellungnahme zum vorangegangenen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.11.2009 wurden von der Stadt Landshut in der Sitzung des Bausenats am 18.03.2011 behandelt und entsprechend berücksichtigt.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 14.05.2012

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Landshut sind nicht betroffen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - Tiefbauamt –
mit Schreiben vom 15.05.2012

1) Verkehrswesen

Zu „Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan; 4.3.2 Fuß- und Radwege“:

Auf Grund der moderaten Verkehrsbelastung auf der Ritter-von-Schoch-Straße und des vorgesehenen Straßenquerschnitts wird gemäß des verkehrlichen Erschließungskonzeptes für das ehemalige Kasernengelände der Radverkehr auf der Fahrbahn im Mischverkehr abgewickelt.

2) Straßenbau

2.1 Bestandsbäume (5 Stück) im südl. Bereich der ehem. Exerzierwiese. Diese Bäume müssen beseitigt werden, da sie in der Fahrgasse des Parkplatzes liegen und eine sinnvolle Aufteilung der Parkplätze nicht möglich ist. Anfahrtschutzbügel, wie in § 9 Nr. 8 beschrieben, können nicht verwendet werden, da sie vollständig in der Fahrgasse liegen. Außerdem ist nördl. der Stellplätze bereits eine zweite durchgehende Baumreihe vorhanden.

2.2 Stellplätze im südl. Bereich der ehem. Exerzierwiese

Diese sollen gem. 4.3.3 nicht gewidmet werden und bei Sonderveranstaltungen den zusätzlichen Parkdruck aufnehmen.

Diese Stellplätze müssen dann an den Zufahrtsbereichen temporär abgesperrt werden, da sonst eine ständige Verkehrssicherungspflicht besteht.

2.3 Spielplatz im nordöstlichen Bereich der ehem. Exerzierwiese

In ca. 100 m in nördl. Richtung ist bereits ein Spielplatz am Schmerlenweg vorhanden.

2.4 Kletterhalle des Alpenvereins

Zu den Stellplätzen der Kletterhalle ist im nördl. Bereich der Ritter-von-Schoch-Straße mittels Planzeichen eine Ein-/Ausfahrt festzusetzen.

2.5 Fuß- und Radwege

Die am östlichen Rand der ehem. Exerzierwiese in Asphalt bestehende Straße (Breite ca. 4,50 m) soll als Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Ab der östlichen Stellplatzausfahrt muss dann eine temporäre Absperrung angebracht werden, um Schleichverkehre Richtung Norden zu unterbinden. Ebenso an der Einmündung zum Karl-Valentin-Weg. Der Bereich östl. Stellplatzausfahrt bis Ritter-von-Schoch-Straße ist dann als Straße festzusetzen. Die Einmündungsradien zur Ritter-von-Schoch-Straße sind entsprechend auszubilden.

2.6 Die im Sondergebiet Jugendwohnheim festgesetzten Einfahrtsbereiche Tiefgarage können nicht definiert werden. Sollte es sich hier um Zufahrtsbereiche handeln, entfallen an der Ritter-von-Schoch-Straße die Längsparker in diesem Bereich.

2.7 Vorhandene Parkplätze im Bereich des geplanten Spielplatzes

Im nordöstlichen Bereich der ehem. Exerzierwiese ist eine ca. 6,50 m breite asphaltierte Straße vorhanden, die als Parkfläche genutzt wird. Aufgrund des enormen Parkdruckes in diesem Bereich sollten diese Stellflächen erhalten bleiben.

3) Wasserwirtschaft

Keine Anmerkungen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird insgesamt Kenntnis genommen.

Zu 1. Von Punkt 1. der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.1. Die schützenswerten Bäume werden nicht beseitigt, da die Stellplätze nicht zum Dauergebrauch sondern nur für kurzzeitige Spitzenbelastungen gebraucht werden, ihre Nutzungsfrequenz rechtfertigt das Entfernen nicht. Bei der Parkplatzaufteilung sind sie vielmehr zu berücksichtigen, Fahrgassensituierung und Stellplatzaufteilung hat unter Berücksichtigung des Baumbestandes zu erfolgen. Aufgrund der temporären Nutzung der Stellplätze sowie der Lage innerhalb der Exerzierwiese werden diese abweichend von den westlich angrenzenden Stellplätzen lediglich mit Schotterrasen befestigt.

Zu 2.2. Nachdem es sich um private städtische Stellplätze handelt, besteht bei Dauerbelegung durch Dritte die Option, diese ggfs. abzuschränken.

Zu 2.3. Der geplante Kinderspielplatz im Nord-Osten der Exerzierwiese richtet sich an eine andere Altersgruppe. Der Kinderspielplatz am Schmerlenweg ist für die Altersklasse 0-6 Jahre. Der Spielplatz im Bereich der ehem. Exerzierwiese wird mit Spielgeräten für die Altersklasse 6 -12 Jahre ausgestattet und bietet zusammen mit der angrenzenden Grünfläche (Ballspiel) eine sinnvolle Ergänzung für das ansonsten schlecht ausgestattete Quartier.

- Zu 2.4. Die von der Fachstelle angesprochene Einfahrt ist im Umgriff dieses Bebauungsplanes nicht enthalten, kann also in diesem Zusammenhang nicht festgesetzt werden. Die Zufahrtssituation war u. a. Gegenstand des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-25/1 und wurde im Rahmen des bereits abgeschlossenen Verfahrens festgesetzt.
- Zu 2.5. Den Forderungen der Fachstelle folgend wurde die bestehende Straße am östlichen Rand der ehemaligen Exerzierwiese zum Teil als Fuß- und Radweg bzw. Straßenfläche festgesetzt. Die von der Fachstelle angesprochenen Absperrungen können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend festgelegt werden, sondern sind vielmehr Gegenstand der Bauausführung. Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde die Notwendigkeit ihrer Errichtung jedoch in der Begründung dargestellt. Die Einmündungsradien wurden überprüft.
- Zu 2.6. Eine Unterbrechung der Hecke ist nicht nur im Bereich der Zufahrt der oberirdischen Stellplätze erforderlich, sondern auch im Bereich der FW-Zufahrten. Dadurch wird die Hecke an zahlreichen Stellen unterbrochen, so dass ein Verzicht der Hecke entlang der Ritter-von-Schoch-Straße sinnvoll scheint. Dies auch im Hinblick darauf, dass Bestandsbäume mit ihrem Wurzelraum in die bisherige Heckenlinie ragen. Das Ziel der Hecke einen ‚geschützten‘ und von der Straße abgetrennten Bereich in den Innenhöfen der Sondergebiete zu schaffen, bleibt durch den Erhalt der Bestandsbäume annähernd bestehen.
Das Planzeichen wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen entsprechend angepasst. In diesem Bereich ist damit auch keine Zaunanlage möglich. Zäune sind nur im Zusammenhang mit Hecken zugelassen.
- Zu 2.7. Die asphaltierte Straße kann nicht erhalten werden und ist zurückzubauen, da die ehemalige Exerzierwiese als Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Für die gesamte Fläche ist ein mit dem Fachbereich Umwelt und Naturschutz abgestimmtes Entwicklungsziel mit entsprechenden Maßnahmen festgelegt. Eine Teilfläche ist bereits für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06-25/2 festgesetzt (siehe Umweltbericht) . Ein weiterer Bereich ist für den Bebauungsplan Nr. 06-18 vorgesehen.

Planerisches Ziel ist, dass die entstehenden Eingriffe auch innerhalb des ehem. Kasernengeländes ausgeglichen werden. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist der geplante Kinderspielplatz unter den Bestandsbäumen für die Altersgruppe 6-12 Jahre. Zusammen mit dem festgesetzten Fuß- und Radweg würde sich eine Zerschneidung dieser für das Quartier wichtigen Grünfläche ergeben.

2.12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 -, München mit Schreiben vom 22.05.2012

Für die Beteiligung an der oben genannten Planung wird gedankt. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (G23) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Anregung der Fachbehörde wird bereits in der Begründung unter 4.11 Rechnung getragen. Weiteres ist nicht veranlasst.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 23.05.2012

Mit den Änderungen zum FNP und LP mit Deckbl. Nr. 15 und den Änderungen des BBP Nr. 06-25/2 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Hinweis zu BBP "Textliche Festsetzungen 06-25/2, 3 Hinweise zum Text":

Der 2. Absatz unter Punkt (5) Versickerung "Sonstige Gestattungsverfahren wie... durchzuführen." sollte gestrichen werden, da über die aktuelle rechtliche Situation die zuständige Rechtsbehörde - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut - Auskunft erteilt. Ein Verweis auf die Rechtsbehörde ist ausreichend.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde der betreffende Hinweis entsprechend geändert.

2.14 IHK Niederbayern, Passau
mit Schreiben vom 24.05.2012

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg, Bereich Süd und Ost“ Ihrer Stadt haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen. Von unserer Kammer selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen bereits eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.15 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut –
mit Schreiben vom 24.05.2012

Vom Grundsatz her stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, bevorzugt als Kiesfläche auszubilden und mit Bäumen gemäß dem Landschaftsplan zu gestalten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellplätze werden entsprechend der Festsetzung durch Text §9 (3) 3.2 mit Kiessand befestigt. Der Gesamtaufbau der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden.

Die Stellplätze erhalten keine zusätzlichen Baumpflanzungen. Die Stellplätze auf der Exerzierwiese werden nördlich und südlich von je einer Baumreihe begleitet. Die Bestandbäume auf der Parkplatzfläche bleiben erhalten.

Die Stellplätze im Süd-Osten des Sondergebiets ‚Studentenwohnheim‘ sind in ihrer dargestellten Anzahl erforderlich, so dass Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche nicht möglich sind. Es sind jedoch im Umfeld Bäume geplant bzw. Bestehende zu erhalten. Diese Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster befestigt, so dass keine vollständige Versiegelung erfolgt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 06-25/2 „Zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg, Bereich Süd und Ost“ wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 06.02.2009 i.d.F. vom 23.03.2012, redaktionell geändert am 13.12.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 23.03.2012, redaktionell geändert am 13.12.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 13.12.2012
STADT LANDSHUT


Hans Rampf
Oberbürgermeister

