

Beschl.-Nr.: 1

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 19.02.2010

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05-17 "Marienburger Straße - Östlich Stettiner Straße" durch Deckblatt Nr. 1
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
II. Ergänzung zum Durchführungsvertrag
III. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

Siehe Einzelabstimmung !

 einstimmig
mit - gegen - Stimmen beschlossen:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.11.2009 bis einschl. 30.12.2009 zur vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05-17 „Marienburger Straße - Östlich Stettiner Straße“ vom 14.05.2007 i.d.F. vom 04.12.2008 durch Deckblatt Nr. 1 vom 09.11.2009 i.d.F. vom 19.02.2010:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 30.12.2009, insgesamt 36 berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.
17 berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Stellungnahmen haben 6 berührte Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle mit Schreiben vom 20.11.2009

- 1.2 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 23.11.2009
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt
mit Schreiben vom 24.11.2009
- 1.4 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 24.11.2009
- 1.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 01.12.2009
- 1.6 Stadt Landshut - Baureferat - SG Sanierung
mit Schreiben vom 02.12.2009

Beschluss: 10 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 E.ON Bayern AG
mit Schreiben vom 24.11.2009

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 Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut
Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen
- SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 24.11.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05-17 fanden zwischenzeitlich Katasterneuvermessungen statt. Es entstanden neue Flurstücksgrenzen - siehe Lageplan.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der neuen Flurstücksgrenzen angepasst.

2.3 DT Netzproduktion GmbH, TI NL Süd / PTI 22
mit Schreiben vom 24.11.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Unsere Stellungnahme vom 18.06.2009 gilt weiterhin. Vom privaten Versorgungsträger sind die Erschließungskosten zu übernehmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 05-17 „Marienburger Straße – Östlich Stettiner Straße“ wird durch Deckblatt Nr. 1 geändert. Die Kostentragung wurde im Durchführungsvertrag vom 15.05.2009 geregelt (§ 3 Nr. 6 des Vertrages).

2.4 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
mit Schreiben vom 24.11.2009

Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes „Marienburger Straße - Östlich Stettiner Straße“ der Stadt Landshut keine Anlagen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV- und Fernmeldeanlagen). Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Landratsamt Landshut
- Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 02.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Von Seiten des Gesundheitsamts werden keine Einwände erhoben, da hygienische Belange wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung auf bewährte Weise sichergestellt sind.

Bei einem Bau eines Kinderspielplatzes wird auf die DIN 18034 verwiesen „Spielplätze und Freiflächen zum Spielen - Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung“.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf DIN 18034 „Spielplätze und Freiflächen zum Spielen - Grundlagen und Hinweise für die Objektplanung“ wird in die Begründung mit aufgenommen.

2.6 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 14.12.2009

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Verkehrsbetriebe / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Pkt. 1:

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch den in der Marienburger Straße vorhandenen Mischwasserkanal gesichert.

Pkt. 2:

Ungeachtet der in der „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05-17...“ unter Pkt. 4.5.3 (Versickerung Oberflächenwasser) getroffenen Festlegung, das Niederschlagswasser von den Dachflächen und Stellplätzen über Füllkörperrigolen zu versickern, besteht im Bebauungsbereich nach wie vor das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in das Kanalnetz.

Bei bebauten und unbebauten Grundstücken mit bestehender Einleitung oder bestehendem Einleitungsrecht bleibt das erworbene Anschlussrecht erhalten, auch wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung möglich ist.

Wir empfehlen deshalb, die Vorgabe der Versickerungspflicht im Bebauungsplan in eine Kann-Bestimmung umzuwandeln.

Es gilt hier vor allem, den in der „Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05-17...“ unter Pkt. 13. (Grundwasser) aufgeführten Sachverhalt zu berücksichtigen, dass der Grundwasserstand stark mit dem Wasserstand der kleinen Isar korrespondiert und deshalb bei Hochwasserabflüssen bis ca. 1,20 m unter GOK ansteigen kann.

Dies wiederum könnte eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers über Füllkörperrigolen beeinträchtigen.

Gas/Wasser/Bäder

Im Umgriff des o.g. Erschließungsplanes befinden sich Hausanschlussversorgungsleitungen der Sparten Gas und Wasser Marienburger Straße 1. Diese müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei uns ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

Eine Gas- und Wasserversorgung ist von der Marienburger Straße jederzeit möglich (siehe auch Stellungnahmen vom 30.08.2007, 21.02.2008 und 20.02.2009)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser, Punkt 2:

Die Vorgabe der Versickerungspflicht wird in eine Kann-Bestimmung umgewandelt. Die Begründung wird entsprechend geändert. Es wird nunmehr für das Dachflächenwasser und die Stellplätze ein Anschluss an den Mischwasserkanal vorgesehen.

Der Grundwasserhöchststand wird im Baugrundgutachten mit 386,32 m ü. NN angegeben. Die Füllkörperrigolen halten einen ausreichenden Abstand ein, so dass eine Versickerung technisch möglich ist.

Zu Gas/Wasser/Bäder:

Die Hausanschlussversorgungsleitungen für Gas und Wasser für das Gebäude Marienburger Straße 1 müssen für die Neubebauung abgetrennt werden. Hierzu wird vom Maßnahmeträger spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten der Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser gestellt.

2.7 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 21.12.2009

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, der Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Ihre Unterlagen werden wir an unseren Vertrieb KMU, Ansprechpartner Schmitt Volker, Fax: +498021901174, Email: SchmittV@kabeldeutschland.de weiterleiten.

Nach eingehender Prüfung, ob eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes nötig sind, werden wir Sie gesondert informieren.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Planbereich befindlichen Telekommunikationsanlagen werden während der Bauzeit entsprechend geschützt. Eine Umlegung ist nicht notwendig.

2.8 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr mit Schreiben vom 22.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Wie in Punkt 16 (Deckblatt Nr. 1, 09.11.09) bereits aufgeführt, wird gebeten, bezüglich der Feuerwehrezufahrt und Löschwasserversorgung folgendes zu beachten:

Jede Wohneinheit in den viergeschossigen Kopfbauten muss zur Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges mit einer hydraulischen Drehleiter anleiterbar sein. Die Zufahrten müssen dementsprechend ausgelegt und gekennzeichnet werden. Für die dreigeschossigen Bauten ist der Einsatz tragbarer Leitern ausreichend, wenn die Traufhöhe der oberen Fensterbänke 8 m über den Boden nicht überschreitet.

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wassernetz sicherzustellen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die viergeschossigen Bauten sind von der Feuerwehr mit der hydraulischen Drehleiter anleiterbar. Die Zufahrten sind über die Marienburger Straße, die Stettiner Straße und der Fuß-Rad-Weg an der Isar gesichert und werden entsprechend gekennzeichnet. Die Oberkante der Fensterbänke der dreigeschossigen Bauten beträgt ca. 6,70 m und ist damit unter 8 m.

Nach Rücksprache mit Herrn Gahr (Feuerwehr Landshut) ist die Zufahrt über den Fuß-Rad-Weg möglich. Die Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug ist entsprechend zu befestigen und freizuhalten. Die Zufahrten mit den dazugehörigen Schleppkurven und die Aufstellflächen wurden in einem separaten Plan nachgewiesen und mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Landshut abgestimmt. Sie werden ebenso in den Freiflächengestaltungsplan eingetragen und den Bauvorlagen beigelegt.

2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 25.12.2009

Die wenigen Bäume, die noch erhalten werden können, stehen sehr nahe am Gebäude, bzw. an der Tiefgarage. Wir befürchten, dass diese dem Baustellenbetrieb zum Opfer fallen, wenn hier nicht massive Schutz- und Überwachungsmaßnahmen ergriffen werden.

Die Baumpflanzungen auf der Tiefgarage können nur dauerhaft erhalten werden, wenn ausreichend Substratdicke zur Verfügung steht. Der vorgesehene Aufbau von ca. 70 cm ist für die optimale Versorgung und für die Standfestigkeit auf längere Sicht nicht ausreichend.

Die Planung vom 14.12.2008 sah ein kleinräumiges Konzept mit Innenhöfen vor. Dies ist auch in der Begründung zur Grünordnung noch so beschrieben. Die vorliegende Planung besteht aus vier Wohnblöcken ohne kleinräumige Strukturen, die zum Aufenthalt und zur Kommunikation einladen. Es ist sehr schade, dass eine Maximalverwertung der Fläche angestrebt wird ohne auf kleinteilige und dauerhafte Grünstrukturen zu achten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bäume werden mit einem geschlossenen Bretterzaun gegen Beschädigungen und Ablagerungen geschützt. Der Wurzelbereich wird durch einen Verbau (Berliner Verbau etc.) geschützt. Es wird ein fachgerechter Kronenschnitt durchgeführt.

Die Aufbauhöhe über der Tiefgarage ist nicht veränderbar (Höhe Grundwasser). Bei der Auswahl der Bäume wurde daher auf die geringe Aufbauhöhe Rücksicht genommen und kleinkronige Bäume vorgeschlagen. Die Standfestigkeit ist nicht gefährdet, da den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht.

Bereits die Planung vom 04.12.2008 zeigt die zeilenförmige Bebauungsstruktur. Die missverständliche Formulierung und Wortwahl ‚Innenhöfe‘ wird durch ‚Wohnwege und Begegnungsbereiche‘ ersetzt.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde von Seiten des Bund Naturschutz im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB die Anregung vorgebracht, die Flachdächer zu begrünen und Solarenergie zu nutzen. Diese

Anregungen wurden in die Planung mit Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung und einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Solarkollektoren auf Dachflächen Rechnung getragen.

Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 wurde ohne Anregung Stellung genommen (siehe Schreiben vom 23.01.2009). Die nunmehr vorliegende Deckblattänderung mit einer Vergrößerung des Penthouses im Bauabschnitt A, sowie der Verlagerung des Penthouses im Bauabschnitt C auf die Isarseite und einer Vergrößerung der Tiefgarage hat keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption. Die zeilenförmig organisierte Bebauung, eingespannt zwischen dem Fuß-/Radweg an der Kleinen Isar und der Marienburger Straße, hat sich bezüglich Freiflächengestaltung und Aufenthaltsqualität für die Bewohner auch nicht verändert. Der Baumbestand an der Marienburger Straße bleibt weiterhin erhalten.

2.10 Stadt Landshut

Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt
- Fachbereich Umweltschutz -
mit Schreiben vom 28.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Altlasten:

Im Rahmen der Aushubmaßnahmen wurde in Höhe des Bauteils B, im direkten Anschluss an den Gehweg der Marienburgerstraße eine bisher unbekannte ehemalige Betriebstankstelle gefunden. Die unterirdischen Kraftstofftanks (Volumen jeweils ca. 6.000 l) der Tankstelle waren noch vorhanden.

Durch das Büro KSM wurde mit Datum vom 11.11.2009 ein Bericht über Bodenuntersuchungen im Bereich der stillgelegten Kraftstofftanks vorgelegt.

Die beim östlichen Tank entnommene Bodenprobe wies Verunreinigungen mit PAK auf. Die Schadstoffkonzentration lag jedoch in einem Bereich, die einen Rückbau nicht zwingend erforderlich macht.

Da ein Rückbau die Standsicherheit des Gehweges gefährden könnte, wird nach derzeitigem Kenntnisstand der Vorhabensträger die stillgelegten Tankanlagen im Boden belassen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die stillgelegte Tankanlage wird mit Blick auf die Tatsache, dass die Schadstoffkonzentration einen Rückbau nicht zwingend erforderlich macht und ein Rückbau die Standsicherheit des Gehweges gefährden könnte, im Boden belassen.

2.11 Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt

- Fachbereich Naturschutz -
mit Schreiben vom 29.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Mit dem geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan besteht Einverständnis.
2. Der Eingriffsbilanzierung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Vor Satzungsbeschluss soll die Umsetzung der Ausgleichsflächen über das städtische Ökokonto vertraglich und finanziell abgewickelt sein.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 3.

Zur Bereitstellung der Ausgleichsflächen wird das städtische Ökokonto in Anspruch genommen. Die erforderlichen vertraglichen und finanziellen Regelungen werden vor Satzungsbeschluss abgewickelt.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 04.01.2010

Altlasten (Punkt 8. der Begründung):

Bei Beginn der Aushubmaßnahmen wurde ein stillgelegter unterirdischer Kraftstofftank festgestellt (siehe Bericht der Fa. Sireo KSM Baumanagement vom 11.11.2009). Aus Gründen der Standsicherheit (Straße / Gehweg) und keine zu erwartenden Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden / Grundwasser wurde auf einen vollständigen Rückbau verzichtet. Diese Altanlage ist in den Bestandsplänen nach Neubebauung entsprechend darzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung (Punkt 4.5.3 der Begründung):

Da für das Planungsgebiet noch kein konkretes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorliegt, empfehlen wir dessen Erstellung.

Bei Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Niederschlagswasserbeseitigung genehmigungsfrei. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt notwendig.

Wir bitten dies zu berücksichtigen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Punkt Altlasten:

Die stillgelegte Tankanlage wird mit Blick auf die Tatsache, dass die Schadstoffkonzentration einen Rückbau nicht zwingend erforderlich macht und ein Rückbau die Standsicherheit des Gehweges gefährden könnte, im Boden belassen.

Nach Errichtung der Neubebauung wird die stillgelegte Tankanlage in den Bestandsplänen eingetragen.

Zu Punkt Niederschlagswasserbeseitigung:

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt und umfänglich in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Es wird nunmehr eine Einleitung des Dachflächenwassers und der Stellplätze in den Mischwasserkanal vorgesehen.

3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

II. Ergänzung zum Durchführungsvertrag

Der Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

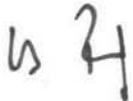
III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 09.11.2009 i.d.F. vom 19.02.2010 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 05-17 „Marienburger Straße - Östlich Stettiner Straße“ vom 14.05.2007 i.d.F. vom 04.12.2008 wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise auf dem Plan sowie die Begründung vom 19.02.2010 mit Umweltbericht und Eingriffsausgleichsbilanzierung sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 19.02.2010
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

