

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 15.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 06-18 "Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße"

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 9/8 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. 1 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.10.2009 bis einschl. 27.11.2009 zum Bebauungsplan Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“ vom 12.10.2009:

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 27.11.2009, insgesamt 42 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

26 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 21.10.2009

1.2 Erzbischöfliches Ordinariat München, Pastorale Planungsstelle
mit Schreiben vom 13.11.2009

Beschluss: 9 : 0

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

2. Äußerungen haben 24 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayerngas GmbH
mit Schreiben vom 23.10.2009

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“ vom 12.10.2009 - liegen keine Anlagen der Bayerngas GmbH. Aktuelle Planungen der Bayerngas sind hier ebenfalls nicht betroffen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg
mit Schreiben vom 27.10.2009

Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass in dem von Ihnen angegebenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“ der Stadt Landshut, keine Anlagen und Leitungen der E.ON Netz GmbH (zuständig für 110-kV und Fernmeldeanlagen) vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit nicht berührt.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sind, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Sämtliche Netzbetreiber werden regelmäßig im Rahmen der Fachstellenbeteiligung gehört. Weiteres ist nicht veranlasst.

2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 27.10.2009

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.

Beschluss: 9 : 0

Von der insgesamt positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 65 BayBO ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und kann in diesem Zusammenhang auch nicht abschließend geregelt werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Gewerbeaufsichtsamt auch im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens nicht beteiligt wird, wenn das jeweilige Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung eingereicht wird.

2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe mit Schreiben vom 27.10.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1.

Der in der Schönaustraße im Norden des Bebauungsplanes geplante Containerstandplatz sollte, wie ursprünglich vorgesehen, auf Kosten des Spielplatzes etwas vergrößert werden. Es fehlen Parkmöglichkeiten für die Anlieferer. Das Einzugsgebiet für diesen Containerstandplatz ist sehr groß.

2.

In der Textlichen Festsetzung sind freistehende Tonnen nicht zulässig. Dies ist aber notwendig, wenn auch nur kurzzeitig, um in dem Gebiet die Restmüllentsorgung wirtschaftlich durchzuführen.

Biotonnen stehen entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung frei zugänglich auf öffentlichem Grund (Bringsystem).

3.

Die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit Sammelfahrzeugen wegen der Einmündungen und der Baumstandorte nicht befahrbar. Es müssen daher Sammelplätze für die Restmüllgefäße an den für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straßen, Kasernenstraße und Karl-Valentin-Weg, ausgewiesen werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteerschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Zu 1.: Bezüglich des zwischenzeitlich realisierten Containertandplatzes fand eine Abstimmung mit den Bauamtlichen Betrieben statt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der realisierte Containerstandort an der Schönaustraße den Anforderungen genügt. Somit ist nichts Weiteres zu veranlassen.

Zu 2. Die von der Fachstelle angesprochene Festsetzung zielt auf die dauernde Situierung der privaten und gewerblichen Müllbehältnisse ab und nicht auf die Bereitstellung zur Abholung am Tag der Entleerung. Am Tag der Abholung dürfen die Müllgefäße selbstverständlich am Straßenrand positioniert werden.

Auch die Aufstellung von öffentlichen Biotonnen auf dem Grund der Stadt Landshut ist von der Festsetzung nicht betroffen. Jedoch ist in diesem Zusammenhang sinnvoll und wünschenswert, die Standorte der Biotonnen an den bestehenden Containerstandort an der Schönaustraße bzw. an sonstige derartige bestehende Infrastruktureinrichtungen anzugliedern bzw. gebündelt anzuordnen.

Zu 3. Im Zuge der Überplanung wurde das Erschließungssystem geändert, wodurch die von der Fachstelle angesprochenen verkehrsberuhigten Bereiche entfallen sind. Somit ist in diesem Zusammenhang nichts zu veranlassen.

Jedoch wurde bereits im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für das vorliegende Konzept Die Möglichkeit der Durchfahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowohl im Hinblick auf den Fahrbahnquerschnitt als auch auf die Schleppkurven überprüft und mit der Fachstelle abgestimmt.

2.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr mit Schreiben vom 29.10.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

- Die erforderliche Löschwassermenge für das betreffende Gebiet ist über das öffentliche Wassernetz sicherzustellen.
- Die Erschließung der geplanten Flächen ist entsprechend der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicherzustellen. Auf Grund der großen Entfernung der einzelnen Gebäude zu den im Plan gelb bezeichneten Verkehrsflächen sind die beiden Verbindungswege (V = Verkehrsberuhigte Zonen) zwischen Kasernenstraße und Karl-Valentin-Weg nach DIN 14090 auszulegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteerschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Die Abdeckung des Grundschatzes für die Löschwasserversorgung erfolgt entsprechend gesetzlicher Vorgaben über das öffentliche Wassernetz und Hydranten der Stadtwerke Landshut. Die Richtlinie DVGW W 405 wird dem entsprechend beachtet. Die Planung wurde so konzipiert, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

2.6 E.ON Bayern AG
mit Schreiben vom 30.10.2009

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
mit Schreiben vom 30.10.2009

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 der Unteren 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.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Fachstelle auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wurden im Zuge der Überarbeitung der Unterlagen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Verweis wurde in die „Hinweise durch Text“ aufgenommen.

2.8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
mit Schreiben vom 04.11.2009

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Zur Versorgung der neuen Parzellen im Planbereich ist die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich. Wir bitten Sie, uns mindestens 6 Monate vor Baubeginn über den Ablauf der Erschließungsmaßnahme zu informieren.

Für weitere Absprachen wenden Sie sich bitte an die
Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH
TI NL Süd, PTI 22
PB L2, Herrn Helfer
Siemensstraße 20
84030 Landshut
Tel. 0871/705-7030.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom wird grundsätzlich bei Erschließungsmaßnahmen über das Tiefbauamt der Stadt Landshut zum frühest möglichen Zeitpunkt in Kenntnis gesetzt.

Nach Rechtskraft erhält die Deutsche Telekom eine Ausfertigung des Bebauungsplanes sowie die textlichen Festsetzungen, die Hinweise und die Begründung.

2.9 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 05.11.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem v.g. Vorhaben besteht von Seiten des Gesundheitsamtes Einverständnis, sofern die hygienisch relevanten Punkte wie

- Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser
 - Entsorgung v. Abwasser
 - Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll
- auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise erfolgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den von der Fachbehörde angesprochenen hygienisch relevanten Punkten wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt 4.6.) bzw. im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen hinreichend Rechnung getragen.

2.10 Stadt Landshut - Straßenverkehrsamt
mit Schreiben vom 09.11.2009

Zum obigen Bebauungsplanentwurf geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. Die Vorplätze vor den Garagen im Gebiet mit den Bezeichnungen WA 2, 3 und 4 sind zu wenig tief, geparkte Fahrzeuge ragen unzulässiger Weise in den vorgesehenen verkehrsberuhigten Bereich hinein.
2. Es reicht aus, wenn der westliche Gehweg im südlichen Teil des Karl-Valentin-Weges 2 und nicht wie geplant 4 Meter beträgt.
3. In den Erschließungsstraßen, die vom Karl-Valentin-Weg als verkehrsberuhigter Bereich ins Wohnquartier WA 1 bis WA 4 hineinführen sind Bäume in der Verkehrsfläche vorgesehen. Sie sollten mit Baumscheiben / Grünflächen eingefasst werden.
4. In der Ritter-von-Schoch-Straße sind zwischen den Gebieten MI und GE Gehwege mit einer Breite von beidseits 5 Meter geplant. Nach unserer Auffassung sind zur Abwicklung des dortigen Fußgängerverkehrs Gehwegbreiten von 2 - 2,5 Meter völlig ausreichend.
5. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung der Kasernenstraße zum verkehrsberuhigten Bereich vor. Vor der Umsetzung müsste der vorhandene Gehsteig zurückgebaut werden, da sonst die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausweisung nicht gegeben sind.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteerschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Die von der Fachstelle angesprochenen Punkte 1, 2 und 3 sind konzeptbedingt nicht mehr zutreffend.

Der Punkt 4 ist ebenfalls nicht zu behandeln, weil die Ritter-von-Schoch-Straße wie oben bereits ausgeführt zwischenzeitlich mit verminderten Gehwegbreiten realisiert wurde.

Die Kasernenstraße wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf analog zu den Festlegungen zur Kasernenstraße im Bebauungsplan 06-24 als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung entsprechend dem Bestand dargestellt und keine Umbauverpflichtungen ausgelöst.

2.11 Wehrbereichsverwaltung Süd - Außenstelle München
mit Schreiben vom 10.11.2009

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Staatliches Bauamt Landshut
mit Schreiben vom 10.11.2009

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Für den Ausbau der Kreuzung der Konrad-Adenauer-Straße mit der Niedermayerstraße läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren. Die Planung für den Umbau der Kreuzung ist zu beachten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Da dieser Bebauungsplan in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 06-24 steht, wird bzgl. der verkehrlichen Erschließung auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan 06-24 genommen. Insbesondere die dort genannten Auflagen bzgl. der geplanten neuen Anbindung an die Konrad-Adenauer-Straße sind zu beachten.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der ergänzenden Leistungsuntersuchung von Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 28.08.2009 die Leistungsfähigkeit des Kasernenknotens nach dessen Umbau als „optimierte Versatzlösung“ bei einer vollständigen Bebauung des Kasernengeländes (Umsetzung der Bebauungspläne 06-24, 06-25 und 06-18) nur bei einer Weiterführung der B 15 neu als Ostumfahrung Landshut bis zur B 299 bei Geisenhausen gegeben ist.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vom Einwender angesprochene und mittlerweile realisierte Planung für den Umbau der Kreuzung „Kaserneknotten“ wird im Rahmen der Bauleitplanung selbstverständlich beachtet. Sie wurde im Zuge der Bebauungsplanmodifizierung nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteerschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße, Teilstück der Konrad-Adenauer-Straße) in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Der Hinweis des Einwenders dass die Leistungsfähigkeit des Knotens bei vollständiger Bebauung des Kasernengeländes nur bei der Weiterführung der B 15 neu als Ostumfahrung bis zur B299 bei Geisenhausen gegeben ist wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinflussung dieser übergeordneten verkehrlichen Situation kann nicht über die Ebene der Bauleitplanung geregelt werden.

Jedoch ist anzumerken, dass im Moment für den Bereich der Auwaldsiedlung sowie der für die Erschließung des Stadtteiles relevanten Anschlussknoten an die übergeordneten Verkehrswege eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt wird, es liegen jedoch noch keine Ergebnisse vor.

2.13 Erdgas Südbayern GmbH
mit Schreiben vom 10.11.2009

Wir bedanken uns für das o.g. Schreiben. Da hier von der Erdgas Südbayern GmbH keine Leitungen verlegt sind, besteht auch kein Einwand.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut - Sachgebiet Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 11.11.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Am 07. Mai 2009 wurde im Bereich des Flurstückes 1098 Gemarkung Schönbrunn eine Katastervermessung durchgeführt. Es wurden die Flurstücke 1098/5, 1098/6 und 1098/7 neu gebildet - siehe Lageplan.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteerschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde die aktuelle Stadtgrundkarte zugrunde gelegt.

2.15 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 11.11.2009

Nachfolgend die Stellungnahme des Tiefbauamts zum Bebauungsplan Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“.

1. Die Ergebnisse der vorhandenen bzw. noch nicht vorliegenden Gutachten des Ing. Büros GEVAS über das verkehrliche Lösungskonzept der inneren und äußeren Erschließung zum einen und der Leistungsfähigkeit der grünen Welle in der Konrad-Adenauer-Straße zum anderen, sowie das Gutachten von Prof. Kurcak über die Leistungsfähigkeit der neuen Zu- und Ausfahrt an der Konrad-Adenauer-Straße, sind in der Aufstellung des Bebauungsplan zu berücksichtigen.
2. Straßenentwässerung
Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut, Abteilung Abwasserbeseitigung wird das vorhandene Mischwassersystem bis Ende 2011 saniert sein. Das Straßenoberflächenwasser ist dann an die bestehenden Kanäle anzuschließen. Eine aufwendige, kosten- und unterhaltsintensive Versickerung ist damit entbehrlich.
3. Die Verlängerung des Karl-Valentin-Weges in westlicher Richtung ist nicht vermaßt. Der Ausbau muss entsprechend dem Querschnitt des Bebauungsplanes Nr. 06-23 erfolgen. Gehwegbreite nördlich 2,00 m Fahrbahnbreite 5,50 m, Grünstreifen 5,70 m, gemeinsamer Fuß- und Radweg an der Südseite mit 4,00 m.
4. Die nördliche Wegeanbindung an die Schönaustraße zwischen WA 5 und WA 6 ist nicht erforderlich. Die Anbindung an die Schönaustraße ist mit der Verlängerung des Liesl-Karlstadt-Weges in nördliche Richtung ausreichend.
5. Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Straßen müssen mit Radien ausgebildet werden.
6. Die Stellplätze vor den Garagen der Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 weisen nicht die erforderliche Tiefe auf.
7. In den Gebieten GE und MI grenzt die Baulinie teilweise unmittelbar an die Verkehrsflächen an. Sollte hier der Straßenbau vor der Errichtung der Gebäude erfolgen, liegen die betroffenen Verkehrsflächen einschließlich der verlegten Sparten im Baugrubenbereich des Hochbaus.
8. Der westliche Gehweg am Karl-Valentin-Weg ist im nördlichen Bereich 2,00 m breit und im südlichen Bereich 4,00 m breit. Der Gehweg soll eine einheitliche Breite von 2,00 m aufweisen.
9. An der Verlängerung der Ritter-von-Schoch-Straße soll zwischen den Gebieten GE und MI ein Quartiersplatz mit 5,00 m breiten Gehwegen entstehen. Eine Gehwegbreite mit 5,00 m ist überdimensioniert. Beidseitige Gehwege mit einer Breite von 2,00 m bis 2,50 m, wie im übrigen Gebiet, sind ausreichend. Von der Integration der Baumstandorte in die Gehwegflächen mittels Unterflurbaumscheiben ist abzusehen. Die neu zu pflanzenden Bäume sollen im angrenzenden Parkstreifen mittels begrünten Baumscheiben ausgebildet werden.

10. Im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 06-23 sind im Anschluss an das beplante Gebiet in westlicher Richtung zusätzliche Stellplätze dargestellt.
Da die für den geplanten Walter-Gagg-Kindergarten vorgesehenen Stellplätze nicht ausreichend erscheinen, sollte eine Option für weitere Stellplätze an Stelle der Grünanlage vorgesehen werden.
11. Die östliche Anbindung an die Ritter-von-Schoch-Straße ist entsprechend den Querschnitten des Bebauungsplanes Nr. 06-25 auszubilden. Ein 5,00 m breiter Grünstreifen ist überdimensioniert.
12. Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Hecken dargestellt. Diese Hecken befinden sich hinter der Straßenbegrenzungslinie und müssen somit als private Hecken festgesetzt werden (Festsetzung durch Planzeichen).
13. Die Stichstraße von der Ritter-von-Schoch-Straße zu der Einmündung Am Schallermoos weist beidseitig Radwege auf. Diese Radwege enden an der Ritter-von-Schoch-Straße ohne erkennbare Weiterführung.
14. Die Kasernenstraße ist bereits endgültig hergestellt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist bei einer Gesamtbreite von 8,50 m nicht nachvollziehbar. Wir gehen davon aus, dass hier keinerlei Baumaßnahmen (Rückbau, Umbau, Auflassung und dgl.) an der Verkehrsanlage stattfinden. Sollten dennoch Umbaumaßnahmen geplant werden, sind diese in der planerischen Darstellung des BP 06-18 darzustellen.
15. Bei den von Ost nach West verlaufenden Straßen des verkehrsberuhigten Bereichs sind die Baumstandorte in der Fahrbahn angeordnet.
Von der Integration der Bäume mittels Unterflurbaumscheiben ist abzusehen. Eine Anwendung von begrünten Baumscheiben mit entsprechenden Schutzeinrichtungen ist festzusetzen.
16. Materialien im öffentlichen Straßenraum:
 - a) Gehwege:
Im gesamten Kasernenareal wurde in keinem Gehweg dieser Plattenbelag verwendet. Eine Verwendung dieses Materials entspricht nicht dem Gesamtbild und ist kosten- und unterhaltungsintensiver gegenüber der verwendeten Asphaltbauweise.
 - b) Straßen:
Ein wasserdurchlässiger Gesamtaufbau der Asphaltfahrbahnen entspricht keiner Standardbauweise nach den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für den Bau von Verkehrsflächen aus Asphalt (ZTV-Asphalt-StB 07). Eine Festsetzung kann daher nur nach den o. g. Richtlinien erfolgen.
17. Im beplanten Bereich können sich zahlreiche aufgelassene Heizkanäle und andere Versorgungsbauwerke der ehemaligen Schochkaserne befinden, deren Ausbau erhebliche Kosten verursacht.
18. Mit einer Stichstraße von der Ritter-von-Schoch-Straße zu der Straße Am Schallermoos wird das Planungsgebiet an die Niedermayerstraße angeschlossen. Dadurch entsteht ein neuer Knotenpunkt.
Da an der Niedermayerstraße und an der neuen Stichstraße Rechts- und Linksabbiegespuren erforderlich sind, muss der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes den zukünftigen Knotenpunkt miteinbeziehen. Vom staatlichen

Bauamt ist im Zuge des Umbaus des Kasernenknotens, der Umbau der Niedermayerstraße bis kurz vor den neuen Knotenpunkt geplant. Im Bebauungsplan ist dieser Anschluss zu berücksichtigen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteerschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Vor diesem Hintergrund sind die von der Fachstelle angesprochenen Punkte 1,4,5,6, 7,9,11,12,13 und 15 inhaltlich überholt und werden deswegen nicht detailliert abgehandelt.

Zu 2. Der Hinweis der Fachbehörde wurde bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung aufgenommen.

Zu 3. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 06-25/1 der zwischenzeitlich bereits Rechtskraft erlangt hat wurde die Verlängerung des Karl-Valentin-Weges dahingehend abschließend geregelt, dass seine Verlängerung in Westrichtung aufgegeben wurde. Lediglich der südlich parallel verlaufende Fuß- und Radweg wird in westlicher Richtung in selber Breite weiter in und durch das Bebauungsplangelände des vorliegenden Entwurfes geführt.

Zu 8. Im Rahmen der Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption wurde der von der Fachstelle angesprochene Bereich des Karl-Valentin-Weges als verkehrsberuhigter Bereich - ohne Gehwege - festgesetzt.

Zu 10. Im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden Stellplätze im an den bestehenden Containerstandort an der Schönaustraße angrenzenden Areal festgesetzt.

Zu 14. Die Kasernenstraße wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf analog zu den Festlegungen zur Kasernenstraße im Bebauungsplan 06-24 als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung entsprechend dem Bestand dargestellt und in der Folge keine Umbauverpflichtungen ausgelöst.

Zu 16. Auf die Festlegung von Materialien für die öffentlichen Straßen und Wege wurde verzichtet. Jedoch sind für den Ausbau des vorliegenden Bereiches die Materialien im öffentlichen Straßenraum entsprechend der Systematik der rechtskräftigen Bebauungspläne 06-24 und 06-25/1 zu verwenden. Dies wurde bereits mit der Fachbehörde geklärt.

Zu 18. Dem Umstand wurde bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen Rechnung getragen. Der Knotenpunkt wurde in den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes 06-24 integriert.

2.16 Regierung von Niederbayern
mit Schreiben vom 12.11.2009

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Einwände.

Auf Folgendes ist hinzuweisen (Nummer 2.6 des Formblattes):

- Bei einer Weiterverfolgung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.
- Im Bebauungsplan fehlt die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünvernetzung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird für den vom Einwender angesprochenen Teilbereich mit Deckblatt Nr. 15 im Bereich „Zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg Bereich Süd und Ost“ im Parallelverfahren geändert. Der Billigungsbeschluss wurde am 14.12.2012 gefasst. Die Bürger- und Fachstellenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 02.01.2013 bis 08.02.2013 durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auch die Regierung von Niederbayern beteiligt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünvernetzung verläuft entlang der Kasernenstraße in Nord- Süd- Richtung und weiter entlang des Areals für das Studentenwohnheim bzw. entlang der gewerblichen Flächen bis zur Niedermayerstraße.

2.17 Industrie- und Handelskammer für Niederbayern für Passau
mit Schreiben 19.11.2009

Zu den Änderungen der oben genannten Bebauungspläne 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.

Vorsorglich machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass bei der Genehmigung von Einzelhandelsgroßprojekten in einem geplanten Sondergebiet jeweils die Vorgaben der Landesplanung zur Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Orte und damit funktionsfähiger Versorgungszentren gewährleistet sein müssen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bereich des laufenden Bebauungsplanverfahrens ist kein SO Einzelhandel geplant.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Regierung von Niederbayern sowohl im Rahmen der Bauleitplanung als auch der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren grundsätzlich als Fachstelle beteiligt wurde und wird.

2.18 Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz
mit Schreiben vom 24.11.2009

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.19 Amt für Bauaufsicht
mit Schreiben vom 25.11.2009

Das Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind nach Nordosten ausgerichtet. Der Wirkungsgrad für Solaranlagen wird dadurch erheblich reduziert.
2. Die Festsetzung unter § 7 Abs. 1 Nr. 2: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dächern zulässig. Sie müssen in zusammenhängenden Flächen angeordnet werden. Diese Festsetzung ist unbestimmt und bei Doppelhäuser nicht umzusetzen.
3. Gem. § 14 BauNVO handelt es sich bei Einfriedungen um Nebenanlagen. Nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen sind zwischen Baulinien bzw. Baugrenzen einschließlich deren Fluchten und der Straßenbegrenzungslinie keine Nebenanlagen und Automaten zulässig. Die Grundstücke können somit nicht eingezäunt werden.
Diese Festsetzung kollidiert mit § 8 Abs. 3 Nr. 4.2, nachdem für Wohngebiet und den Kinderspielplatz nur Stahlgitterzäune, Höhe max. 1,20 m zulässig sind. Nach unserer Auffassung ist diese eine widersprüchliche Festsetzung.
4. § 7 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen setzt für die öffentlichen Straßen und private Flächen dieselbe Materialität fest (Betonplatten 35 x 35 x 10 cm). Private und öffentliche Bereiche können nicht mehr unterschieden werden. Diese Festsetzung ist so nicht möglich.
5. Die willkürlich gesetzten Baumstandorte in den Erschließungsstraßen vom Karl-Valentin-Weg aus werden abgelehnt. Ein sicheres Befahren von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ist nicht gewährleistet.
6. Im Hinblick auf den Immissionsschutz § 9 der textlichen Festsetzungen sollte die Höhenentwicklung (Anzahl der Geschosse) bzw. Wandhöhe = 11 m im GE zwingend festgesetzt werden.

7. Die Giebelseiten (Baulinien) der dreigeschossigen Gebäude parallel zum Karl-Valentin-Weg sollten mindestens um 20 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen werden, um gegebenenfalls neuen Energieeinsparverordnungen Rechnung tragen zu können.
8. Die Festsetzung, „3. Ordnungswidrigkeiten“ ist verwirrend und überflüssig, da diese Belange in der BayBO geregelt sind.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteerschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Vor diesem Hintergrund sind die von der Fachstelle angesprochenen Punkte 3 und 5 inhaltlich überholt und werden deswegen nicht detailliert abgehandelt.

Zu 1.: Als Dachform für die geplanten Baukörper wird Flachdach festgesetzt, somit spielt die Ausrichtung der Dachfläche für den Wirkungsgrad der solaren Nutzung keine Rolle.

Zu 2.: Der zwischenzeitlich konzeptionell überarbeitete Bebauungsplan enthält geneigte Dächer nur noch im Bereich des Gebäudebestandes an der Niedermayerstraße. Die Festsetzung wurde im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen umformuliert.

Zu 4.: Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen entfielen die Materialfestlegungen für den öffentlichen Raum. Somit können die Festlegungen für den privaten Raum in der bereits eingearbeiteten Fassung bestehen bleiben.

Zu 6.: Im Bereich des GE werden lediglich die Bestandsbaukörper in ihrer baulichen Ausformung fixiert. Für die überarbeitete städtebauliche Konzeption wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Soweit sich daraus Regelungsbedarf ergab, wurde er im Zuge der Überarbeitung der Bauleitplanung an entsprechender Stelle in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Zu 7.: Die Anforderungen aus energetischer Hinsicht sind bei der Situierung des Gebäudes im Baufenster entsprechend zu berücksichtigen.

Zu 8.: Die angesprochene Festsetzung wurde bei der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen entfernt.

2.20 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit Schreiben vom 25.11.2009

Mit Schreiben vom 19.10.2009 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Niederschlagswasserbeseitigung (Punkt 4.6.2.2 der Begründung):

Da im Planungsgebiet noch keine konkreten Überlegungen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung vorhanden sind, können von unserer Seite auch keinerlei Aussagen dazu getroffen werden. Wir empfehlen die Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes.

Altlasten (Punkt 4.8 der Begründung):

Unter Punkt 4.8 wird bruchteilhaft erwähnt, dass das Ingenieurbüro PGA Planung und Analytik GmbH im Auftrag des Bundes ein Gutachten erstellt hat, was bisher nicht veröffentlicht wurde.(?) Dem Wasserwirtschaftsamt Landshut ist das Gutachten nicht bekannt. Aus diesem Grund kann von unserer Seite zum Thema Altlasten keine abschließende Beurteilung und Bewertung vorgenommen werden. Sollte dies gewünscht sein, bitten wir um Übermittlung der entsprechenden Unterlagen.

Wir bitten dies zu beachten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteinschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde als textliche Festsetzung fixiert, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen (Verkehrs- und Parkplatzflächen) gem. NWFreiV versickert werden kann.

Dazu ist das Niederschlagswasser wenn technisch möglich oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) alternativ in Rigolen zu versickern.

Weiterhin wurde auch in der Begründung die entsprechende Passage ergänzt.

Bezüglich der Altlasten wurde im Jahr 1996 durch das Büro IFUWA eine nutzungsbezogene, orientierende Altlasterkundung durchgeführt. Im Geltungsbereich befand sich ein Untersuchungspunkt. Die Untersuchung erhab keine erhöhten Schadstoffgehalte im Boden. Die Begründung wurde u. a. dahingehend ergänzt und konkretisiert.

2.21 Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Umweltschutz -
mit Schreiben vom 26.11.2009

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Anforderungen zum Lärmschutz wurden bisher nur als textliche Festsetzungen formuliert. Eine Kennzeichnung der Bereiche / Fassaden mit Lärmschutzanforderungen durch Planzeichen ist aus fachtechnischer Sicht jedoch ebenfalls erforderlich.

Die Belange des Lärmschutzes können erst nach Fertigstellung und Vorlage des schalltechnischen Gutachtens abschließend beurteilt werden.

Grundsätzlich stimmen wir der Vorgehensweise des Gutachters zu.

Zusätzlich ist die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet im schalltechnischen Gutachten zu berücksichtigen.

Generell sind wir der Auffassung, dass die in § 9 Ziffer 1 „Passiver Schallschutz I“ formulierte Ausnahme im Einzelfall („Kann dieser Forderung im Einzelfall aus grundrisstechnischen Gründen nicht umgesetzt werden,...“) nicht pauschal für alle Gebietstypen in den Bebauungsplan übernommen werden sollte. Die Praxis zeigt leider, dass Ausnahmen kein Einzelfall mehr bleiben, sondern aus Gründen der Bequemlichkeit, der Gewinnmaximierung, u.s.w. ausgenutzt werden. Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten Ausnahmen im Einzelfall im Bebauungsplan restriktiver festgesetzt oder im nachfolgenden Bauantragsverfahren behandelt werden.

Stellungnahme Altlasten:

Bezüglich der Altlastensituation ist folgendes festzustellen:

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich der ehem. Schochkaserne. Für das gesamte Schochkasernenareal wurde durch das Büro IFUWA im Jahr 1996 eine nutzungsbezogene, orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Im jetzigen Bebauungsplanbereich befand sich an der Westseite des geplanten Mischgebietes ein Untersuchungspunkt. Die Untersuchung ergab keine erhöhten Schadstoffgehalte im Boden.

Andere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bestehen nicht. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass bei Erdbauarbeiten (u.a. im Bereich von ehem. Versorgungsschächten, Fernwärmeleitungen mit teerhaltigen Anhaftungen) noch abfallrechtlich relevantes Material angetroffen wird.

Derartige Material ist zu separieren und belastungsgemäß, nach den abfallrechtlichen Vorgaben (insbesondere Kreislaufwirtschafts-/ Abfallgesetz), zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.

Für Haus- und Nutzgärten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist sicherzustellen, dass nach der Neubebauung der Oberboden eine Mindestmächtigkeit von 60 cm nachweislich unbelastetem Bodenmaterial aufweist.

Bei der Erstellung der öffentlichen Sport- und Spielplatzfläche ist sicherzustellen, dass der Oberboden eine Mindestmächtigkeit von 35 cm nachweislich unbelastetem Bodenmaterial aufweist.

An der Nordostecke des Gewerbegebietes (ehem. Haupteinfahrt) befindet sich ein Feuerlöschbrunnen. Mit der Feuerwehr ist abzustimmen, ob dieser Brunnen zu erhalten oder ggf. zu ertüchtigen ist. Sofern ein Erhalt nicht erforderlich ist, ist der Löschbrunnen fachgerecht rückzubauen. Ein Rückbau ist vorab dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut anzuzeigen.

Stellungnahme Wasserrecht:

1. Wasserrecht

Durch die Novellierung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zum 01.10.2008 ist der unter der Ziffer 4. Abs. 4 der „Textlichen Festsetzungen“ gegebene „Hinweis durch Text“ so nicht mehr richtig. Bei Beachtung der NWFreiV und der dazugehörigen technischen Regeln und Merkblätter, insbesondere des DWA-Arbeitsblatts A 138 und -Merkblatts M 153, ist die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers auch in Gewerbegebieten erlaubnisfrei.

Wir weisen ferner darauf hin, dass von einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sofern nicht anders bestimmt (z. B. in Art. 56 der Bayerischen Bauordnung - BayBO), solche in Sondervorschriften geregelte öffentlich-rechtliche Gestattungsverfahren (auch z. B. Verfahren zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Sinne des § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG, Art. 17 des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG) **unberührt bleiben**. Diese Gestattungsverfahren sind neben dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durchzuführen. Für diese formell selbständigen Verfahren sind auch eigene Anträge zu stellen.

Wir bitten Sie deshalb, die genannte Passage durch entsprechende Hinweise zu ersetzen. Dabei bietet es sich an, auch die Ziffer 4.6.2.2 der Begründung entsprechend zu ergänzen.

2. Sonstige Hinweise

In § 7 Abs. 1 Nr. 2 der „Textlichen Festsetzungen“ werden Solaranlagen zwar zugelassen, aber eine zusammenhängende Fläche gefordert. Die zusammenhängende Fläche kann bei Flachdächern aufgrund der notwendigen Aufständigung nicht verwirklicht werden. Die Forderung sollte daher entfallen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Hauptschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Zur Stellungnahme Immissionsschutz:

Für die überarbeitete städtebauliche Konzeption wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Soweit sich daraus Regelungsbedarf ergab, wurde er im Zuge der Überarbeitung der Bauleitplanung an entsprechender Stelle in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

Zur Stellungnahme Altlasten:

Im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurden die Hinweise zu den Altlasten und den abfallrechtlich relevanten Materialien in die Begründung aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurden mit der Fachbehörde weiterführende Gespräche geführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 06-18 nach Abbruch der Bestandsgebäude und Abtransport des Abbruchmaterials noch während des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick darauf beprobt werden, ob die geforderten Oberbodenmächtigkeiten von mindestens 60 cm mit unbelastetem Material bereits gegeben sind oder noch Maßnahmen zu ergreifen sind.

Im Falle der Erforderlichkeit werden Maßnahmen im Sinne einer Altlastenbeseitigung und Bodenaustausch vor dem Verkauf von Bauland im Auftrag der Stadt durchgeführt. Eine entsprechende Textpassage wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Der von der Fachstelle angesprochene Feuerlöschbrunnen wird nach Rücksprache mit der Freiwilligen Feuerwehr Landshut nicht mehr benötigt und kann somit rückgebaut werden.

Zur Stellungnahme Wasserrecht:

Die von der Fachstelle mitgeteilten Inhalte wurden im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die Hinweise bzw. in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu 2. Sonstige Hinweise:

Die von der Fachbehörde angesprochene Festsetzung hat ihre Berechtigung in der Zielsetzung, dass die Solaranlagen-Module auf den Dachflächen konzentriert anzuordnen und nicht willkürlich über die Dachfläche zu verteilen sind – unabhängig davon ob die aufgeständerte oder flächenbündige Montageweise realisiert wird.

2.22 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 26.11.2009

Die Planungen betreffen ein sehr großes, städtebaulich markantes Areal und bestimmen den Osten von Landshut. Es ist deshalb großer Wert auf ein gut durchdachtes Konzept zu legen.

Die Begrünung entlang der Niedermayerstraße wird gegenüber dem Bebauungsplan 06-25 deutlich reduziert. Da ausreichend Platz vorhanden wäre, ist dieses Vorhaben nicht nachvollziehbar. Die Baumpflanzung sollte zweireihig, wie im o.g. Bebauungsplan, konsequent fortgeführt werden.

Die Frage der Energieversorgung ist im Bebauungsplan noch nicht ausreichend geklärt und dargelegt. Es ist auf effiziente, nachhaltige Energie Wert zu legen.

Die Versickerung auf den Flächen für den stehenden Verkehr könnte durch die Verwendung von wassergebundenen Materialien ggü. den geplanten Steinbelägen mit Rasenfugen verbessert werden.

Innerhalb der Wohngebiete WA1 bis WA6 vermissen wir die planlichen Festsetzungen zur Pflanzung großkroniger Bäume. Wir bitten um Ergänzung eines Konzeptes.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupterschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Die o. g. Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption machte eine Überarbeitung der gesamten grünordnerischen Leistungen notwendig, im Einzelnen Gründordnungsplanung, Eingriffsregelung und Umweltbericht.

Entlang der Niedermayerstraße bleiben die bis an die Gehwegkante reichenden Gebäude nebst den Bäumen im Bestand erhalten. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlängerung der von der Fachstelle angesprochenen zweireihigen Bepflanzung als durchgängiges Band nicht möglich. Im Gewerbegebiet konzentriert sich die Grünordnung auf die gestalterische Einbindung der großen Baukubaturen mit Großgrün. Entlang der Niedermayerstraße wird der Baumbestand erhalten und ergänzt.

Mit der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 hat der Stadtrat das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Die Inhalte dieses Beschlusses wurden im Zuge der Überarbeitung in die Hinweise zum Bebauungsplan sowie in die Begründung eingearbeitet.

Weiterhin wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft, ob die neu geschaffenen Bauflächen an das Fernwärmenetz der Stadt Landshut angebunden werden können.

Nach Überarbeitung der grünordnerischen Belange sind für private Stellplätze und Erschließungsflächen als Befestigung wasserdurchlässiger Asphalt, wasserdurchlässiges Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundene Wegedecke vorgesehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist bei den zulässigen Ausbaumöglichkeiten gegeben. Eine vollständige Versiegelung der Flächen wird ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet, im WA3 sowie im Sondergebiet ‚Studentenwohnen‘ sind großkronige Bäume vorgesehen. In den Gärten im WA 1 und WA 2 sind heimische Gehölze vorgesehen. Eine Artenliste wird hier nicht vorgegeben, um den Eigentümern Gestaltungsspielraum zu lassen. Bestehendes Großgrün ist im Umfeld (u.a. Kasernenstraße, Ritter-von-Schoch-Straße) vorhanden und wird erhalten.

2.23 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 26.11.2009

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

Verkehrsbetriebe / Gas/Wasser/Bäder / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Pkt. 1:

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch die im Bebauungsplanbereich vorhandenen Mischwasserkanäle (in Ritter-von-Schoch-Straße, Liesl-Karlstadt-Weg, Karl-Valentin-Weg und Kasernenstraße) gesichert. Eventuell zusätzlich erforderliche Seiten- und Stichkanäle müssten entsprechend den Anforderungen neu verlegt werden (siehe Pkt. 4.6.2.1 in „Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan...“).

Die bestehenden öffentlichen Kanäle in künftigen Privatgrundstücken im Beb.-Plangebiet sind dinglich zu sichern. Die Kosten für evtl. notwendige Umlegungen infolge Bebauungen sind vom Verursacher zu tragen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist auf ausreichenden Abstand des Wurzelbereiches gegenüber dem best. Kanal zu achten.

Pkt. 2:

Ungeachtet der im Umweltbericht (vom 12.10.2009, Pkt. 3.1, Schutzgut Wasser) und in „Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan...“ unter Pkt. 4.6.2.2 (Niederschlagswasser) festgelegten Dach- und Oberflächenwasserversickerung besteht nach wie vor das Einleitungsrecht für Niederschlagswasser im Bebauungsplanbereich. Das heißt, dass auch das gesamte Oberflächenwasser der Straßen und Gehwege in die best. Kanäle eingeleitet werden kann.

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.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Hauptschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Zu Punkt 1:

Der Hinweis der Fachbehörde wird zur Kenntnis genommen. Jedoch ist anzumerken, dass die angesprochenen Kanäle auf dem Grundstück ausschließlich den alten Gebäudestrukturen dienen, die restlos entfernt werden. Für die neuen Gebäudestrukturen ist die entsprechende Kanalisation herzustellen.

Grundsätzlich werden die erforderlichen Abstände bestehenden Spartenlagen im Rahmen der Erstellung der Grünordnungsplanung vom jeweiligen Planer überprüft und eingehalten.

Zu Punkt 2:

Der von der Fachbehörde mitgeteilte Umstand wurde bei der Überarbeitung der Unterlagen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

2.24 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz -
mit Schreiben vom 07.12.2009

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem Bebauungsplan sowie dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung besteht grundsätzlich Einverständnis, jedoch sollten folgende Anregungen berücksichtigt werden:

Sofern die Ausgleichsfläche auf der ehemaligen Exerzierwiese entsprechend der Anmerkungen zum B-Plan 06-25 nicht ausreichend ist, ist eine externe Ökokontofläche zu verwenden.

Begrüßt wird der Erhalt und die Entwicklung der Gehölz- und Grünfläche mit Pflanzbindung an der Kasernenstraße. Dieser Bereich wird den Anforderungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Sicherung der Lebensräume für Fledermäuse und den unterschiedlichen Vogelarten nur gerecht, wenn sich strukturreiche Baum- und Strauchbestände entwickeln können. Dies ist erfahrungsgemäß nur bei Ausweisung als öffentliche Grünfläche sichergestellt.

Bei den Festsetzungen sollte die Beachtung der DIN 18920 bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume aufgenommen werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung wird begrüßt. Sie ist zur Minimierung des Eingriffs im Plangebiet von besonderer Bedeutung.

Beschluss: 8 : 0

Von der insgesamt positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für den Bebauungsplan 06-24 zeichnete sich bereits frühzeitig eine zeitnahe Realisierung ab. Um für diesen Bereich die Erschließung zu sichern, wurden die Straßenbereiche für die Haupteinschließung (Teilstück der zukünftigen Ritter-von-Schoch-Straße, Anbindung an die Niedermayerstraße) aus dem Bebauungsplan 06-18 in den Umgriff des Bebauungsplanes 06-24 integriert. Diese Planung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt und die Gebäude sowie die Erschließungsanlagen sind bereits realisiert.

Auch wurde für den vorliegenden Bebauungsplan das städtebauliche Konzept inklusive der Erschließungssystematik grundlegend überarbeitet. Weiterhin wurde das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes für ein Studentenwohnheim nördlich der Ritter-von-Schoch-Straße eingearbeitet.

Die o. g. Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption machte eine Überarbeitung der gesamten grünordnerischen Leistungen notwendig, im Einzelnen Gründordnungsplanung, Eingriffsregelung und Umweltbericht.

In diesem Zusammenhang wurde u.a. der Eingriff und der dadurch notwendig werdende Flächenausgleich neu ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf der ehemaligen Exerzierwiese (Geltungsbereich 06-25/2) nachgewiesen und in den Bebauungsplanunterlagen entsprechend fixiert.

Im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen wurde ein Hinweis auf die DIN 18920 in die „Hinweise durch Text“ aufgenommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Verweise auf andere Rechtsnormen nicht wie von der Fachstelle vorgeschlagen festgesetzt sondern lediglich als Hinweis in die Bauleitplanung aufgenommen werden können.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 8 : 0

III. Billigungsbeschluss

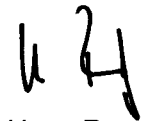
Der Bebauungsplan Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ vom 12. 10. 2009 i.d.F. vom 15. 03. 2013 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, die Begründung und der Umweltbericht vom 15.03.2013 sowie die SaP vom 12.10.2009 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“ ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 15.03.2013
STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

