

Beschl.-Nr. 10

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 14.06.2013

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-7 "Nördlich Wolfgangssiedlung - südlich Frauenleite" durch Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 7/6 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2013 bis einschl. 19.04.2013 zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 03-7 „Nördlich Wolfgangssiedlung - südlich Frauenleite“ vom 05.05.2000 i. d. F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2011 - durch Deckblatt Nr. 4 vom 27.09.2012 i. d. F. vom 01.03.2013:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 19.04.2013, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 16 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 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 18.03.2013

1.2 Stadtjugendring, Landshut
mit Schreiben vom 19.03.2013

Beschluss: 7 : 0

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Bayernets GmbH, München
mit E-Mail vom 13.03.2013

Keine Äußerung.

Aufgrund rechtlicher Vorgaben wurde das Netz der Bayerngas GmbH im Wege der Ausgliederung auf die bayernets GmbH übertragen. Die bayernets GmbH ist in Angelegenheiten, die den Netzbetrieb betreffen, insoweit Rechtsnachfolger der Bayerngas GmbH. Die bayernets GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Bayerngas GmbH, ist unabhängiger Fernleitungsnetzbetreiber im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes.

Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan 03-7 "Nördlich Wolfgangssiedlung-Südlich Frauenleite" liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Energie Südbayern GmbH, Dingolfing
mit Schreiben vom 13.03.2013

Gegen das Vorhaben besteht kein Einwand von Seiten der ESB. Wir weisen jedoch daraufhin das ca. 12 m südlich des geplanten Areals unsere HD-Leitung verläuft, die mit einem Schutzstreifen von 3 m links und 3 rechts der Leitung dinglich gesichert ist.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die HD-Leitung und die beiden zugehörigen Schutzstreifen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, sind im Bebauungsplan in der Flurkarte ersichtlich, werden aber von der Planung nicht betroffen.

2.3 PLEdoc GmbH, Essen
mit E-Mail vom 14.03.2013

Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches von Deckblatt Nr. 4 im beigefügten Übersichtsplan wurde im Wesentlichen vollständig und richtig eingezeichnet. Der Geltungsbereich wird nicht erweitert und auch der Arbeitsraum des geplanten Baugebietes wird die dargestellten Projektgrenzen nicht überschreiten, so dass die südlich des Planungsgebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen nicht berührt werden.

2.4 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 15.03.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei der Begründung sollte unter Punkt 6.7 folgender Hinweis stehen:

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die hier vorgebrachten Anregungen wurden in die Begründung eingearbeitet.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 18.03.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. 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.

Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland. Die Planauskunft erfolgt durch die Fa. Protschky, welche durch uns beauftragt wird.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trassen der Kabel Deutschland befinden sich nicht in Bereichen, die von der Neubaumaßnahme betroffen sind. Für das Baugebiet sind daher Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der Leitungen der Kabel Deutschland nicht notwendig.

Ein Hinweis auf die Erforderlichkeiten im Falle einer Umverlegung von Leitungen wird dennoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 20.03.2013

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -
mit Schreiben vom 22.03.2013

Um eine einheitliche Baulinie sicherstellen zu können, ist eine Vermaßung derselben notwendig.

Zur Sicherstellung einer durchgehenden Zaunlinie ist auch diese zu bemaßen. Im Bereich der westlich entlang der Platzfläche angeordneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollte die Zaunlinie entlang der Goethestraße durchgezogen werden. Dem Bürger ist nicht zu vermitteln, warum hier eine Zaunlinie direkt an der Goethestraße möglich wird während ansonsten ein nicht einzäunbarer Vorgartenbereich einzuhalten ist.

Im Bereich der dargestellten Nebenanlagen ist die Bezeichnung TGa einzutragen, damit die beabsichtigte Nutzung eindeutig konkretisiert wird.

In den Planzeichen sollte das im Plan dargestellte Kürzel T.S. erläutert werden, so dass für den Bürger Klarheit über die tatsächliche Nutzung besteht.

Für die II-geschossigen Baukörper im WA 1 und die III-geschossigen Baukörper im WA 2 sollte die Dachform festgesetzt werden, um baulichen Auswüchsen vorzubeugen.

Die Anbauzonen sollten zur Verdeutlichung planlich fixiert werden. Weiterhin sind aus Gründen der Eindeutigkeit der Festsetzung die Punkte 4.1 und 4.2 der Satzung auf die Gebiete WA 1 bzw. WA 2 oder auf die Parzellennummern zu beziehen.

Unter den Sonstigen Festsetzungen sind zur Konkretisierung nicht nur die Garagenzufahrten, sondern die im Plan dargestellten Zu- und Abfahrten darzustellen.

Um den Planungswillen bezüglich der Stellplatzsituation zu verdeutlichen, ist ein Passus „Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen im Bebauungsplan (Tiefgarage) zulässig“ in die Satzung mit aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist

daneben die immer wieder angefragte Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen (auch Besucherstellplätzen) zu überdenken, um Befreiungen im größeren Umfang vermeiden zu können.

Es ist erfahrungsgemäß mit einem Einzelverkauf der vorhandenen Grundstücke zu rechnen, deshalb sollte für jede Parzelle eine eigene Erschließungsstruktur, sprich Tiefgaragenzu- und abfahrt vorgesehen werden. Damit kann ebenfalls der Erteilung von Befreiungen vorgebeugt werden.

Es sind im Rahmen der Gleichbehandlung die Einfriedungen zu definieren. Dem Bürger, speziell den Bewohnern Nördlich Wolfgangssiedlung kann nicht vermittelt werden, weshalb für diesen Bereich plötzlich keine Regelungen bezüglich Einfriedungen mehr getroffen werden.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung einer Baulinie definiert die Bauflucht planlich exakt entsprechend der definitorischen Bandbreite. Eine Vermassung ist nicht erforderlich. Analog ist auch die Bemassung einer Zaunlinie überflüssig.

Die im Westen befindliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll künftig räumlich die im Westen angrenzende öffentliche Grünfläche ergänzen. Die Lage der Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Grünflächen ist im Plan eindeutig definiert.

Die Kürzel TGa und T.s. wurden in die Legende aufgenommen.

Beim WA 1 handelt es sich um III-geschossige Baukörper, wobei sich im 3. Geschoss ein Penthouse befindet. Bei den Dachformen handelt es sich sowohl bei den unteren zwei Geschossen als auch beim Penthouse um Flachdächer.

Beim WA 2 handelt es sich um IV-geschossige Baukörper, in denen sich im 4. Geschoss ein Penthouse befindet. Auch hier handelt es sich bei der Dachausführung um Flachdächer. Im Plan gibt es dazu die Festsetzungen FDT für Flachdach begrünt oder mit Dachterrasse bzw. FD für Flachdach begrünt.

Die Anbauzonen sind durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Dabei wurde der Bezug zu WA 1 und WA 2 bei den Punkten 4.1 und 4.2 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

Im Bebauungsplan sind mangels anderer Zu- und Abfahrten nur die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen festgesetzt.

Entlang der Goethestraße sind ausreichend Parkflächen vorhanden, so dass eine weitere Festsetzung von oberirdischen Stellplätzen nicht notwendig ist. Diese würden die Wohnqualität sowohl der Bestandsbebauung als auch der künftigen Neubebauung mindern und zudem durch die Zufahrtsbeziehungen zu einer deutlichen Reduzierung der öffentlichen Stellplätze entlang der Goethestraße führen. Zur Verdeutlichung des Planungswillens bezüglich der Stellplatzsituation wurde der hier geforderte Passus in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Parzellen 6 - 8 liegen direkt an der öffentlichen Platzanlage im Vorfeld des Kindergartens. Um die Platzanlage vom Kfz-Verkehr freizuhalten und insbesondere das missbräuchliche unkontrollierte Parken zu verhindern, ist für die drei Parzellen eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Tiefgaragenzufahrt, direkt über die Goethestraße erschlossen, geplant.

Die Platzanlage vor dem Kindergarten soll ausschließlich der fußläufigen Benutzung und vor allem im Vorfeld des Kindergartens den Kindern zur Verfügung stehen, um

ungefährdet den Bewegungsdrang auszuleben. Für den Hol- und Bring-Verkehr zum Kindergarten bieten sich die Längsparkplätze zwischen den Baumstandorten entlang des Kindergartens an. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine dauerhafte Belegung dieser Stellplätze verhindert wird.

Festsetzungen zu Einfriedungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-7 übernommen und unter Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen ergänzt.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit Schreiben vom 25.03.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

sh. Anlage

Stellungnahme Altlasten vom 21. März 2013 (P47R-Ja)

Unsererseits wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Blindgängern für den Bebauungsplanbereich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Begründung enthält unter Ziffer 10 weiterhin die Aussage, dass nicht davon auszugehen ist, dass Kampfmittel vorhanden sind.

Die Formulierung kann beibehalten werden, wenn entsprechend der Sitzungsniederschrift vom 01.03.2013 Nr. 2.11 eine Kampfmittelsondierung und ggf. Räumung bis zum Abschluss des Verfahrens durchgeführt wird.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Kampfmittelsondierung und -räumung hat bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet Nr. 03-7 im Jahr 2001 stattgefunden. Für den Bebauungsplanbereich wurde mit Schreiben vom 30.04.2001 von der Firma Semmler, Munitionsbergungs GmbH Kampfmittelfreiheit bis zu einer Tiefe von 4,0 m erteilt.

2.9 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - G 23 - München mit Schreiben vom 27.03.2013

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:

Im Planungsbereich sind wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jeden Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: http://www.blfd.bayern.de/download_area/texte/index.php (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

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: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Planungsbereich befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die Planänderung ist sehr kleinräumig und grenzt allseitig an bereits durch Baumaßnahmen umfangreich veränderte Grundstücksflächen an. Die bisherige Bautätigkeit in diesem Bereich hat im Zusammenhang mit Hochbaumaßnahmen und Tiefbaumaßnahmen keine Hinweise auf Bodendenkmäler zu Tage gebracht. Die Ausführungen können nur in sehr großräumigen Bezug gebracht werden.

Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplans orientieren sich an der angestrebten Nutzung und den städtebaulichen Zielsetzungen. In die Begründung zum

Bebauungsplan wurden Hinweise auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG und die Modalitäten des Erlaubnisverfahrens unter Punkt 8 aufgenommen.

2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -
mit Schreiben vom 12.04.2013

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

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

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die E.ON Bayern AG wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt, hat aber keine Stellungnahme abgegeben.

2.11 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 15.04.2013

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Ggf. notwendig werdende Änderungen (z. B. Bepflanzung, Beleuchtung) gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Arbeiten sind mit der zuständigen Abteilung der Stadt abzustimmen.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die bestehende Bepflanzung und Straßenbeleuchtung im öffentlichen Raum ist von den Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 03-7 durch Deckblatt Nr. 4 nicht betroffen.

2.12 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -
mit Schreiben vom 18.04.2013

Wir stimmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-7 Deckblatt 4 zu.

Beschluss: 6 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 19.04.2013

Niederschlagswasserbeseitigung:

Dazu sind keine Aussagen vorhanden. Im Plan sind keine textlichen Festsetzungen genannt. Wir bitten dies zu ergänzen.

Ansonsten wurden die Punkte aus unserer Stellungnahme vom 23.11.2012 berücksichtigt.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser wurde analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-7 unter Ziffer 6 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.14 Stadtwerke Landshut - Netz / Technischer Service -
mit Schreiben vom 23.05.2013

Verkehrsbetrieb / Erzeugung & Bäder / Netzbetrieb Strom / Netzbetrieb Gas & Wasser

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

Analog zu den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 03-7 ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation nicht zulässig.

Private Verkehrs- und Stellflächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausführungsart und Zulässigkeit der vorzusehenden Versickerungsanlage sind unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt abzustimmen.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser wurde analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-7 unter Ziffer 6 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

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

1.

mit Schreiben vom 03.03.2013

Wie Sie sicher bereits wissen, wurde aufgrund von Einwänden der Anwohner am vergangenen Freitag in einer Bausenatssitzung noch mal über die Änderung des Bebauungsplanes 03-7 abgestimmt.

Das Ergebnis war leider mehr als enttäuschend. An den Plänen, im Bauabschnitt WA5 acht Betonklötze mit jeweils vier Geschossen entstehen zu lassen, wurde nichts geändert.

Die Gründe für diese Entscheidung sind nicht nachvollziehbar. Dass das Toskana-Dach „out“ sei - wie von [REDACTED] erwähnt - rechtfertigt noch lange kein 4. Geschoss. Und dass es auch mit drei Geschossen geht (und viel besser aussieht), zeigt z. B. der Neubau in der Nähe des Hans-Leinberger-Gymnasiums. Völlig unverständlich ist, wie jemand eine viergeschossige Bebauung mit Betonquadern als „Auflockerung“ des Baugebiets bezeichnen kann. Mit der gleichen Logik hat man wohl damals auch beschlossen, lautes Kopfsteinpflaster als Straßenbelag zu verwenden, um den Verkehr „zu beruhigen“... Das Kopfsteinpflaster wird jetzt auf Kosten der Steuerzahler wieder entfernt, mit Hochhäusern ist das wohl nicht so einfach.

Nach Aussage des [REDACTED] sind die WA5-Flächen mit dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht vermarktbar. Was hat sich in den letzten Jahren denn verändert? Hat man gar den Bauplan bewusst erst mal so erstellt um die Flächen für Einfamilien- und Doppelhäuser loszuwerden, um ihn dann nach gegebener Zeit zu „optimieren“? Ein Schelm, wer Böses dabei denkt.

Man entscheidet sich ja für gewöhnlich nur einmal im Leben zum Kauf bzw. Bau einer bestimmten Immobilie und ist dann auch entsprechend daran gebunden. Ich hätte mich vor gut sieben Jahren sicher für einen anderen Ort entschieden, wenn ich gewusst hätte, was die Stadt Landshut unter „nachhaltiger Stadtplanung“ und „Verlässlichkeit“ versteht. Man gibt ganz offensichtlich dem Profit für Stadt und Bauträger den Vorrang vor dem Willen und dem Wohl der angesiedelten Bürger - und seiner Kinder.

Interessant wäre wohl auch, wie das Abstimmergebnis ausfallen würde, wenn einige der „Entscheider“ hier wohnen würden (oder in Zukunft müssten).

Entschuldigen Sie bitte die Ausdrucksweise, aber ich fühle mich einfach verarscht. Und damit stehe ich nicht alleine da.

Da ich Sie als Oberbürgermeister immer sehr geschätzt habe, hoffe ich sehr, dass Sie in dieser Sache noch einmal vermitteln können. Natürlich wäre ich – und sicher auch viele weitere Anwohner – bereit, die Argumente, die gegen die Änderung des Bebauungsplanes 03-7 sprechen in einem Vor-Ort-Termin mit Ihnen und den zuständigen Amtsleitern zu diskutieren.

Beschluss: 6 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-7 im Bereich westlich des Kindergartens Meilenstein wurde im Vorfeld der Erstellung bereits intensiv sowohl in der Bürgerversammlung am 26.09.2012 als auch in Zusammenarbeit mit mehreren betroffenen Bürgern die sich im Rahmen des ersten Verfahrensschritts mit der Planung auseinandergesetzt haben erörtert. Daraufhin wurde der Bebauungsplan für den zweiten Verfahrensschritt auch noch einmal wesentlich modifiziert, um die Betroffenheiten auch der nördlich gelegenen Bebauung an der Goethestraße zu minimieren.

Die Gebäudeflucht und die Positionierung der Gebäude in der straßenräumlichen Abwicklung wurde entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Straßenverlauf der Goethestraße bleibt die Höhenentwicklung der Baukörper unverändert 3-geschossig gegenüber dem Bestand bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Insofern bleiben auch die Wechselbeziehungen im Verhältnis zur Nachbarbebauung im Wesentlichen unverändert. Dies gilt insbesondere für die aus der Neubebauung sich ergebende Verschattung aber auch für visuelle Bezüge zu den öffentlichen und privaten Grünräumen.

Die senkrecht zum Straßenverlauf stehenden zeilenförmigen Gebäude weisen nun eine Fassadenlänge von 12 m zur Goethestraße auf. Die punktförmige Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan war mit einer Längenentwicklung von 13 m definiert. Für die in Betracht kommende Fläche etwaiger Reflexionen des Verkehrslärms ergibt sich somit eine um 1 m reduzierte Längenentwicklung. Auch die Staffelung des Gebäudeprofils durch die Ausbildung eines Penthousegeschosses verringert die Fassadenfläche zusätzlich, so dass insgesamt von einer signifikanten Verringerung der Reflexionsfläche auszugehen ist.

Die erforderlichen Stellplätze werden hierbei in einer Tiefgarage nachgewiesen, so dass keine durchgängige Fassadenabwicklung entlang der Goethestraße entsteht. Aufgrund dieser Situierung wird auch durch die Verringerung von Zufahrten ermöglicht, dass in der Goethestraße selbst ein größeres öffentliches Parkplatzangebot entsteht.

Zentral gelegen im Neubaugebiet sieht das Planungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans eine öffentliche Platzfläche vor, die dem Kindergarten zugeordnet ist. Zur Akzentuierung wird in der Änderung des Bebauungsplanes die punktförmige straßenbegleitende Bebauung mit Zeltdächern entlang der Goethestraße unterbrochen zu Gunsten gerichteter Strukturen mit Flachdächern und die Gebäude an der Platzanlage auf 4 Geschosse erhöht. Die Betonung der herausgehobenen Bedeutung des öffentlichen Platzgefüges in der straßenräumlichen Abfolge geht einher mit einer gesteigerten Definition des Stadtraumes. Da der Abstand zur nördlich gelegenen Bebauung durch die Platzfläche vor dem Kindergarten weitaus größer ist, entsteht keinerlei zusätzliche Verschattung auf die Nachbargrundstücke.

Auch hier wird versucht, die Tiefgaragenzufahrt auf eine Situation zu beschränken, um insbesondere das Vorfeld des Kindergartens von Pkw-Verkehren freizuhalten.

2.

mit Schreiben vom 20.03.2013

Mit unserer Einwendung beziehen wir uns auf unsere Einwendungen vom 20.11.2012 auf Beibehaltung der Geschosshöhe und der Dachform im Wohngebiet WA 5 gemäß dem aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan 03-7, und auf den Punkt 4 im Antrag vom 23.09.2012, der von 110 Anwohnern in diesem Bauabschnitt unterstützt wird. Auf Wunsch senden wir Ihnen eine Unterschriftenliste zur dieser Einwendung zu. In der Bausenatssitzung am 01.03.2013 wurde beschlossen die,

„Platzanlage vor dem Kindergarten soll ausschließlich der fußläufigen Benutzung vor allem im Vorfeld des Kindergartens den Kindern zur Verfügung stehen, um ungefährdet den Bewegungsdrang auszuleben. Für den Hol- und Bring-Verkehr zum Kindergarten bieten sich Längsparkplätze zwischen den Baumstandorten entlang des Kindergartens an. Durch verkehrsregelnde Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass eine dauerhafte Belegung dieser Stellplätze verhindert wird.“ (Beschluss des Bausenats vom 01.03.13, S. 6)

Wir erheben folgende Einwendungen gegen den o. g. Beschluss im Bausenat vom 01.03.2013:

1. Die Verkehrssicherheit an der Goethestraße in diesem Bauabschnitt, insbesondere an der Zufahrt zu den Parkplätzen des Kindergartens Meilenstein, wird sich durch die geplante viergeschossige Bebauung – insbesondere während der Bring- und Holzzeiten – erheblich verschlechtern wenn nicht

eine Zugangsbeschränkung durch Schranke mit PIN-Eingabe, die eine dauerhafte Umsetzung des o. g. Beschlusses des Bausenats gewährleistet, statt verkehrsregelnder Maßnahmen - im Satzungsbeschluss aufgenommen wird.

Begründung:

Im Satzungsbeschluss müssen die „verkehrsregelnden Maßnahmen“ durch den Beschluss einer Zugangsbeschränkung für PKW vor der Zufahrt in den verkehrsberuhigten Bereich (z. B. über eine Schranke mit PIN-Eingabe) entlang der Parzellen 7 und 8 hinreichend ergänzt und konkretisiert werden. Diese Art der Zugangsbeschränkung wurde an der BRK-Kindertagesstätte Bullerbü, an der Prof.-Buchner-Str. 20, bereits realisiert.

Die Zufahrt soll nur für Berechtigte erlaubt sein, die für Versorgungsfahrten für den Kindergarten (Catering, Post, usw. ...) vorgesehen sind. Damit ist sichergestellt, dass der Platz vor dem Kindergarten weder für den Hol- und Bringverkehr befahren, noch von Besuchern und Anwohnern als Stellplatzfläche verwendet wird.

Wir wollen damit erreichen, dass die Besucher der Anwohner nicht in den verkehrsberuhigten Bereich einfahren können und damit den „natürlichen Bewegungsdrang der Kinder“ und die Sicherheit des Schulweges zur Grundschule und zu den Kindergärten Meilenstein und Kastanienburg gefährden können. Diese Art der Zugangsbeschränkung für Kindergärten ist im Stadtgebiet üblich, wenn eine entsprechende Nachverdichtung erfolgt ist mit daraus resultierendem knappem Stellplatzangebot.

2. Es müssen mind. 1,5 Stellplätze je Wohnung im Wohnbereich WA5 nachgewiesen werden. Durch Satzungsbeschluss muss ausgeschlossen sein, dass gemäß § 1 Stellplatzsatzung (StPIS) anderslautende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden können.

Zur Klarstellung soll ein entsprechender Hinweis auf § 4 Abs. 3 StPIS im Satzungsbeschluss aufgenommen werden und die Anlage 1 zur Stellplatzverordnung für die Genehmigung des Bauantrags der Tiefgaragen von der Anzahl der Wohnungen und Größe der Wohnfläche mit herangezogen werden.

Begründung:

Wegen der Nähe zum Kindergarten und der Bushaltestelle (vorhandene Nutzung) ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen von den Parzellen 6 - 8 zu rechnen, so dass die Verkehrssicherheit an der Goethestraße erheblich beeinträchtigt wird, wenn entlang der Goethestraße - insbesondere im Kurvenbereich vor dem Kindergarten - geparkt werden darf.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit am Kindergarten und auf dem Schulweg Goethestraße müssen ausreichend Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner - insbesondere der Parzellen 6 bis 8 - vorhanden sein.

3. Es muss durch Stadtratsbeschluss sichergestellt sein, dass keine Ungleichbehandlung der Anwohner durch die Änderung des Bebauungsplanes 03-7 eintritt, d. h. dass keine zusätzliche Umlage der Erschließungskosten auf die Bürger nördlich der Goethestraße erfolgt, während im Gegenzug die Eigentümer der Parzellen 1 - 8 davon entlastet werden.

Begründung:

Es ist das Verursacherprinzip bei der Umlage der Erschließungskosten zu beachten. Gemäß § 134 Abs. 2 BauGB ist der Erschließungsbeitrag eine „öffentliche Last auf dem [zu erschließenden] Grundstück“. Beitragspflichtig ist der Eigentümer [zu erschließenden] Grundstücks (§ 134 Abs. 2 BauGB).

Beschluss: 6 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Gegenstand und Zielsetzung der Beschlussfassung des Bausenats sind im Beschlusstext formuliert. Die Platzanlage im Vorfeld des Kindergartens ist geplant zum Flanieren, Verweilen, Entspannen, zum Spielen, für die ganze Familie, Treffpunkt und Kommunikationsort. Gerade in Verbindung mit dem Kindergartenstandort und dessen Hauptzugang hat das Freihalten des Platzes vom Park- und Fahrverkehr oberste Priorität. Dies hat der Bausenat in seiner Beschlussfassung vom 01.03.2013 klargestellt. Die baulichen Maßnahmen zur Umsetzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Für die im Geltungsbereich der Deckblattänderung befindlichen Wohneinheiten ist die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs, anders als in der bislang rechtsgültigen Bebauungsplanung, unter Terrain, d.h. in Tiefgaragen festgesetzt. Der Stadtrat der Stadt Landshut hat im Jahr 2008 die Stellplatzsatzung geändert und die Anforderungen an den Stellplatznachweis insbesondere für den Geschosswohnungsbau verschärft. Ab 3-Familien-Wohngebäude sind für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 130 m² 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Im Deckblatt 4 zum rechtsgültigen Bebauungsplan werden keine abweichenden Regelungen getroffen, so dass die Anforderungen der gültigen Stellplatzsatzungen maßgebend sind. Darauf wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Darüber hinausgehende Klarstellungen sind nicht erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich auf Erschließungsbeiträge für die Goethestraße nicht aus, gleich ob es sich um bereits abgerechnete oder noch abzurechnende Fälle handelt.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 4 vom 27.09.2012 i. d. F. vom 01.03.2013 zum Bebauungsplan Nr. 03-7 „Nördlich Wolfgangssiedlung – südlich Frauenleite“ vom 05.05.2000 i. d. F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2011 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 14.06.2013 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 03-7 „Nördlich Wolfgangssiedlung – südlich Frauenleite“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 6 : 0

Landshut, den 14.06.2013

STADT LANDSHUT


Gerd Steinberger
m. d. Vorsitz beauftragter Bürgermeister