

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

DECKBLATT 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-14 „Südbahnhof“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. ALLGEMEINES

Durch die Verlegung der Pettenkoflerstraße von der Ost- auf die Westseite des historischen Bahnhofsgebäudes rückte der Gebäudebestand bis auf einen Abstand von ca. 1,50 m auf Privatgrund im Westen an die Pettenkoflerstraße.

Aufgrund der Nähe des historischen Bestandsgebäudes zum öffentlichen Straßenraum und der dort angrenzenden Bahnsteige mit ihren Zugängen ist eine Abschirmung der privaten Außen- und Innenbereiche erforderlich um die wohnwirtschaftliche Nutzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zu ermöglichen.

Am Bahnhofsgebäude war im Ursprungszustand bereits ein Vordach zum Schutz der wartenden Bahnkunden vorhanden. Im Rahmen der Sanierung des historischen Gebäudes und zum Schutz des Eingangsbereiches wird die Rekonstruktion dieser Situation ermöglicht, die allerdings nur im nicht eingefriedeten Grundstücksbereich sowie in der Tiefe des privaten Grundstücks vorgenommen werden kann.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 09-14 fortgeschrieben. Die Fortschreibung ist seit September 2009 wirksam. Die vom Deckblatt betroffenen Flächen sind überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Eine erneute Fortschreibung ist durch die Deckblattänderungen nicht veranlasst.

2.2 Landschaftsplan

Zusammen mit dem Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2009 auch der Landschaftsplan fortgeschrieben. Auch hier sind durch das Deckblatt keine erneuten Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 09-14 „Südbahnhof“ trat durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 14. Juni 2010 in Kraft. Das Deckblatt Nr. 1 wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 am 10.10.2011 rechtskräftig.

2.4. Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Allgemein

Die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 2 betreffen ausschließlich die Einfriedungen sowie die Eingangüberdachung des historischen Bahnhofsgebäudes.

3.2 Festsetzungen

Die weiteren Formulierungen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 09-14 Deckblatt 1 „Südbahnhof“ behalten ihre Gültigkeit.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch das Deckblatt ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung, sowie der zu erwartenden Anzahl der künftigen Anwohner.

5. EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Da sich die zulässigen Grund- und Geschossflächen und somit auch die zulässigen GRZ und GFZ gegenüber dem bis jetzt rechtsverbindlichen Deckblatt zum Bebauungsplan nicht verändern und sich sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen als auch die Flächen der Privatgrundstücke nicht ändern, kann davon ausgegangen werden, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff nicht erhöht. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich hierfür notwendig.

Allerdings haben eingriffsmindernde Maßnahmen für den Mauerbau zu erfolgen. So ist die Einfriedung (Mauer) an den unverklinkerten Bereichen straßenseitig durch Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste auf dem Plan so zu begrünen, dass im Zusammenspiel mit der Verkleidung durch Ziegelklinker Lebensräume insbesondere für Vögel, Insekten und Reptilien entstehen können. Eine entsprechende Festsetzung wurde in das Deckblatt 2 zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin sind die beiden durch die Baumaßnahmen am historischen Bahnhofsgebäude in Mitleidenchaft gezogenen Bestandsbäume zu sanieren.

6. VERSORGUNGSANLAGEN

Das Plangebiet ist bereits mit allen Ver- und Entsorgungssparten durch die Stadtwerke Landshut erschlossen.

Zusätzlich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH im Geltungsbereich, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7. Denkmalschutz

7.1. Baudenkmäler

Auf der Fl.Nr. 159 östlich des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2 befindet sich das Einzeldenkmal Nr. D-2-61-000-561. Bei diesem Denkmal handelt es sich um die ehemalige Pfarrkirche St. Margareta, spätgotischer Bau um 1440, in der Barockzeit teilweise verändert; Friedhofskapelle, um 1500; mit Ausstattung; Friedhofsmauer und schmiedeeiserne Grabkreuze.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

7.2. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

[...]

8. FLÄCHEN DES GELTUNGSBEREICHES

Die Geltungsbereichsfläche des Deckblattes 2 beträgt 1762 m².

9. RECHTSGRUNDLAGE

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 19.07.2013
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.07.2013
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor