

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 23.12.2016

- Betreff: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a "Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - III. Billigungsbeschluss

Referent: I. V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 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. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2016 bis einschl. 16.09.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße - Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - durch Deckblatt Nr. 4 vom 15.07.2016:

I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.09.2016, insgesamt 34 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 3 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 25.08.2016
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 12.09.2016
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 15.09.2016

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 09.08.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Mit der Planung besteht unser Einverständnis, es befinden sich keine Netzanlagen der Bayernwerk AG im Planungsbereich.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut
mit Schreiben vom 10.08.2016

Ziele der Raumordnung und Landesplanung: keine. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine. Einwendungen: keine. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände.

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

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom

Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der von der Fachstelle zu Fundmunition geäußerten Anregungen. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplanentwurf um einen Hinweis durch Text zu Kampfmitteln sowie die Begründung unter Ziff. 8 um Ausführungen entsprechend den Anregungen der Fachstelle ergänzt.

2.3 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt mit Schreiben vom 17.08.2016

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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter Ziff. 4.6 der Begründung Ausführungen zu Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung. Die Sicherstellung von einwandfreiem Trinkwasser, die Entsorgung v. Abwasser und die Beseitigung v. Müll und Abfall einschließlich Problem- und Sondermüll erfolgen auf die für die Stadt Landshut bekannte Art und Weise.

2.4 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 31.08.2016

Der städtebaulichen Zielsetzung der o.g. Bebauungsplanung, der Art der Nutzung nach künftig in einem Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines Mischgebietes festzusetzen, stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme ist allerdings erst möglich, sobald ein qualifizierter Planentwurf vorgelegt wird.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Industrie- und Handelskammer, Passau
mit E-Mail vom 05.09.2016

Zum Bebauungsplan haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass durch die Änderungsplanung eine deutliche Reduzierung der gewerblichen Nutzung von ursprünglich 1.210 m² auf nunmehr 120 m² vorgesehen ist.

Dadurch entfallen Ansiedlungsmöglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft. Zudem sehen wir es kritisch, die bisher bestehende Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern, da dies die gewerbliche Nutzung weiter einschränkt.

Grundsätzlich spricht nichts gegen die derzeitigen Planungen, jedoch sollten die oben angeführten Aspekte bei der Gebietsentwicklung berücksichtigt werden, um die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung ohne größere Einschränkungen zu gewährleisten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Mischgebiet (MI) vor. Dabei entfallen gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf das Wohnen max. 823m² bzw. auf das Arbeiten max. 1.210m² Geschossfläche. Ziel des vorliegenden Deckblattes ist es, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung allgemein sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen sollen dabei weiterhin realisierbar bleiben; lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Aus der parallel entwickelten Objektplanung ergeben sich daraus ca. 20 Wohneinheiten sowie eine Ladeneinheit auf insgesamt ca. 2.500m² Geschossfläche. Unter Berücksichtigung schalltechnischer Gegebenheiten und den Anforderungen an eine funktionierende Nahversorgung soll dadurch, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen und gültiger Stellplatzsatzung, auf die aktuell hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt reagiert sowie den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen gefolgt werden. Angesichts der aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von ursprünglich rund 6.500 m² verbleibenden rund 4.500m² Mischgebietsfläche erscheint die vorliegende Verringerung daher im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2.6 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 06.09.2016

Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas / Verkehrsbetrieb / Abwasser
Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Wasser

Im Umgriff des o.g. Bebauungsplanes befindet sich eine Wassertransportleitung DN300 Az 1966 (siehe Anlage).

Die Abteilung hat keine Einwände, sofern die im Bereich der geplanten Baumaßnahme vorhandene Wassertransportleitung nicht überbaut wird.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Wassertransportleitung DN300 AZ 1966 quert den Geltungsbereich der vorliegenden Planung auf städtischem Grund im Bereich des bestehenden Gehweges an der Klötzlmüllerstraße. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich der Leitungstrasse einen öffentlichen Fuß- und Radweg sowie öffentliche Stellplätze vor. Ein geplanter Baumstandort an der Ecke Obere Liebenau – Klötzlmüllerstraße kommt nicht im Nahbereich der Leitungstrasse zu liegen.

2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 08.09.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.08.2016.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Für das vorliegende Plangebiet im Stadtteil West existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzte Gebietskategorie Mischgebiet (MI) hin zu Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern. Die Realisierung erfolgt dabei aus privater Hand. Der Grundstückseigentümer erhält die Stellungnahme zur Kenntnis.

2.8 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 08.09.2016

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 03.08.2016 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der

Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung 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 Entsorgungsanlagen“ 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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch die vorliegende Planung sind Leitungsanlagen des Netzbetreibers betroffen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält unter den Hinweisen durch Text Ausführungen zum Umgang mit vorhandenen Leitungsanlagen im Rahmen von Baumaßnahmen und Baumpflanzungen.

2.9 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe - mit E-Mail vom 14.09.2016

In den Begründungen der Bebauungspläne wird häufig ein Textbaustein für die Abfallentsorgung verwendet. Hierbei haben sich einige Begriffe in der Branche verändert, bzw. den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Wir bitten Sie den Text in diesem Bebauungsplan im Punkt 4.6.4 und auch bei zukünftigen Bebauungsplänen, gegen nachfolgende Formulierung auszutauschen:

Abfallentsorgung

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

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

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der von der Fachstelle zur Abfallentsorgung geäußerten Anregungen. Im Ergebnis wurden die Ausführungen unter Ziff. 4.6.4 in der Begründung entsprechend den Anregungen der Fachstelle überarbeitet.

2.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 15.09.2016

Mit Schreiben vom 29.07.2016 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zu Pkt. 6.1 „Grundwasserverhältnisse - Hochwasser“ der Begründung:

Die gemessenen Grundwasserstände und Informationen zu den Stammdaten der Grundwassermessstellen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut im Stadtgebiet sind über den Internetkartendienst www.gkd.bayern.de für jeden Bürger einsehbar. Diese Information sollte ergänzt werden.

Zum letzten Absatz unter Pkt. 6.1:

Das Hochwasserschutzsystem der Stadt Landshut ist auf ein 100jähriges Hochwasserereignis der Isar bemessen.

Nach dem Hochwasser 2013 wurde mit der Sanierung des Flutmuldendeiches und des Münchnerauer Deiches auf den Stand der Technik begonnen.

Die Sanierung des Flutmuldendeiches ist abgeschlossen. Derzeit läuft die Sanierung des Münchnerauer Deiches, die mittelfristig in 2018 abgeschlossen sein soll.

Nach Abschluss dieser Maßnahme ist das Hochwasserschutzsystem technisch auf dem aktuellen Stand.

Der derzeit vorhandene letzte Absatz sollte aus unserer Sicht gestrichen werden.

Ansonsten besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der von der Fachstelle zu Grundwasserverhältnissen und Hochwasser geäußerten Anregungen. Im Ergebnis wurden die Ausführungen unter Ziff. 6.1 in der Begründung entsprechend den Anregungen der Fachstelle überarbeitet.

2.11 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 16.09.2016

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Vom Grundsatz her stimmen wir der vorliegenden Planung zu. Es sind noch Festsetzungen zur Dachbegrünung und Nutzung der Sonnenenergie zu erarbeiten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der von der Fachstelle geäußerten Anregungen. Im Ergebnis wurden die Ausführungen zu Energiekonzept und Klimaschutz unter Ziff. 5 in der Begründung aktualisiert, ein

Hinweis durch Text zu Energie aufgenommen sowie eine extensive Dachbegrünung in den Festsetzungen verankert.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz mit E-Mail vom 30.09.2016

Laut Begründung zum oben genannten Bebauungsplan wird zur schalltechnischen Situation ein Gutachten beauftragt (Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes wird die ehemals geplante „Anbindung West“ nicht mehr berücksichtigt). Das Gutachten ist durch eine nach § 29b BImSchG zugelassene Messstelle zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen. Im Rahmen des Gutachtens ist bezüglich der ggf. erforderlichen Abhilfemaßnahmen (aufgrund von Verkehrslärmimmissionen) primär auf eine Grundrissorientierung abzustellen.

Die Außenstellplätze im Westen der Planung weisen lediglich einen sehr geringen Abstand zum benachbarten Objekt „Klötzlmüllerstraße 107“ auf. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist eine Verlagerung der Stellplätze erforderlich (Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums → laut Parkplatzlärmstudie: Hinweise auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde für die geplante Bebauung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Betrachtet wurden dabei neben den geplanten oberirdischen Stellplätzen auch die Verkehre im Falle einer Realisierung der Inneren Anbindung West. Im Ergebnis wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen im Plan verankert.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 4 vom 15.07.2016 i.d.F. vom 23.12.2016 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ vom 19.04.1996 i.d.F. vom 11.07.2001 - rechtsverbindlich seit 05.11.2001 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat und folgenden Modifikationen:

- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Festsetzungen der Gebäudehöhen
- Festsetzungen der Geschossflächen in den westlichen Gebäudeteilen.

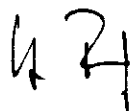
Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 23.12.2016 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 02-62/1a „Südlich Klötzlmüllerstraße – Verlängerung Sylvensteinstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 23.12.2016

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

