

Beschl.-Nr. 2

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 17.03.2017

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01-2 "Altes Schlachthofgelände - Bereich West" durch Deckblatt Nr. 2

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

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

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. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2016 bis einschl. 02.09.2016 zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ vom 24.10.2003 i.d.F. vom 08.03.2004 - rechtsverbindlich seit 25.04.2005 - durch Deckblatt Nr. 2 vom 01.07.2016:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 02.09.2016, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung - mit E-Mail vom 01.08.2016

- 1.2 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 09.08.2016
- 1.3 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 10.08.2016
- 1.4 Stadt Landshut - Sachgebiet Sanierung -
mit Schreiben vom 23.08.2016
- 1.5 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 25.08.2016

Beschluss: 10 : 0

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

- 2. Anregungen haben 13 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Bayernwerk AG, Netzcenter Altdorf
mit Benachrichtigung vom 26.07.2016

Keine Äußerung.

Es werden keine Anlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 28.07.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

In der Begründung unter Punkt 4.3.5 ist der Text gegen folgenden zu ersetzen:

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 (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: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Punkt 4.3.5 der Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme korrigiert.

2.3 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -
mit E-Mail vom 01.08.2016

Ich habe den Durchführungsvertrag erst heute nach Anforderung bei Ihnen zu Gesicht bekommen. Im Verfahren der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes meinte ich wegen der Wahl der Verfahrensart keine ungefragte Stellungnahme abgeben zu müssen.

Erst jetzt hat sich bei uns die Frage nach der Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche gestellt. Dass die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung der Verkehrsfläche keine Angabe dazu enthält, ob diese öffentlich oder privat sein soll, rechtfertigt nicht den Schluss, es handele sich automatisch um eine private Verkehrsfläche. In solchen Fällen ist vielmehr nach der tatsächlichen Zweckbestimmung der Fläche zu fragen (vgl. hierzu Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 9 BauGB RdNr. 104 f.). Die Anbindung der hier gegenständlichen Fläche an das öffentliche Straßennetz und der auf ihr tatsächlich zu erwartende Verkehr ist meines Erachtens eindeutig öffentlicher Natur. Diese Zweckbestimmung lässt sich jedoch nicht realisieren, weil die Fläche im Privateigentum steht und auch weiterhin stehen soll. Der von Planungsseite wirklich intendierte Festsetzungsinhalt geht deshalb ins Leere.

Sie wollen mir bitte mitteilen, wie vom Amt für Stadtentwicklung und -planung in der Angelegenheit weiter verfahren wird.

In obiger Angelegenheit bringe ich unseren Email-Verkehr aus dem Jahr 2013 in Erinnerung.

Die jetzige Änderung des Bebauungsplanes sollte klarstellen, dass es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt (EW).

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die gegenständliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die städtebauliche Intention, zum einen in Folge des Vergleichs in der Streitsache der Stadt mit dem Betreiber des im Planungsgebiet ansässigen Wettbüros die Zulässigkeiten im bereits festgesetzten Mischgebiet zu konkretisieren, um die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten von vornherein zu unterbinden und einen Trading-Down-Effekt zu verhindern, und zum anderen, die bisher festgesetzten Zulässigkeiten bei der Anzahl der Geschosse, der Grundfläche und der Geschossfläche für den Schlachthofturm an eine entsprechende Änderungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag und dem damit verbundenen Vorhaben (Beherbergungsbetrieb) anzupassen. Die Thematik der öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen ist dagegen nicht Gegenstand des vorliegenden Deckblattes.

Bedauerlicherweise wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes versäumt, vom damaligen Eigentümer eine entsprechende Widmungszustimmung einzuholen. Auch der letzte Versuch, im Zuge der Änderung des Durchführungsvertrages für den Bereich des Turmes und der Durchfahrtshalle Widmungszustimmungen wenigstens für diesen Teil der Verkehrsflächen zu erhalten, war nicht erfolgreich, da eine Integration des Themas in die Änderungsvereinbarungen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Gleichbehandlung mit den anderen Eigentümern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht

möglich war. Dementsprechend geht das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung davon aus, dass eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen in absehbarer Zeit nicht möglich ist.

2.4 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 03.08.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung des o.g. Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht entgegen.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut
mit Schreiben vom 05.08.2016

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.

Zu Fundmunition:

Das Thema Fundmunition wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ untersucht. Aufgrund der Planungsintention des Deckblattes Nr. 2 (nur Konkretisierung bei der Art der baulichen Nutzung und Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung ohne Änderung der Gebäudekubaturen) sind hierzu keine weiteren Untersuchungen notwendig. Dies wird auch in der Begründung unter der Nr. 6 so dargestellt.

2.6 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Naturschutz - mit Schreiben vom 09.08.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.
Naturschutzfachliche Belange werden nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München mit E-Mail vom 10.08.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.07.2016.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauegebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubauegebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubauegebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der Planungsintention (nur Konkretisierung bei der Art der baulichen Nutzung und Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung ohne Änderung der Gebäudekubaturen) werden aber durch das Deckblatt Nr. 2 keine weiteren Erschließungsmaßnahmen impliziert.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 10.08.2016

Keine Einwände aus hygienischer Sicht

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Industrie- und Handelskammer, Passau
mit E-Mail vom 29.08.2016

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ haben wir keine Anregungen 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.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 31.08.2016

Mit Schreiben vom 20.07.16 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.
Mit dem Deckblatt Nr. 2 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 01.09.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Zum rechtskräftigen VEP Nr. 01-2 wurde das schalltechnische Gutachten der Müller-BBM vom 05.03.2004 erstellt. Die an den nächstgelegenen Immissionsorten zu erwartenden, zulässigen Lärmimmissionen wurden prognostiziert und eine geringe Überschreitung an einem Immissionsort abgewogen. Die zulässigen Nutzungen wurden im Durchführungsvertrag zum rechtskräftigen VEP Nr. 01-2 festgelegt. Während des Nachtzeitraums wurde der zulässige Nutzungsumfang auf zwei gastronomische Nutzungen beschränkt (Geb. A und Turm).

Aufgrund der mit Dbl. 2 vorgesehenen Änderung der Festsetzungen, sollen alle nach § 6 BauNVO für ein Mischgebiet zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Bordellen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten erlaubt werden. Insbesondere während des Nachtzeitraums wären weitere, als die im Durchführungsvertrag geregelten Nutzungen zulässig.

Aus Sicht des Immissionsschutzes müsste dies im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens beurteilt und die zulässigen Lärmemissionen durch entsprechende Festsetzungen im VEP geregelt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderungen im Deckblatt Nr. 2 betreffen lediglich die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung, nicht aber die im Durchführungsvertrag und den zugehörigen Änderungsvereinbarungen konkret festgelegten Nutzungen. Zum einen wird nun die vorher nur allgemein formulierte Festsetzung eines Mischgebietes, die alle in § 6 BauNVO niedergelegten Nutzungen prinzipiell ermöglichen würde, aus planungsrechtlichen Gründen entsprechend den ursprünglichen städtebaulichen Intentionen konkretisiert und an die Inhalte des Durchführungsvertrages (inkl. Änderungsvereinbarungen) und an die vorhandene Situation angeglichen. Zum anderen werden für den Schlachthofturm die Zulässigkeiten für die Anzahl der Geschosse, für die Grund- und für die Geschossfläche an die entsprechende Änderungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag und dem damit verbundenen Vorhaben angepasst.

In den bereits abgeschlossenen Änderungsvereinbarungen zum Durchführungsvertrag die aktuellen Vorhaben im Schlachthofturm und in der Durchfahrtshalle betreffend wurde geregelt, dass für die entsprechenden Vorhaben jeweils gesonderte schalltechnische Untersuchungen zu erstellen sind, die die Verträglichkeit dieser untereinander, mit der Bestandsnutzung und mit der Umgebung nachweisen. Die Gutachten liegen mittlerweile vor.

Für die restlichen Flächen innerhalb des Planungsgebietes gilt weiterhin der ursprüngliche Durchführungsvertrag mit den darin festgelegten Nutzungen. Dieser Vertrag und damit die festgelegten Nutzungen werden durch das vorliegende Deckblatt nicht geändert (wie oben erwähnt, das Deckblatt Nr. 2 konkretisiert nur die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und gleicht sie an die im Durchführungsvertrag explizit genannten Nutzungen soweit möglich an). Daher ist auch die Erstellung eines weiteren schalltechnischen Gutachtens nicht notwendig.

2.12 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 02.09.2016

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

Wir stimmen der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch das Deckblatt 2 zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 19.09.2016

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

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

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 2 vom 01.07.2016 i.d.F. vom 17.03.2017 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ vom 24.10.2003 i.d.F. vom 08.03.2004 - rechtsverbindlich seit 25.04.2005 - wird - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 17.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 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. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 17.03.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

