

Beschl.-Nr. 6

STADT LANDSHUT

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 28.04.2017

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 02-8
"Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße" durch Deckblatt Nr. 12
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. Satzungsbeschluss

Referent: Lfd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/8 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

einsittmig
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen:

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 18.10.2016 bis einschl. 18.11.2016 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972 - durch Deckblatt Nr. 12 vom 28.09.2016:

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 18.11.2016, insgesamt 29 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 15 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 28.10.2016

1.2 Stadt Landshut - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 15.11.2016

Beschluss: 9 : 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 18.10.2016

Es werden keine Netzanlagen der Bayernwerk AG berührt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 20.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei einer Grundstücksteilung ist die Erschließung für die 3 Flurstücke rechtlich zu sichern.

1. Privatweg bestehend aus 3 Anteilen (je Eigentümer ein Anteil) und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut alternativ.
2. Geh- und Fahrrecht und einer schuldrechtlich verpflichtenden Erklärung zur Sicherung der Erschließung gegenüber der Stadt Landshut.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Begründung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Anregungen. Entsprechend den vorgebrachten Anregungen wird unter Punkt 4.6.1 ein entsprechender Hinweis eingefügt.

2.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 21.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Hinweis:

Der Kesselbergweg ist mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahrbar. Die Abfallbehälter sind deshalb am Tag der Entleerung/Abholung an der Klötzlmüllerstraße oder am Herzogstandweg bereitzustellen.

In der Begründung unter Punkt 4.6.4 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/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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Begründung beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Anregungen. Entsprechend den vorgebrachten Anregungen wird unter Punkt 4.6.4 ein entsprechender Hinweis eingefügt.

2.4 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 25.10.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die in der Begründung unter Punkt 4.6.3 „Belange der Feuerwehr“ sind zu beachten!!

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 28.10.2016

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der o.g. Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit Schreiben vom 08.11.2016

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 14.10.2016 per 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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis durch Text unter E: Punkt 6.

2.7 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 09.11.2016

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: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt über das Leitungs- bzw. Kanalnetzes der Stadtwerke Landshut. Die Müllbeseitigung obliegt den bauamtlichen Betrieben der Stadt Landshut.

2.8 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 10.11.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.10.2016.

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: 8 : 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.

2.9 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz -
mit Schreiben vom 14.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Die Beseitigung vorhandener Gehölze darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr erfolgen (01.10. bis 28.02. eines Jahres). Für von der Baumschutzverordnung geschützte Bäume ist ein Antrag auf Befreiung beim Fachbereich Naturschutz zu stellen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Hinweise zur Grünordnung. Entsprechend den vorgebrachten Anregungen wurde in

Punkt F: „Hinweise zur Grünordnung“ unter Ziffer 1 ein entsprechender Passus eingefügt.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 14.11.2016

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

Fernwärme / Netzbetrieb Strom, Gas, Wasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser

In den Hinweisen zur Grünordnung ist das Thema Niederschlagswasser mit aufzuführen und folgender Wortlaut einzufügen:

„Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die ... zu beachten.
Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.
Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.“

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Festsetzungen durch Text. Entsprechend den vorgebrachten Anregungen wurde unter Ziffer 3 ein entsprechender Passus eingefügt.

2.11 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Landshut
mit Schreiben vom 17.11.2016

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 vorliegenden Änderung durch das Deckblatt Nr. 12 zu.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 18.11.2016

Mit Schreiben vom 13.10.16 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme.

Mit der Änderung des o.g. Bebauungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 18.11.2016

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Im Westen der Planung verläuft die Sylvensteinstraße. Im Süden befindet sich die Klötzlmüllerstraße. Der genannte Bebauungsplan ist von Verkehrslärmeinwirkungen betroffen. Insbesondere im Falle der Realisierung der „Anbindung-West“ ist mit vergleichsweise hohen Verkehrslärmeinwirkungen zu rechnen. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens sind die Verkehrslärmeinwirkungen für den Fall „Anbindung-West“ zu ermitteln und zu beurteilen. Gegebenenfalls erforderliche Abhilfemaßnahmen sind zu erarbeiten. Das Gutachten ist durch eine nach § 29b BImSchG zugelassene Messstelle zu erstellen und dem Fachbereich Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen.

Stellungnahme Klimaschutz und Klimaanpassungen:

In Bezug auf den Abschnitt „E: Hinweise durch Text“ des Plans unter dem Punkt 1 „Energie“ bitten wir um die redaktionelle Änderung des Textes wie folgt:

Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen für Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Das Energiekonzept der Stadt Landshut vom 27.07.2007 ist zu beachten.

Beschluss: 9: 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde nach Anregung durch die Fachstelle vom Sachverständigenbüro Möhler+Partner Ingenieure AG ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Betrachtet wurden im Gutachten vom 31.03.2017 dabei auch die zu erwartenden Verkehre im Falle einer Realisierung der Inneren Anbindung West. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich die Trasse für die Westtangente vorgesehen.

Im Falle einer Realisierung der „Anbindung West“ (die aufgrund letzter Beschlüsse tendenziell ausgeschlossen ist) kann davon ausgegangen werden, dass entlang der

Sylvensteinstraße umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände o. Ä.) für den Freiraumschutz der bestehenden Wohnnutzungen errichtet werden. Bei den Berechnungen wurde daher für den maßgebenden Bereich zur Beurteilung des Plangebietes (Bestandsbebauung Sylvensteinstraße 11) eine Schallschutzwand an der Straße entsprechend angesetzt ($h = 4 \text{ m}$).

Im gesamten Plangebiet werden aktuell die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete tagsüber und für Mischgebiete tagsüber und nachts eingehalten. In Mischgebieten ist regelmäßig ein gesundes Wohnen möglich. Der erforderliche Freiraumschutz ist sichergestellt.

Bei Realisierung der Inneren Anbindung West existieren für die Ober- und ggf. Dachgeschosse eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz in den Wohnräumen und damit gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden hergestellt werden (passiver Schallschutz, Schallschutzfenster). Zusätzlich werden bei Überschreitung der IGW fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich, um insbesondere eine gesunde Nachtruhe zu ermöglichen, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. In der Rechtsprechung werden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm um 10 dB(A) und mehr in der Bauleitplanung selbst in einem bislang unbebauten Bereich regelmäßig anerkannt. Dies entspricht auch der gängigen Praxis in anderen Gemeinden mit hohen Bevölkerungsdichten (z. B. Stadt München und Gemeinden im Landkreis München).

An den lärmabgewandten Fassaden (bei Baufeld West: östliche und nördliche Seite) entstehen lärmgeschützte Bereiche, in denen die IGW eingehalten werden. Durch eine geeignete architektonische Planung (Grundrissgestaltung) kann eine Minimierung der Betroffenheit erreicht werden, in dem der überwiegende Teil der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) an diese lärmgeschützten Seiten der Bebauung orientiert werden. Fenster von Küchen, Bädern, Toiletten könnten dann ohne besondere Maßnahmen an die lärmzugewandten Seiten orientiert werden.

Es wird auf Basis dieser Argumentation festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet auf die Verkehrslärmeinwirkungen durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu reagieren ist, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster usw.).

Es wird dabei weiterhin festgesetzt, dass Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer), die einer Verkehrslärmbelastung von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind (dies entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete), fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Wohnräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels ($> 49 \text{ dB(A)}$) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite ($< 49 \text{ dB(A)}$ Nacht) belüftet werden können.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Überarbeitung hinsichtlich der Festsetzungen durch Text. Entsprechend den vorgebrachten Anregungen wird unter Punkt C: 5. eine entsprechende Festsetzung eingefügt.

Zur Stellungnahme im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassungen beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan eine Überarbeitung hinsichtlich der Hinweise durch Text.

Entsprechend den vorgebrachten Anregungen wird unter Punkt E: 1. ein entsprechender Hinweis eingefügt.

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: 9 : 0

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan Nr. 02-8 „Watzmannstraße - Klötzlmüllerstraße - Sylvensteinstraße“ - rechtsverbindlich seit 21.08.1972- wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 28.09.2016 redaktionell geändert am 28.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 28.04.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 28.04.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

