

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 17.11.2017

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

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 8/9 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

 einstimmig

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

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2017 bis einschl. 05.05.2017 zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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.d.F. vom 17.03.2017:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 05.05.2017, insgesamt 36 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 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 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 05.04.2017
- 1.2 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -
mit E-Mail vom 06.04.2017
- 1.3 Stadt Landshut - SG Sanierungsstelle -
mit E-Mail vom 07.04.2017
- 1.4 Stadt Landshut – Tiefbauamt –
mit Schreiben vom 26.04.2017
- 1.5 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 03.05.2017

Beschluss: 8 : 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 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -
mit Schreiben vom 05.04.2017

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -
mit E-Mail vom 05.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Auf Grund der geänderten und geplanten Nutzung des Turmes und der Durchfahrtshalle, wird auf die in der Begründung unter Punkt 4.3.3 Belange der Feuerwehr angeführten Feuerwehrflächen und Feuerwehruzufahrten (Flächen für die Feuerwehr) hingewiesen.

Diese sind im Bereich des Turmes unbedingt einzuhalten.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die in der Nr. 4.3.3 der Begründung angeführten Feuerwehrflächen und Feuerwehrezufahrten sind gesichert. Das Deckblatt Nr. 2 impliziert keine Vergrößerung der bereits im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan als überbaubar festgesetzten Flächen.

2.3 Bayernwerk AG - Netzcenter Altdorf -, Altdorf
mit Benachrichtigung vom 05.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit den Planungen besteht Einverständnis, es befinden sich keine Anlagen im Planungsbereich.

Beschluss: 8 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Stadt Landshut - Ref. 3 / Abt. 2 - Behindertenbeauftragter
mit Benachrichtigung vom 10.04.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus dem übermittelten Deckblatt und den weiteren Unterlagen ist nicht erkennbar, ob und in welcher Weise eine barrierefreie Ausgestaltung vorgesehen ist. Insoweit ist eine Äußerung des Behindertenbeauftragten dazu zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Wir merken an, dass die Vorgaben in Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum bei der Gestaltung der Erschließungswege so zu gestalten sind, dass die entsprechenden Flächen für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (siehe Art. 4 BayBGG und Art. 10 Abs. 2 BayBGG).

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 widersprechen den Anforderungen an die Barrierefreiheit nicht. Die Einhaltung der konkreten Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen kann aber in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden. Dies ist in der Objektplanung und im Rahmen der Baugenehmigung abzuarbeiten.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt bereits jetzt barrierefrei von der Stethaimerstraße, der Schlachthofstraße und der Lehbühlstraße aus.

2.5 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
mit Schreiben vom 20.04.2017

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir möchten in diesem Zuge jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Plangebiets befinden. Neue Festsetzungen durch die Planänderungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.

Weitere Informationen, die gegen die übrigen Planungen sprechen, liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde erforderlich, da zum einen zur weiteren Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Konkretisierungen bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung vorzunehmen war und zum anderen die durch im Jahr 2016 geschlossene Änderungsvereinbarungen zum Durchführungsvertrag – inkl. der als Vorhaben- und Erschließungspläne niedergelegten Planungskonzeptionen für den Schlachthofturm (Beherbergungsbetrieb mit Café; Beschluss des Bausenates vom 14.10.2016) und für die Durchfahrtshalle (Markthalle mit Gastronomie; Beschluss des Bausenates vom 21.07.2017) – implizierten Festsetzungsänderungen einzuarbeiten. Die Konkretisierungen bei der Art der baulichen Nutzung sollen vor allem Vergnügungsstätten und Bordelle ausschließen. Im Planungsgebiet befindet sich bereits ein Wettbüro, weitere diesbezügliche Ansiedlungen sollen zur Verhinderung eines Trading-Down-Effektes nicht mehr zugelassen werden.

2.6 Regierung von Niederbayern, Landshut
mit Schreiben vom 24.04.2017

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ mit Deckblatt Nr. 2.
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadtwerke Landshut - Netze -
mit Schreiben vom 27.04.2017

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

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

Beschluss: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - , Landshut
mit Schreiben vom 03.05.2017

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.

Hinweis:
Die fachlichen Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Niederbayern wurden bereits in die Unterlagen mit aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Wasserwirtschaftsamt, Landshut
mit E-Mail vom 04.05.2017

Mit Schreiben vom 29.03.17 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: 9 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe Landshut - , Landshut
mit Schreiben vom 05.05.2017

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 dem vorliegenden Bebauungsplan zu.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
mit E-Mail vom 05.05.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.03.2017.
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss: 9 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, 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.

2.12 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -
mit E-Mail vom 18.05.2017

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Altlasten:

Im Geltungsbereiche des VEPs können Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) nicht ausgeschlossen werden. Die Schadstoffe strömen aus einer in Sanierung befindlichen Altlast nördlich der Pfettrach zu. Bei Nutzungen des Grundwassers ist dieser Sachverhalt in geeigneter Weise zu prüfen.

Im Geltungsbereiche des VEPs können hinsichtlich Geruch, Farbe und stofflicher Zusammensetzung auffällige Auffüllungen mit abfallrechtlich relevante Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Werden in diesem Sinne auffällige Auffüllungen bei Erdarbeiten angetroffen sind diese zu separieren, zu deklarieren und vom übrigen Aushub getrennt zu entsorgen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vorliegende Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes impliziert keine Erd- und Aushubarbeiten und auch keine Grundwassernutzung. Im Deckblatt Nr. 2 werden lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung (MI) konkretisiert sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an den Gebäudebestand der Denkmäler Durchfahrtshalle und Schlachthofturm und der darin vorgesehenen Nutzungen angepasst.

Der in der Stellungnahme genannte Sachverhalt fließt aber in die Begründung unter der Nr. 6 ein.

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

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 9 : 0

III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 2 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ vom 24.10.2003 i.d.F. vom 08.03.2004 - rechtsverbindlich seit 25.04.2005 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 01.07.2016 i.d.F. vom 17.03.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 17.03.2017 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 0

Landshut, den 17.11.2017
STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

