

Auszug aus dem Beschlussbuch

Sitzung des Bauausschusses öffentlich
Sitzungsdatum 18.02.2019
Betreff Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofsgelände I", Abwägung Satzungsbeschluss
Tagesordnungspunkt 2.1
Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Ja 11 Nein 0 Mitglieder: 11 Abwesend: 0

Sachverhalt:

Der Stadtrat hatte am 07.07.2014 beschlossen, für das Bahnhofsgelände einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss gilt für das gesamte ehemalige Bahnhofsgelände östlich der Bahngleise. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände I“ betrifft den vorderen (nördlichen) Teil für die Ansiedlung von SWS.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB, als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den der Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Nutzung vorsieht. Die Beteiligung nach § 13a und § 13 BauGB ist grundsätzlich als einstufiges Verfahren vorgesehen, je nach Stellungnahmen zum Verfahren.

Die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt vom 06.11.2018 in der Zeit vom 13.11.2018 bis 30.11.2018, die erneute Beteiligung der berührten Fachstellen mit Schreiben und Email vom 15.11.2018 in der Zeit bis 06.12.2018. Bei der Beteiligung wurde auf eine verkürzte Frist hingewiesen, ebenso darauf, dass Einwendungen nur zu geänderten Unterlagen zulässig sind. Während dieser Zeit gingen folgende Hinweise, Anregungen und Einwendungen ein:

I. Bürgerhinweise und –einwendungen

Manfred Sommer, Danglmühle 15

Manfred Sommer macht mit E-Mail vom 30.11.2018 als unmittelbarer Anwohner am Nußbaumweg und in der Danglmühle Bedenken und Einwände geltend.

Er begründet dies im Wesentlichen wie folgt:

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beteiligen, nicht erst bei einem fertigen Bebauungsplan. Dies ist bereits seinerzeit beim Erwerb des Geländes auch im Rahmen von Arbeitsgruppen geschehen. Die scheinbarweise Aufteilung des Bebauungsplanes dient nicht einer geregelten ordentlichen Würdigung der Gesamtsituation.

Insbesondere seien die zu erwartenden Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung nicht angemessen gewürdigt worden. Es gebe keine Untersuchungen zur Zunahme des Verkehrs als auch die Feinstaubbelastung. Die Brückenstraße ist verkehrstechnisch überlastet, dazu beitragen wird auch das geplante Gewerbegebiet in Eben. Eine weitere Belastung wird die Ansiedlung von SWS mit 120 Arbeitsplätzen bringen.

Es gebe aber keine verbindlichen Festlegungen in den Planunterlagen, vielmehr werde die Zufahrt zur Bahnanlage als Ortsstraße gewidmet. Das gesamte Bahnhofsareal sei für eine intensive gewerbliche Nutzung ungeeignet.

Es wird daher beantragt, im Umfeld des Bahnhofsareals das Verkehrsaufkommen hinsichtlich Frequenz (Verkehrszählung) und Belastung (Lärm und Staub) ordentlich zu untersuchen und zu dokumentieren. Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind

Regelungen zu entwickeln, z.B. durch Regelung des Lieferverkehrs und ggf. bauliche Lärmschutzmaßnahmen.

Im Sinne einer guten Nachbarschaft wird gehofft, dass diese Anliegen sachlich und ernsthaft gewürdigt werden. Eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit auch wegen der geplanten Ansiedlung des Heizwerks ist notwendig.

Abwägung:

Die E-mail ist während der Beteiligungsfrist zur erneuten Beteiligung bei der Stadt nicht eingegangen. Vielmehr wurde die Verwaltung durch Stadtratsmitglied Johannes Schätzl in der Bauausschusssitzung am 11.12.2018 darauf hingewiesen, dass zu den Bebauungsplänen Bahnhofstraße und Bahnhofsgelände I ein Einspruch von Manfred Sommer vorliege, der aber der Verwaltung nicht bekannt war. Nachforschungen daraufhin haben ergeben, dass die Einwendungen per E-mail an die Stadtratsmitglieder an deren private Adressen gesandt wurden, außerdem an die Stadtverwaltung an Frau Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer sowie Bauamtsleiter Alois Stockinger. Das Postfach der Stadtverwaltung hat diese digitale Nachricht nicht erhalten, da diese im Behördennetz, das vom Landratsamt Passau administriert wird, abgewiesen wurde. Der Inhalt der Nachricht wurde von Stadtrat Johannes Schätzl dem Bauamt am 12.12.2018 weitergeleitet. Herr Sommer wurde über diesen Vorgang am 27.12.2018 per E-mail informiert.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt vom 06.11.2018. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung erhob (verspätet) Herr Sommer Einwendungen. Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 BauGB fand bereits mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 03.04.2018 statt, zu der Herr Sommer weder Einwendungen noch Hinweise und Anregungen vorgebracht hatte.

Die erneute Beteiligung erfolgte ausdrücklich nach § 13a, § 13 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Entsprechend dem Beschluss des Bauausschusses vom 23.10.2018 wurde daher die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit mit verkürzter Frist durchgeführt. Stellungnahmen wurden nur noch zu den im Rahmen der Abwägung vom 23.10.2018 vorgenommenen Änderungen zugelassen. Hierauf wurde in der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 06.11.2018 hingewiesen.

Die Bedenken und Einwendungen werden sowohl für den Bebauungsplan Bahnhofsgelände als auch Bahnhofstraße vorgebracht.

Die Bedenken und Einwendungen beziehen sich nicht auf die geänderten Teile, sondern auf grundsätzliche Themen des Bebauungsplanes. Unabhängig davon umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände I“ ein Gebiet, das bereits bisher als Gewerbegebiet dargestellt ist und im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen auch so genutzt werden kann. Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen lediglich die geordnete Entwicklung in diesem Bereich.

Zum Beteiligungsverfahren ist festzustellen, dass wie von Herrn Sommer angeführt, bereits sehr frühzeitig vor Einleitung des Verfahrens eine Arbeitsgruppe hinsichtlich Verwendungsmöglichkeiten des Bahnhofsgeländes gebildet wurde. Hier hatten sich als Schwerpunkte die Bereiche im Besonderen Freizeit, Tourismus und Gewerbe ergeben. Auch Informationstechnologie (IT) hatte wesentliche Nennungen ergeben. Die Entscheidung über die Verwendung liegt unabhängig davon beim Stadtrat.

Herr Sommer hatte seine Einwendungen als unmittelbarer Anwohner am Nußbaumweg als auch in der Danglmühle vorgebracht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände I“ grenzt weder unmittelbar an den Nußbaumweg noch an die Danglmühle an. Die Nachricht selber stammt von den Granitwerken Götzer, die laut Homepage des Betriebes weder ihren Sitz noch eine Niederlassung am Nußbaumweg haben, sondern in nächster Nähe lediglich in der Danglmühle. Die Zufahrt zum Geltungsbereich ist von der Brückenstraße her vorgesehen.

Die Nutzung der Brückenstraße als überörtliche Verkehrsverbindung (St2320) einschließlich des Unterhalts der Straße obliegt ausschließlich der staatlichen Hoheit und befindet sich nicht im Verantwortungsbereich der Stadt. Zu den Emissionen darf auch auf die

Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes verwiesen werden. Hier wurden keine Bedenken mehr erhoben.

Eine förmliche fachliche Abwägung zu den Einwendungen von Herrn Manfred Sommer erfolgt wegen des verspäteten Einganges, vor allem aber wegen der Beschränkung auf die geänderten Teile gemäß Bekanntmachung zur erneuten Beteiligung, nicht. Die vorgenannten Ausführungen stellen lediglich eine Information für den Bauausschuss dar.

II. Fachstellenhinweise und –einwendungen

Bayernwerk Netz GmbH

Die Stellungnahme vom 18.04.2018 gilt unverändert weiter.
Hier wurden grundsätzliche Einwendungen nicht vorgebracht. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich im überplanten Bereich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH befinden.

Abwägung:

Nicht erforderlich

Der Stromanschluss für das ehemalige Raiffeisenlagerhaus wird außer Betrieb gesetzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Auf die Stellungnahme vom 24.04.2018 wurde verwiesen, diese gilt unverändert weiter.
Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom, eine rechtzeitige Abstimmung von Baumaßnahmen ist erforderlich.

Abwägung:

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Die Stellungnahme vom 09.05.2018 gilt unverändert weiter.
Hier wurde auf die Notwendigkeit eines planerischen Gesamtkonzeptes für das Bahnhofsareal hingewiesen. Eine städtebauliche Bereicherung soll angestrebt werden. Seinerzeit wurde auf das Landesentwicklungsprogramm und dessen Ziele verwiesen.

Abwägung:

Durch die aktuelle Planung für die Bebauungsaufstellung „Bahnhofsstraße“ und „Bahngelände I“ wird diese Stellungnahme bestätigt. Zur Abwägung vom 23.10.2018 haben sich keine Änderungen ergeben. Insoweit wird auf die seinerzeitige Abwägung verwiesen.

Kreisbrandrat im Landkreis Passau

Weitere als in der Stellungnahme vom 04.05.2018 aufgeführten Forderungen werden seitens des abwehrenden Brandschutzes nicht erhoben. Diese sind nach wie vor gültig.

Abwägung:

Nicht erforderlich

PLEDOC GmbH, Essen

Vom Unternehmen verwaltete Anlagen sind nicht betroffen.

Abwägung:

Nicht erforderlich.

Landesamt für Denkmalpflege

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 183/2 der Gemarkung Hauzenberg befindet sich ein Baudenkmal mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude (D-2-75-126-65). Das Vorhaben betrifft damit denkmalpflegerische Belange.

Abwägung:

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege betrifft die Erlaubnispflicht nicht den Bebauungsplan, sondern darauf aufbauende Bauvorhaben. Im Zuge von Genehmigungsverfahren ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dies wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Dienstadt Passau

Bezüglich Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Stadtpark in den Staffelbach zum 31.12.2018 endet und neu beantragt werden muss. Dabei sind die bei der Überplanung des Bahnhofsgeländes vorgeschlagenen Maßnahmen (Drosselabfluss, Rückhaltebecken) mit aufzunehmen.

Bezüglich der Altlasten wurde dem Landratsamt Passau vom Wasserwirtschaftsamt am 15.05.2018 mitgeteilt, dass die zur Bewertung der Altlastensituation vorgelegten Gutachten nicht vollständig sind. Es fehlen wesentliche Seiten in den Berichten. Eine fachliche Bewertung kann deshalb nicht erfolgen.

Auch die im Bauleitplanverfahren vorgelegten Unterlagen sind nach wie vor nicht vollständig, weshalb hierzu keine Aussagen getroffen werden kann. Einzelne Passagen deuten aber darauf hin, dass Belastungen in Teilbereichen vorhanden sind.

Abwägung:

Die Verfahrensunterlagen für das Wasserrechtsverfahren wurden noch 2018 beim Landratsamt eingereicht. Eine neue Regenwassereinleitung wird nicht geschaffen, vielmehr wird zusätzlich von den Bauherren eine gesonderte Regenrückhaltung gefordert, die das bestehende System entlasten soll.

In Bezug auf die Altlasten wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes verwiesen.

Staatliches Bauamt Passau, Straßenbau

Die Stellungnahme vom 07.05.2018 bleibt weiterhin aufrechterhalten.

Hinsichtlich der Erschließung des Baufensters „G4“ wird um Mitteilung gebeten, ob der Stadt Hauzenberg Unterlagen vorliegen, die die Einschätzung der Stadt bezüglich dem Vorliegen einer Zufahrt begründen.

Neben der fehlenden Sichtfelddarstellung in den Planunterlagen wurde auch keine Aussage zur Überschneidung der angedachten Erschließung mit der vorhandenen Bushaltestelle gemacht. In diesem Zusammenhang dürfen wir darauf hinweisen, dass aus Sicht des Staatlichen Bauamtes die Frage bezüglich dem Vorliegen einer Zufahrt noch nicht geklärt ist. Aus Sicht des Staatlichen Bauamtes wird deshalb weiterhin von einem Zugang ausgegangen. Nachdem die Belange des Bay. Straßen- und Wegegesetzes berührt werden, muss dieser Punkt bis zur abschließenden Klärung von den geplanten Festsetzungen des Verfahrens ausgenommen werden. Hinsichtlich der vorstehenden Ausführungen wird um Rückmeldung von Seiten der Stadt gebeten.

Abwägung:

Hinsichtlich der Zufahrt handelt es sich um eine bestehende private Zufahrt. Die Einzelzufahrt zum ehemaligen Bahnwärterhäuschen stellt keinen Zugang dar, sondern eine Zufahrt. Das Gebäude wurde bislang als Wohnhaus genutzt. Die Zufahrt wurde hierfür genutzt, wenn auch untergeordnet durch die dortigen Bewohner und Besucher. Dies ist vor Ort durch die Einfassung auch entsprechend erkennbar. Dies wurde dem Staatlichen Bauamt zwischenzeitlich auch belegt. Weiterhin soll bei der Veräußerung der Baufläche im Geltungsbereich ein Streifen entlang der Brückenstraße zurückbehalten werden, z.B. für einen späteren Geh- und Radweg oder auch für die Anlegung einer gesonderten Zufahrt zum Anwesen Brückenstraße 32, sofern sich auf Grund einer Nachfolgenutzung ein Bedarf ergibt.



Der Bereich G4 ist künftig nicht mehr für Wohnnutzung vorgesehen, sondern für untergeordnete gewerbliche Nutzung. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 90m², die auf Erdgeschoßebene durch Flur- und Treppenhaus weiter verringert ist. Im Obergeschoß sind einzelne Räume untergeordnet nutzbar. Damit ist auch künftig in diesem Gebäude keine wesentliche gewerbliche Nutzung mit größerem Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten. Auf diese Zufahrt kann nicht verzichtet werden. Die Sichtfelder sind in den Planunterlagen orange markiert.

Landratsamt Passau, Gesundheitsamt
Keine Einwendungen

Abwägung:
Nicht erforderlich

Landratsamt Passau, Wasserrecht

Die vom Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände I“ betroffenen Flurnummern sind im Altlastenkataster unter der Altlastenkataster-Nr. 27500687 („Ehemaliges Bahnhofsgelände“) eingetragen. Aufgrund der jahrelangen ehemaligen Nutzung als Bahnhof ist hier eine Altlastverdachtsfläche nach § 2 Abs. 6 BBodSchG gegeben. Es besteht der Verdacht, dass auf diesem Gelände schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG), also Bodenverunreinigungen, die zu Gefahren oder Nachteilen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit führen können, vorhanden sind.

Aufgrund dessen wurden bereits Bodenuntersuchungen an diesen Grundstücken durchgeführt. Die Berichte hierüber wurden mit den Unterlagen zum Bebauungsplan vorgelegt. Allerdings liegen diese nur auszugsweise vor. Um den Fachstellen eine Beurteilung der Situation und eine abschließende Gefährdungsabschätzung für die jeweils bodenschutzrechtlich relevanten Wirkungspfade zu ermöglichen, bedarf es nach deren Rückmeldung jedoch die vollständigen Berichte. Andernfalls ist eine Bewertung durch die Fachstellen nicht möglich und das Erfordernis einer neuen Untersuchung gegeben. Hierüber wurde die Stadt Hauzenberg bereits in dieser Form informiert. Allerdings wurde durch die Stadt Hauzenberg mitgeteilt, dass dort lediglich die Auszüge der entsprechenden Gutachten vorlägen. Andernfalls ist die Notwendigkeit neuer Untersuchungen gegeben, um die Gefährdungslage aufgrund der vermuteten Belastungen und Verunreinigungen in diesem Bereich zu ermitteln und bewerten zu können.

Im Ergebnis ist zum aktuellen Verfahrensstand fraglich, ob aufgrund der möglichen Belastungen durch Schadstoffe im Boden die bauleitplanerischen Grundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB eingehalten werden. Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) ist nicht erkennbar. Außerdem sind die Belange der Umwelt im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) noch offen.

Deshalb kann dem vorgesehenen Bebauungsplan aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.

Abwägung:

Zur Bodenuntersuchung liegt eine zusammenfassende Bewertung des Büros Dr. Schilling vom 10.06.2008 vor. Hier wurde im Wesentlichen festgestellt, dass in einer Tiefe von 1,0 bis 1,5m keine Belastung mehr vorliegt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Bei der Veräußerung wird auf die Altlasten hingewiesen, eventuelle Maßnahmen zur Bewertung und ggf. Beseitigung werden an den Erwerber weiter gegeben. Im Zuge dessen Baugenehmigungsverfahren hat der Bauwerber entsprechende Unterlagen vorzulegen.

Landratsamt Passau, Städtebau

Die Anregungen und Bedenken in der Stellungnahme vom 24.04.2018 wurden im wesentlichen berücksichtigt und eingearbeitet. Es sind jedoch noch die privaten Verkehrsflächen außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zeichnerisch und textlich als private Verkehrsfläche festzusetzen. Auf der Fläche G4 ist dies für die unbestimmten Flächen ebenfalls noch zu ergänzen.

Abwägung:

Die privaten Verkehrsflächen werden zeichnerisch und textlich als private Verkehrsflächen festgesetzt, Restflächen als private Grünfläche.

Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz

Entsprechend der Sitzungsniederschrift sind die Hinweise und Einwendungen im vorliegenden B-Plan praktisch berücksichtigt. Die etwaige benötigte Doppelnutzung öffentlicher Stellplätze für einen evtl. kommenden Konferenz-/Veranstaltungsbereich soll erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Dies ist aus baurechtlicher Sicht zu prüfen. Ob die nun vorliegenden Festsetzungen auch für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 183/8, G4, auf dem künftig Räume für Dienstleistungen sowie Büro- und Verwaltungsräume eingerichtet werden sollen, ausreichen, wäre auch bauplanungsrechtlich zu beurteilen, da diese geplanten Nutzungen nicht in den Festsetzungen für die Fläche GE 4 vorhanden sind.

Das Lärmbegutachten wird mit den Festsetzungen h.E. in ausreichender Form berücksichtigt. Aus der Sicht des technischen Umweltschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken mehr.

Abwägung:

Die etwaige Doppelnutzung öffentlicher Stellplätze wird derzeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgeklärt.

Der Bereich G4 ist künftig nicht mehr für Wohnnutzung vorgesehen, sondern für untergeordnete gewerbliche Nutzung. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 90m², die auf Erdgeschoßebene durch Flur und Treppenhaus weiter verringert ist. Im Obergeschoss sind einzelne Räume untergeordnet nutzbar. Damit ist auch künftig in diesem Gebäude keine wesentliche gewerbliche Nutzung zu erwarten.

Landratsamt Passau, Bauleitplanung rechtlich

Auf die Stellungnahme vom 11.05.2018 wird verwiesen, diese gilt unverändert.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan und in den Bekanntmachungen anzugeben, wo die Regelwerke, die den Gutachten zugrunde liegen eingesehen werden können (vgl. Hinweis des VG Regensburg zu einem aktuellen Fall in Hutthurm).

Abwägung:

Das Bekanntmachungsdatum der BauNVO wird berichtigt.

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird auch darauf hingewiesen, wo DIN-Vorschriften, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, eingesehen werden können.

Die Naturschutzreferentin sowie das Wasserrecht haben der Planung formlos zugestimmt.

Die vorgeschlagenen geringfügigen Anpassungen der Planung werden vorgenommen, eine erneute Beteiligung ist aus Sicht der Bauverwaltung nicht erforderlich. Damit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

StR Thiele weist auf ein eventuelles Abwägungsdefizit bezüglich der Altlasten hin, da das Landratsamt von möglichen Altlasten spricht und weitere Untersuchungen seitens der Stadt nicht durchgeführt werden.

→ Entsprechende Untersuchungen durch die Bahn seien vorhanden, erklärt Bauamtsleiter Alois Stockinger.

Beschluss:

Der Bauausschuss schließt sich den Abwägungsempfehlungen der Verwaltung zum Bebauungsplan „Bahnhofsgelände I“ an und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist bekanntzumachen.

Hauzenberg, 06.03.2019
STADT HAUZENBERG



Donaubauer, 1. Bürgermeister