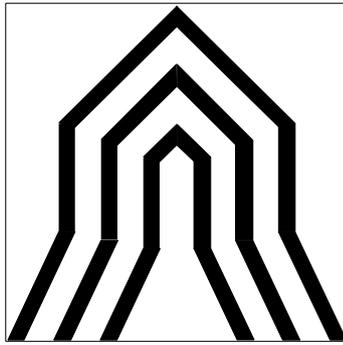


**Stadt
Landshut**



Begründung zum Deckblatt 4 zum Deckblatt Nr.1 des Bebauungsplanes Nr. 02-11/3

**„Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg –
im Bereich der Luitpoldstraße“**

1. ALLGEMEINES

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Deckblatts zum Bebauungsplan 02-11/3 „Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße“ waren bereits mehrfach Gegenstand der städtischen Bauleitplanung. Seit der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes 02-11/3 Anfang der siebziger Jahre wurde die Planung in mehreren Deckblättern den sich jeweils ändernden städtebaulichen Vorstellungen und den gesetzlichen Vorgaben angepasst.

Parallel zu den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen haben sich auch die Einteilung und der Zuschnitt der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts 4 geändert. Eine ursprünglich beabsichtigte Abtretung am Rennweg wurde nicht vollzogen und die beiden Flurstücke 2083 und 2083/4, die das Anwesen Rennweg 42a bildeten, sind inzwischen zu einem Flurstück verschmolzen.

Das Anwesen Rennweg 42a wird abgebrochen. Es soll ein größeres Mehrfamilienhaus errichtet werden, das sich in seiner Größenordnung an der in diesem Bereich stadteinwärts bereits bestehenden Bebauung orientiert. Gestalt und Größe des neuen Mehrfamilienhauses liegen weitgehend fest. Zu seiner Umsetzung ist eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich.

Die bisherige Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, § 4 BauNVO) bleibt bestehen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 wird ein Bevölkerungsanstieg für den Zeitraum bis 2035 in Bayern von durchschnittlich 5,4 % und für die Region Landshut von 8,3 % prognostiziert.

Damit verbunden ist ein steigender Bedarf an Wohnraum, der das bereits in Landshut herrschende Defizit weiter anwachsen lassen wird.

Als Ziel wird im LEP formuliert, dass „In den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“ sind, es sei denn diese Potenziale stehen nicht zur Verfügung. „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“ „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“. Es soll eine maßvolle Flächeninanspruchnahme erfolgen, indem u.a. kompakte Siedlungsbereiche geschaffen und entwickelt werden.

Auch im Regionalplan für die Region Landshut (13) werden die Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft, die vorrangige Nutzung von innerörtlichen Flächenpotenzialen und vorhandener Infrastruktureinrichtung u.a. für die weitere bauliche Entwicklung als Ziele genannt. Das Oberzentrum Landshut soll „zum leistungsstarken alternativen Standort gegenüber dem Verdichtungsraum München“ entwickelt werden (RP III 3.9 G).

„Es ist anzustreben den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft [...] zu sichern und weiter zu entwickeln“ (RP II 4 G).

Das Plangebiet liegt im bereits bebauten Stadtgebiet und wird durch die vorliegende Planung entsprechend der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung verdichtet. Die Maßnahme erfordert keine Veränderung / Ausdehnung der bereits vollständig vorhandenen Infrastruktur- oder Erschließungsanlagen.

Die vorliegende Planung entspricht damit in vollem Umfang den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans für die Region Landshut.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. An das Plangebiet grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an.

Die nun geplante Nutzung entspricht dieser Darstellung, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Landshut stellt für das Plangebiet Siedlungsflächen dar.

Weitere Aussagen zum Plangebiet sind im Landschaftsplan nicht enthalten.

2.4 Bebauungsplan

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Deckblattes 4 waren bereits mehrfach Gegenstand der Bauleitplanung.

Der erste Bebauungsplan (Nr. 02-11/3) für das Gebiet zwischen der Luitpoldstraße, dem Rennweg und dem Hofangerweg im Bereich der Luitpoldstraße datiert vom 18.12.1970 und wurde am 13.03.1972 rechtsverbindlich. Er ließ eine Höhenentwicklung von max. 16 Geschoßen mit der daraus sich ergebenden Baudichte zu. Diese wurden allerdings bereits bei der Realisierung der Einzelgebäude unterschritten.

Mit Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan 02-11/3 wurde neben anderen Festsetzungen

die zulässige Höhenentwicklung dementsprechend angepasst. Es waren dann noch 4 Vollgeschosse im Bereich des jetzigen Plangebietes und bis zu IX Geschossen + Penthaus (IX + PH) in der Nachbarschaft zulässig. Das Deckblatt 1 trat mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut vom 18.12.2000 in Kraft.

Mit Deckblatt Nr. 3 vom 21.09.2011, redaktionell geändert am 15.12.2011, in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 02.01.2012 im Amtsblatt der Stadt Landshut erfolgte die vorläufig letzte Änderung.

Das Deckblatt Nr. 3 umfasst neben den Flächen des vorliegenden Deckblattes Nr. 4 auch das östlich angrenzende Flurstück Nr. 2077/21.

Es sieht für die Flächen des Deckblattes Nr. 4 zwei getrennte Baukörper mit max. je 180 m² Grundfläche und 540 m² Geschoßfläche bei 3 Vollgeschossen vor. Als Dachform war Flachdach festgesetzt.

Für jedes Gebäude sollten die erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer eigenen Tiefgarage untergebracht werden.

Nachdem zwischenzeitlich die ehemaligen getrennten Flurstücke zu einem verschmolzen und vereinigt wurden ist nunmehr auch nur ein großer die Kreuzung betonender Baukörper vorgesehen. Es werden, wie bereits mit Deckblatt 1 zum Bebauungsplan geschehen und erst im Deckblatt 3 geändert, wieder 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, für die östliche Gebäudeseite in Teilbereichen abgestaffelt bis auf 2 Vollgeschosse. Die bisher festgesetzte Dachform wird nicht verändert. Auch das neue Gebäude soll Flachdächer erhalten.

Die beiden bisherigen getrennten Tiefgaragen werden zu einer zusammengefasst und der neuen Baukörperkonfiguration angepasst. Die Zufahrt zur Tiefgarage verbleibt an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Das neugeplante Mehrfamilienhaus soll über max. 1.783 m² Geschoßfläche verfügen und so seine beabsichtigte eckbetonende Wirkung erfüllen.

2.5 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan und den daran anschließenden Deckblättern nach wie vor eine Wohnbebauung vorgesehen. Die beiden bisher in den Deckblättern getrennten Bauvorhaben (2 Wohngebäude und 2 Tiefgaragen) werden zu einem gemeinsamen Bauvorhaben zusammengefasst. Dies ist u.a. auch deshalb möglich, weil es sich nunmehr um 1 Baugrundstück (und 1 Flurstück) handelt. Zur Gliederung des neuen Baukörpers und zur Unterstützung seiner Eckbetonung wird im zentralen Bereich ein 4. Vollgeschoß vorgesehen.

Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da es sich bei dem im Deckblatt enthaltenen Bauvorhaben um kein Großvorhaben handelt (festgesetzte Grundfläche 1.075 m² = < 20.000 m²). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 angesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.6 Umweltbelange / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Schutzgut Klima

Die überplante Fläche ist derzeit bereits mit einem Wohnhaus und 2 Nebengebäuden bebaut. Sie weist die für eine solche Bebauung übliche Wärmespeicherung und Abstrahlung auf. Durch die Neubaumaßnahme (nach Abbruch des Bestands) wird insgesamt zwar eine größere Fläche bebaut und versiegelt, diese ist jedoch noch immer zu wenig umfangreich, um Einfluss auf das Stadtklima nehmen zu können.

Es sind auch deshalb keine spürbaren negativen Auswirkungen auf den Luftaustausch zu erwarten, weil die Bebauung in keiner für das Stadtklima bedeutsamen Ventilationsbahn liegt. Diese sind die weiter nördlich gelegene Flutmulde sowie der Flußlauf der Isar.

Aus diesen Gründen ist ein negativer Einfluss der Neuplanung auf das Stadtklima nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet schwankt von ca. 2,00 m bis 3,65 m u. GOK. Der höchste gemessene Grundwasserstand (21.06.1979) am Pegel 75/22 (Prof.-Buchner-Straße, Ecke Rennweg) liegt bei 388,78 m ü. NN und damit ca. 2,04 m u. GOK.

Eingriffe werden vor allem durch den Bau des Kellergeschosses und der Tiefgarage verursacht. Dabei wird ein möglicher negativer Einfluss auf das Grundwasser durch technische Maßnahmen soweit erforderlich und möglich minimiert.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im geologischen Naturraum des Unteren Isartals. Es gehört zum Bereich der Niederterrassen und hier wiederum zum dichtbebauten Stadtgebiet Landshuts. „Die aus lehmigen Feinsanden bis Schluffen der überdeckten Niederterrassenschotter entstandenen Böden dieser Einheit haben ihre Funktionen durch Aufschüttungen und großflächige Überbauung weitgehend verloren“ (Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan der Stadt Landshut, Stand 03.07.2006, Seite 24).

Durch die durch die Neubebauung (einschl. Tiefgarage, oberirdische Stellplätze, Fahrradständer, Müllhäuschen, Zufahrten und Wege) hervorgerufene Versiegelung ist mit einem Verlust der verbleibenden Bodenfunktionen wie Versickerung, Porenvolumen in diesen Bereichen zu rechnen. Für private nicht unterbaute Freiflächen, Stellplätze und Wege wird eine Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen, um Auswirkungen der Planung bzw. deren Realisierung auf den Boden zu minimieren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind derzeit noch mit einem Einfamilienhaus und zugeordneten Nebengebäuden bebaut, die im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden. Die Freiflächen dienten in der Vergangenheit überwiegend als Hausgarten.

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Gebietes und die umgebende Bebauung wird das Gebiet zur freien Landschaft hin gänzlich abgeschirmt. Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung weist dabei die für diese Art der innerstädtischen Bebauung typischen eher lockeren Grünstrukturen auf, die auch für die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgesehen sind.

Vorhandener Baumbestand darf nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Landshut (Telefonat vom 10.02.2016) gegen eine entsprechende Ersatzpflanzung beseitigt werden.

Es konnte bisher kein Vorkommen bedeutsamer oder geschützter Tierarten beobachtet und dokumentiert werden.

Größere negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ durch die Neubaumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist geprägt durch den seit Anfang der siebziger Jahre entstandenen und seitdem fortlaufend erweiterten Geschosswohnungsbau in unmittelbarer nördlicher und östlicher Nachbarschaft.

Der südlich an das Planungsgebiet angrenzende Rennweg ist eine der wichtigsten Verkehrsadern der Stadt Landshut. Er verbindet die Innenstadt mit den Gewerbe- und Industriegebieten im Westen des Stadtgebietes und der Bundesautobahn A 92 von München nach Deggendorf. Eine der Hauptzufahrten zum Klinikum Landshut, die Professor-Buchner-Straße, zweigt vom Rennweg wenige Meter südwestlich des Geltungsbereiches ab.

Bedingt durch diese spezielle innerstädtische Lage ist die Fläche einer starken Verkehrsbelastung ausgesetzt. Die Auswirkungen auf die künftigen Bewohner wurden im

Zusammenhang mit den bisherigen Bauleitplänen in diesem Gebiet in diversen Lärm-schutzgutachten untersucht, zuletzt mit Gutachten des Büros hooock farny ingenieure, Landshut vom 05.09.2011 (Bericht LA-2229-01). Im Zusammenhang mit der nunmehr beabsichtigten Bebauung wurden auch die Schallschutzuntersuchungen aktualisiert, die neuen Verkehrszahlen berücksichtigt und daraus abgeleitet entsprechende Vorgaben für die Bebauung formuliert. Die zugehörige Untersuchung wurde ebenfalls durch hooock farny ingenieure erstellt, am 27.06.2016 ausgefertigt (Bericht LA-3615-01 / 3615-F01) und mit Bericht LA-3615-01_E04 vom 21.06.2017 aktualisiert.

Durch die Neubebauung selbst wird die Umgebung nur geringfügig mehr belastet. Die Fläche war – wie oben ausgeführt – auch bisher bereits bebaut und die neu hinzukommenden Anwohner werden zu keiner signifikanten Steigerung des ohnehin schon recht hohen Verkehrsaufkommens führen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Sollten jedoch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler während der Aushubarbeiten aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (siehe hierzu auch Nr. 11 dieser Begründung).

3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Rennwegs und östlich bzw. südöstlich der Matthias-Hösl-Straße im Stadtteil Landshut-West. Nordöstlich angrenzend befinden sich größere Wohnanlagen. Es handelt sich um eine innerstädtische Baufläche, die sich in Privatbesitz befindet und derzeit noch mit einem Wohnhaus und den zugehörigen Nebengebäuden bebaut ist.

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.429 m²

3.3 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist im Mittel eine Höhe von 390,50 m ü. NN auf. Es ist derzeit noch mit einem kleineren zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß und hat ein Satteldach.

Im Anschluss an das Wohnhaus, etwa im zentralen Grundstücksbereich steht noch ein Nebengebäude, das früher als Lager und Werkstatt genutzt wurde.

Im nördlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein grenzständiges Nebengebäude, in dem eine Garage und ein Nebenraum untergebracht sind.

Die Zufahrt erfolgt vom Rennweg aus, entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Vor der geplanten Neubebauung werden die bestehenden Gebäude abgebrochen.

3.4 Vorhandene Vegetation und Fauna

Die derzeitigen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Privatgarten und kleine hausnahe Obstwiese genutzt.

Ein Baum (Manna-Esche *Fraxinus ornus*) im Eckbereich Rennweg / Matthias-Hösl-Straße fällt wegen seiner Größe unter die Baumschutzverordnung der Stadt. Er muss im Zuge der Neubebauung gefällt werden. Es ist in Abstimmung mit dem FB Naturschutz beim Amt für öffentliche Ordnung eine Ersatzpflanzung durch insgesamt 5 Bäumen vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich auf Grund der bereits lang währenden Bebauung dieser innerstädtischen Lage der Fläche das Fauna-Vorkommen auf die typischen im bebauten Siedlungsgebiet vorkommenden Arten beschränkt.

Es liegen keine Hinweise auf schutzbedürftige Pflanzenvorkommen bzw. Tierpopulationen vor.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten, werden die notwendigen Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch – BauGB – und der Baunutzungsverordnung - BauNVO – i.V.m. der Planzeichenverordnung – PlanZV – getroffen. Diese können aus der Planzeichnung und den zugehörigen „Textlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan entnommen werden.

Durch die Festsetzungen soll die Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende Stadtstruktur und gleichzeitig deren Abschluss an der Kreuzung Rennweg – Mattias-Hösl-Straße – Prof.-Buchner-Straße im Sinne eines städtebaulich harmonischen Erscheinungsbildes durch einen die Ecksituation betonenden Baukörper erreicht werden.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Nach den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut und der umgebenden räumlichen Gegebenheiten werden die Bauflächen im Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, was der vorhandenen Nutzung, dem Standortcharakter und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Der ursprünglich hier ansässige Malerbetrieb besteht seit längerer Zeit nicht mehr. Das derzeit noch bestehende Gebäude wird als Wohnhaus genutzt. Die Nebengebäude dienen ebenfalls privater Nutzung. In den vergangenen Jahren hat sich im näheren Umfeld ein Wohnquartier mit überwiegend Geschloßwohnungen entwickelt. Mit der geplanten Baumaßnahme findet es einen räumlichen Anschluss.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf dem Flurstück 2083/4 werden in einem zwei - bis viergeschossigem Baukörper insgesamt 21 Wohnungen errichtet. Das neue Gebäude erhält ein Flachdach.

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,4. In § 19 BauNVO ist geregelt, dass diese Obergrenze mit Anrechnung der (oberirdischen) Garagen, der Tiefgarage, der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie der Nebenanlagen um 50 %, „höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“ überschritten werden darf; „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Für das geplante Gebäude ist eine Grundfläche von ca. 504 m² mit einer unterbrochenen Anbauzone für Terrassen und auskragende Balkone von 110 m² zulässig. Das Rampengebäude der Tiefgarage benötigt 62 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,47. Bei Hinzurechnung der künftigen Nebengebäude, der Tiefgarage (außerhalb der Gebäude) und der privaten Hofflächen (Stellplätze, Wege, Zufahrten außerhalb der von der Tiefgarage unterbauten Bereiche) werden 1.149 m² Grundfläche erreicht. Es ergibt sich eine Gesamtgrundflächenzahl (GRZ 2) von 0,80. Der grundsätzlich zulässige Maximalwert bei Anrechnung der gesamten versiegelten Fläche von 0,40 + 50 %, also 0,60 wird somit überschritten. Die absolute Obergrenze von 0,8 wird dagegen eingehalten.

Die Schaffung von Wohnraum zieht den Bau einer ausreichenden Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen gemäß den jeweils geltenden Vorschriften und Satzungen nach sich. Im vorliegenden Fall werden die Kfz-Stellplätze bis auf drei oberirdische Besucherplätze, wovon einer (am Rennweg) behindertengerecht angelegt wird, in einer Tiefgarage untergebracht. Die benötigten Fahrrad-Abstellplätze werden oberirdisch in eigenen Fahrradhäuschen bzw. einer angelegten Abstellfläche angeordnet. Diese Maßnahmen haben aufgrund ihres erforderlichen Ausbaus und ihrer Anlage eine Erhö-

hung des Versiegelungsgrades – und damit im Ergebnis eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) zur Folge.

Eine Reduzierung der Versiegelungswirkung (deren wesentlichen Grund die Festsetzung einer Grundflächenzahl darstellt) soll dadurch erreicht werden, dass die privaten Hofflächen versickerungsfähig zu befestigen sind. Außerdem werden versiegelte Flächen vertikal „gestapelt“ (Terrassen, Wege und Fahrradhäuser auf der Tiefgarage).

Der Regenrückhaltung und damit der weiteren Eindämmung der Versiegelungswirkung dienen im Weiteren die extensiv begrünten Flachdachflächen, die nicht für technische Aufbauten oder als Dachterrassen benötigt werden.

Vor dem Hintergrund der Einhaltung der Kappungsgrenze der BauNVO von 0,8 ist die Überschreitung der sich rechnerisch ergebenden Höchstwerte im Sinne des § 19 (4) BauNVO zulässig.

Die Neubaumaßnahmen werden eine Geschoßfläche von ca. 1.771 m² umfassen. Die sich ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,24 liegt damit um 0,04 über der Kappungsgrenze von 1,2 des § 17 (1) BauNVO.

In der Vergangenheit sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Bauvorhaben an der Matthias-Hösl-Straße der Josef-Götz-Straße und der Wittelsbacherstraße Wohngebäude bis zu einer Höhe von 9 Vollgeschossen + Penthaus und einer Länge von bis zu 85 m entstanden. Insgesamt handelt es sich um ein dichtbesiedeltes Stadtquartier.

Ganz grundsätzlich und entsprechend den übergeordneten Planungszielen, z.B. formuliert im Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan für die Region Landshut (13), soll die Zersiedlung eingedämmt werden und Maßnahmen gegen Flächenfraß ergriffen werden.

Der Innenentwicklung ist der Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Bei allen Neubaumaßnahmen soll dabei eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes mit sparsamen, schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgen und erst dann die Neuausweisung bisher unbesiedelter Flächen. Der Standort am Rennweg entspricht diesen Aspekten in vollem Umfang.

Die geplante Baumaßnahme soll die in der Vergangenheit entstandene Siedlungsstruktur westlich abschließen. Sie passt sich in ihrem Umfang und Erscheinungsbild der benachbarten Bebauung an. Eine den Abschluss und den Übergang zur westlich anschließenden Bebauung betonende städtebauliche Dominante an der Kreuzung Rennweg / Matthias-Hösl-Weg / Prof.-Buchner-Straße ist nur auf der überplanten Fläche realisierbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet und in Bezug auf den angrenzenden Bestand nicht beeinträchtigt.

Wie in Ziffer 2.6 der Begründung bereits ausgeführt sind größere negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die Neubaumaßnahme nicht zu erwarten. Im Vergleich zur bereits bestehenden Bebauung und durch die Lage am stark befahrenen Rennweg wirkt sich der Neubau in diesem Stadtquartier nur sehr gering aus.

Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine ansprechende Begrünung der geplanten Tiefgarage. Zusammen mit den entstehenden Gartenflächen, der straßenraumbegleitenden Bäume und der extensiv begrünten Dachflächen werden sie dem Einfluss der Neubebauung auf das Stadtklima entgegenwirken.

Die Zunahme des privaten Ziel- und Quellverkehrs durch die Baumaßnahme ist in Relation zum bestehenden Verkehr auf dem Rennweg nur von untergeordneter Bedeutung. Die privaten (neuen) Stellplätze werden bis auf drei in einer Tiefgarage untergebracht. Einer der oberirdischen Stellplätze wird dabei als Behinderten-Stellplatz ausgebildet. Die Tiefgaragenrampe wird eingehaust und auf ihrer Innenseite schallabsorbierend ausgebildet. Damit sollen Einwirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft abgemildert werden.

Die bestehende Verkehrsbelastung auf dem Rennweg zieht Schallschutzmaßnahmen für die Wohnungen im neuen Mehrfamilienhaus nach sich. Schallgedämmte automatische Belüftungsanlagen, die Grundrissorientierung und der Einsatz von Baustoffen mit einem entsprechenden Schalldämmmaß garantieren gesunde Wohnverhältnisse. Die notwendigen Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) werden mittels abschir-

menden Bauelementen geschützt. Von hooock-farny ingenieure wurde die Schallschutzsituation untersucht und ein Gutachten hierzu angefertigt, das Bestandteil der vorliegenden Planung ist (siehe auch Ziffer 7 der Begründung).

Der geplante Neubau kann als ein Baustein zur Eindämmung der herrschenden Wohnraumknappheit im Stadtgebiet angesehen werden.

Der geplanten Bebauung entgegenstehende öffentliche Belange sind derzeit nicht erkennbar.

Die Summe aller genannten Einzelaspekte rechtfertigt die Annahme besonderer städtebaulicher Gründe, die die Überschreitung der GFZ gemäß § 17(2) BauNVO ermöglicht und begründet.

4.2.3 Abstandsflächen

Das neue Mehrfamilienhaus, dessen Größe durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt ist, wird mit einer max. Wandhöhe von 12,24 m bei vier Geschossen (im Bereich der Aufzugsüberfahrt 12,48 m), 9,39 m bei drei Geschossen und 6,20 m bei 2 Vollgeschossen betragen. Die Abstandsflächen werden eingehalten.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung des neuen Gebäudes soll das Entstehen moderner und qualitätvoller Wohneinheiten gewährleisten.

Das festgesetzte Flachdach wird bis auf die Flächen, die als Dachterrassen vorgesehen sind, extensiv begrünt. Technische Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren u.a.) sind zulässig.

Die Festsetzung einer max. Dachneigung von 5 % erfolgte vor dem Hintergrund, dass es keine abschließende Definition für ein Flachdach gibt. Üblicherweise spricht man bei einer Neigung von 5 % noch von einem Flachdach. Die hochgezogene Attika wird die neigungsbedingte Erhöhung des Daches in der Dachmitte optisch verbergen. Die festgesetzte Neigung gewährleistet eine ordnungsgemäße Entwässerung der Dachflächen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

4.4.1 Bestand

Die derzeit nicht bebauten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs stellen sich im Wesentlichen als Hausgarten und kleinere Obstwiese dar. Größerer zusammenhängender Grünbestand ist nicht vorhanden. Der im Geltungsbereich noch vorhandene Baum- und Strauchbestand wird im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen weitgehend beseitigt.

4.4.2 Planung

Die Neubebauung wird sich in etwa parallel zur Matthias-Hösl-Straße erstrecken. Die die Bebauung umgebenden Freiflächen werden entweder gärtnerisch gestaltet oder als Kleinkinderspielfläche für die entstehenden Wohnungen angelegt. Die Pflanzung von 10 - 12 Bäumen unterschiedlicher Wuchsgröße ist vorgesehen.

Die Auswahl der zu pflanzenden Arten ist dabei gemäß der Anlage zu dieser Begründung vorzunehmen.

Straßenbegleitend werden nach Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Ordnung, FB Naturschutz Baumhasel gepflanzt. Bäume dieser Art wurden in der Vergangenheit bereits im Grünstreifen entlang des Rennwegs westlich des Plangebietes gepflanzt. Diese Bepflanzung soll auch im Plangebiet fortgesetzt werden.

Die Neupflanzung sorgt dabei für insgesamt ausreichenden Ersatz und Ausgleich des zu fallenden Bestandes.

Die Tiefgaragenüberdeckung zur Ermöglichung einer Bepflanzung ist in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 3.2) enthalten.

Für die Bepflanzung der Freiflächen enthält die als Anlage beigefügte Pflanzliste eine geeignete Auswahl.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind außer den üblichen Hauswegen, der Tiefgaragenzufahrt und den oberirdischen Stellplätzen (festgesetzt als befahrbare, private Hofflächen und „St“ für Stellplatz) keine Verkehrsflächen erforderlich.

Die den Geltungsbereich tangierenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert. Durch die Anordnung der TG-Zufahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich wird der Einfluss auf das Verkehrsaufkommen und den Verkehrsfluss im Rennweg so gering wie möglich gehalten. Sowohl der Rennweg als auch die Matthias-Hösl-Straße können den durch die neue Wohnanlage hinzukommenden Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Der Stellplatzbedarf wurde nach der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (StPIS) vom 04.05.2015 berechnet. Danach sind 30 Stellplätze erforderlich. 27 Stellplätze werden in einer Tiefgarage und 3 weitere oberirdisch errichtet.

Ebenfalls nach der Stellplatzsatzung (StPIS) wurden die Flächen zur Unterbringung von Fahrradständern ermittelt. Die festgesetzten Flächen bieten Platz für 39 Fahrräder.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

In den das Plangebiet tangierenden öffentlichen Straßen und Gehwegen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und nutzbar vorhanden

4.6.1 Abwasser

Das Neubauvorhaben wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Über die in der Matthias-Hösl-Straße und dem Rennweg vorhandenen Kanalleitungen ist die Abwasserentsorgung sichergestellt.

Eventuelle Notüberläufe von geplanten Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig – es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt (EWS) verboten.

Ungeachtet dessen bestätigten die Stadtwerke Landshut auf telefonische Nachfrage am 20.07.2016 und am 22.05.2017, dass für das Plangebiet wegen der bisherigen baulichen Nutzung ein altes Einleitungsrecht in den vorhandenen Mischwasserkanal vorliegt. Um die Einleitung in diesen Kanal auf das nötige Mindestmaß zu beschränken, sollen nicht als Dachterrassen genutzte Flachdachflächen extensiv begrünt werden und in den verbleibenden privaten Grünflächen ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen versickert werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal erfolgt darüberhinaus von eindeutig definierten Dachflächen aus.

4.6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Wasser- Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut über die in der Matthias-Hösl-Straße und dem Rennweg vorhandenen Leitungen. Diese sind entweder bereits ausreichend dimensioniert oder können im Zuge der Neubebauung soweit erforderlich angepasst werden.

Die vorhandenen Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die Stadtwerke rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Hausanschlüsse der vorhandenen Bebauung, deren Abbruch vorgesehen ist, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten abzutrennen.

Spätestens 4 Wochen vor Beginn des Abbruchs sind bei den Stadtwerken die entsprechenden Anträge auf Abtrennung und Demontage der Zähler zu stellen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

4.6.3 Abfallbeseitigung

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

Bezüglich einer umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt zu sammelnde, wiederverwertbare Abfallstoffe (z.B. Altglas, Altpapier, Kleingung usw.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container zu entsorgen sind.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

Für die Neubebauung sind Müllsammelorte im baulichen Zusammenhang mit dem Rampengebäude der Tiefgarage im Norden des Plangebietes und im südöstlichen Bereich am Rennweg vorgesehen. Die Bereitstellung der Müllgefäße am Tag der Abholung erfolgt an der nächstgelegenen von den Müllfahrzeugen befahrenen Straßenfläche.

4.6.4 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes gem. DVGW W405 ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Der Abstand einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Die Mindestanforderungen der techn. Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Die Personenrettung erfolgt über die Treppenhäuser und die zu den öffentlichen Straßen gelegenen Fenster, Balkone und Loggien.

Feuerwehrezufahrt:

Die Feuerwehrezufahrt ist über Rennweg und Matthias-Hösl-Straße gewährleistet.

4.6.5 Weitere Infrastruktur

Über den Rennweg, die nahe gelegene Professor-Buchner-Straße, die fußläufig erreichbare Rupprechtstraße und Luitpoldstraße ist das Baugebiet sehr gut an das städtische und das übergeordnete Netz des ÖPNV angeschlossen.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich zahlreiche Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Bäckereien, Supermärkte am Rennweg und Rupprechtstrasse), Arztpraxen und eine Bankfiliale.

5. ENERGIEKONZEPT UND KLIMASCHUTZ

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz,
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergie-Nutzung)

einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt die Stadt bis 2037 zu 100 % mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) u. das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEWärmeG) hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Solarenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel.: 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmeküchen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser benutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

6. Bodenverhältnisse

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wurden Bodenuntersuchungen am 24. und 25. 05.20216 zwei 10 – 11m tiefe Rammkernbohrungen sowie vier Rammsondierungen im Plangebiet durchgeführt. Diese fanden Eingang in das Gutachten (Nr. 16231/0616) der TBU Geotechnik GmbH Unterhaching vom 16.06.2016 auf welches hier verwiesen wird.

Laut diesem Gutachten ist durch den Sachverständigen für Geotechnik nach Fertigstellung der Bauplanung eine ergänzende Stellungnahme zur Bauausführung (Baugrubenverbau und Bauwasserhaltung) erforderlich.

6.1 Baugrund

Bei den durchgeführten Bohrungen wurden unter dem ca. 0,4 m starken Mutterboden bis in eine Tiefe von 0,8 bis 1,2 m aufgefüllte Böden angetroffen. Diese bestehen wechselnd aus sandigen-kiesigen Schluffen mit Ziegelresten.

Darunter folgen bis in eine Tiefe von ca. 3,2 bis 3,6 m quartäre feinsandige, teilweise torfige Schluffe.

Bis zu den Bohrendtiefen schließen sich quartäre und tertiäre Kiese an.

Eine Grundwasserstauschicht wurde nicht angetroffen.

Die Schlagzahlen der Standard-Penetrations-Tests und der Rammsondierungen weisen die anstehenden Kiese als dicht gelagert und somit als gut tragfähigen Baugrund aus.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Im Planungsgebiet kann es zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen. Ein Anstieg bis nahe an die Geländeoberfläche ist möglich. Es wird daher empfohlen, den Keller und die Tiefgarage als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen.

Während der Bohrarbeiten spiegelte sich das Grundwasser bei 387,68 – 387,72 mü.NN ein. Der nächstgelegene Grundwasserpegel (75/22 – Prof.-Buchner-Straße / Rennweg) weist einen höchsten gemessenen Grundwasserstand von 388,79 mü.NN aus. Unter Hinzurechnung des notwendigen Sicherheitszuschlags folgt aus diesen Angaben und Messwerten, dass für den höchsten anzunehmenden Grundwasserstand von einer Höhe von 389,14 m ü.NN auszugehen ist.

Die bis zu einer Tiefe von ca. 3,2 bis 3,6 m unter GOK anstehenden Auelehme sind nur als gering versickerungsfähig einzustufen. Die anstehenden quartären Kiese weisen einen durchschnittlichen Durchlässigkeitsbeiwert auf. (siehe TBU-Bericht 16231/0616).

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen werden vollständig versiegelte Flächen in ihrer Ausdehnung auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Tiefgarage erhält eine entsprechende Überdeckung. Die Flachdachflächen werden extensiv begrünt, soweit sie nicht für Dachterrassen oder technische Aufbauten benötigt werden.

Falls erforderlich werden Versickerungsanlagen in Form von unterirdischen Rigolen angeordnet. Auftretende gering wasserdurchlässige Bodenschichten in diesen Bereichen sind dann gegen gut durchlässige Rollkiese o.ä. auszutauschen. Die Erforderlichkeit von unterirdischen Rigolen wird mittels einer Berechnung durch ein fach- und sachkundiges Ingenieurbüro festgestellt.

Da das gesamte anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann, wird das bestehende Einleitungsrecht (siehe hierzu auch Ziffer 4.6.1) für bestimmte, klar abgegrenzte Dachflächen in Anspruch genommen.

Bei allen Versickerungsmaßnahmen sind die technischen und rechtlichen Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 und das DWA-Markblatt M 153 zu beachten.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Bei den vorliegenden Grundwasserverhältnissen muss bei den geplanten Gründungstiefen eine Bauwasserhaltung durchgeführt werden. Hierfür wird eine wasserrechtliche Genehmigung benötigt. Die Ausführung der Wasserhaltung wird detailliert im zu stellenden wasserrechtlichen Antrag beschrieben.

Die für die Bauwasserhaltung benötigten Versickerungsanlagen können auf dem eige-

nen Baugrundstück aller Voraussicht nach wegen Platzmangel nicht hergestellt werden. Auch steht keine nahe gelegene ausreichende Vorflut zur Verfügung. Es muss daher eine möglichst wasserdichte Baugrubenumschließung vorgesehen werden. Zusätzlich ist gegebenenfalls eine Dichtsohle einzubauen, da bei den durchgeführten Bohrungen bis in eine Tiefe von 11 m keine stauende Bodenschicht festgestellt wurde. Die genauen Maßnahmen zur Bauwasserhaltung werden vor den Hochbauarbeiten im Rahmen der Arbeiten zur Baugrubenumschließung und den Erdarbeiten festgelegt (Probebohrungen auf dem Baugrundstück und Schluckversuch). Seitens des Sachverständigen für Geotechnik wird empfohlen, den Grundwasserstand vor Baubeginn zu überprüfen.

6.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die nordöstlich und östlich angrenzenden Nachbargrundstücke sind durchschnittlich 0,4 bis 0,5 m über dem Niveau der benachbarten Straßen aufgefüllt. Für das vorliegende Plangebiet wurde eine durchschnittliche Auffüllung von ca. 19 bis 27 cm (je nach Ausgangshöhe im Gelände) festgesetzt. Damit soll in diesem Eckbereich das Entstehen einer deutlich sichtbaren „Geländestufe“ vermieden werden und ein Übergang den bestehenden angrenzenden Flächen erreicht werden, der ohne große bauliche Stützmaßnahmen o.ä. realisiert werden kann.

Bei Umsetzung dieser Vorgabe kommt die Oberkante des Tiefgaragenbodens im Bereich des mittleren Grundwasserstandes zu liegen.

Dauerhafte Abgrabungen sind nicht vorgesehen.

6.5 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial , Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

Bedingt durch die Lage am starkbefahrenen Rennweg und der Zufahrt zum Klinikum Landshut sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese wurden auf der Grundlage des Untersuchungsberichtes des Sachverständigenbüros für Immissionsschutz und Akustik hooock farny ingenieure Landshut (Bericht Nr. LA-3615-01 / 3615-01_F01) vom 27.06.2016 – aktualisiert und ergänzt (Bericht LA-3615-01 / 3616-01-E02). Der Untersuchungsbericht ist Teil der Planung. Seine wesentlichen Inhalte wurden in die Festsetzungen übernommen.

Insbesondere handelt es hierbei um baukonstruktive Maßnahmen zur Abschirmung der Balkone und Terrassen, die Anordnung von schallgedämmten, automatischen Anlagen oder – systemen zur Raumbelüftung und Vorgaben zur schalltechnisch optimierten Ausführung der Tiefgaragenrampe.

In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen.

8. **ALTLASTEN**

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden keine Hinweise auf Altlasten bekannt. Sollte bei Aushubarbeiten geruchs- oder optisch auffälliges Material zum Vorschein kommen, wird dieses Material separiert, unter Aufsicht eines Gutachters beprobt und entsprechend seiner Einstufung fachgerecht entsorgt.

9. **KAMPFMITTEL**

Das Plangebiet liegt noch relativ nahe des Landshuter Hauptbahnhofes und den Bahnlinien. Die gesamten Bahnanlagen waren im 2. Weltkrieg Ziel mehrerer Bombardierungen und Luftangriffe. Auf vorliegenden Luftbildern vom 17.04.1945, einsehbar beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, ist erkennbar, dass es auch im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe zu Einschlägen kam. Blindgänger können somit nicht ausgeschlossen werden. Die Aushubarbeiten haben deshalb mit der entsprechenden Sorgfalt zu erfolgen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird gemäß den Vorgaben der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 15.04.2010 (Az.: ID4-2135.12-9) eine Kampfmitteluntersuchung durch eine Fachfirma durchgeführt und ggfs. eine entsprechende Beseitigung vorgenommen.

10. **BODENORDNUNG**

Das Plangebiet bestand ursprünglich aus den Flurstücken 2083 und 2083/4. Bereits im Zusammenhang mit dem vorherigen Deckblatt wurden diese verschmolzen und vereinigt.

Neuerliche bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt.

11. **DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMÄLER**

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich in dem Gebiet bisher unbekannte und oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Regensburg – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals erforderlich ist. ...

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es entstehen max. 21 Wohnungen. Es werden demnach einmal ca. 46- 48 Personen im neu zu errichtenden Gebäude wohnen.

13. FLÄCHENBILANZ (aller graphisch gezeichneten und ermittelten Flächen!)

Geltungsbereich				1.429 m²
Nettobauland				1.429 m²
Wohnbauflächen				1.429 m²
Öffentliche Flächen:		0 m ²		0 m²
Private Flächen:				
Grundfläche Bebauung (Wohngebäude)	504 m ²			
Grundfläche Anbauzonen	110 m ²			
Grundfläche Bebauung + Anbauzonen		614 m ²		
private Grünfläche, nicht unterbaut	275 m ²			
private Grünfläche, unterbaut	264 m ²			
private Grünfläche gesamt		539 m ²		
private Hofffläche, nicht unterbaut (inkl.Stellpl.)	105 m ²			
private Hofffläche, unterbaut	61 m ²			
private Hofffläche, gesamt		166 m ²		
Grundfläche TG-Rampe		62 m ²		
Grundfläche Fahrradhäuser, Geräteschuppen		37 m ²		
Wertstoff/Müll, Bereitstellungsfläche		11 m ²		
		1.429 m²		1.429 m²
Grundfläche 1 (Gebäude +Anbauzonen + Garagen/TGRampe)	GRZ 1	676 m ² 1.429 m ²	=	0,47
Grundfläche 2 (Gebäude + Anbauzonen + TG-Rampe + Unterbauungen + nicht unter baute Hofffläche + Fahrradhäuser + Wertstoff/Müll)	GRZ 2	1.154 m ² 1.429 m ²	=	0,80
Geschossfläche	GFZ	1.771 m ² 1.429 m ²	=	1,24
Anzahl der öffentlichen Stellplätze	0			
Anzahl der privaten Stellplätze	30		27 in TG, 3 oberird.	
Anzahl der privaten Fahrradstellplätze	ca. 39		in 2 Häuschen	

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 10.04.2019
STADT LANDSHUT

Landshut, den 10.04.2019
BAUREFERAT

Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Anlage: Pflanzliste

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen

(siehe auch Hinweise zur Grünordnung Ziffer F)

Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn
Prunus padus Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Corylus colurna Baumhasel
Crataegus x prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena' Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Juglans regia Walnuss
Malus domestica Apfel in Sorten
Prunus avium Kirsche in Sorten
Prunus domestica Zwetschge in Sorten
Pyrus communis Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus * Pfaffenhütchen
Forsythia europea Goldglöckchen
Ligustrum vulgare * Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum * Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten
Sambucus nigra * Schwarzer Holunder
Viburnum lantana * Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Pharthenocissus tric.
'Veitchii' Wilder Wein
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt