



## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)  
- Einfacher Bebauungsplan -**

#### **1. Allgemeines**

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald uns soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass für ehemals gewerblich und zwischenzeitlich als Garten genutzte, innerstädtische Flächen im Stadtteil St. Nikola eine geordnete wohnbauliche Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen sichergestellt werden soll, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen und unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Planbereich MI für Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und weist außerdem auf vorhandene Bodendenkmäler hin. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung enthält und die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Der Landschaftsplan stellt für den vorliegenden Geltungsbereich Siedlungsfläche dar.

##### **2.2 Sanierungsgebiet Soziale Stadt**

Die Stadt Landshut wurde 1999 mit dem Stadtteil Nikola in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II, „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel der Städtebauförderung ist es insbesondere, städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen.

2001 wurde der ganze Stadtteil Nikola als Sanierungsgebiet festgelegt, sodass der Stadtteil umfassend hinsichtlich der Beseitigung baulicher und verkehrstechnischer Missstände sowie auch sozialer Maßnahmen unterstützt werden konnte. Ziele sind dabei die nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie der wirtschaftlichen Basis im Quartier. Dazu sollen grundsätzlich vorhandene Stärken des Stadtteils gestärkt und bestehende Schwächen behoben werden. Als Handlungskonzept sind in diesem Zusammenhang die Empfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU Nikola) von 1996 sowie der ergänzenden Untersuchungen von 2002 zu sehen. Darin wird im vorliegenden Geltungsbereich der als „vielfältig strukturierter Garten (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen) mit Bäumen gekennzeichnete (VU Ziff. 3.3.1) Innenhof (Fl.Nrn. 991 und 994) als lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche (über die Einzelgrundstücke hinausgehend) bewertet (VU Ziff. 3.3.5) und unter wohnungsnahen Freiräumen als Hausgarten eingestuft (VU Ziff. 3.3.6). Für die wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche (VU Ziff. 5.1) wird als private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung keine bauliche Entwicklung mehr als möglich gesehen (VU Ziff. 6.1).

### **2.3 Bauleitplanung „Zwischen Inn.-Regensburger-Str. - Bismarckplatz - Schwestergasse“**

Am 01.10.1993 fasste das Plenum den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ aufzustellen. Für den daraufhin erstellten Bebauungsplanentwurf wurden am 13.10.1995 der Grundsatzbeschluss sowie der Beschluss über die Form der Bürgerbeteiligung gefasst. Der damalige Bebauungsplanentwurf orientierte sich maßgeblich an den in der VU Nikola formulierten Leitzielen (s. Ziff. 2.2). Während der in der Zeit vom 20.11.1995 bis 21.12.1995 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung stellte sich jedoch heraus, dass auf Eigentümerseite divergierende Interessenlagen vorherrschten. Nachdem sich für den östlichen Bereich auf Grund eines bestehenden Planungsfortschrittes eine schnellere Realisierungsmöglichkeit ergab und den dortigen Grundstückseigentümern eine zügige Bebauung ermöglicht werden sollte, beschloss der Senat für Stadtentwicklung und Planung am 20.03.1998 die Bildung von Teilbereichen. Während der Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich Ost“ am 18.12.2000 zur Rechtskraft gebracht werden konnte, wurde das Verfahren für den westlichen Bereich - der dem vorliegenden Geltungsbereich entspricht - nicht weitergeführt.

### **2.4 Umweltsenat**

Eine von privater Seite forcierte, formlose Bauanfrage für das Grundstück Fl.Nr. 994 im Geltungsbereich der vorliegenden Planung führte schließlich zu folgender Beschlussfassung durch den Umweltsenat vom 24.07.2013:

- 1. Vom Bericht des Referenten über die formlose Anfrage zur Bebauung des rückwärtigen Teiles des Grundstücks Fl.Nr. 994 - La. von dem auf dem Grundstück vorhandenen wertvollen Baumbestand, sowie von den negativen Stellungnahmen der Sanierungsstelle, des Fachbereichs Umweltschutz und des Fachbereichs Naturschutz wird ebenso Kenntnis genommen wie von der einhelligen Auffassung der Fachstellen, dass eine reduzierte Intensität der Bebauung, insbesondere mit Erhalt der drei an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehenden Ginkgo, möglich und vertretlich scheint.*
- 2. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 994 - La. ist eine eingeschränkte Bebauung möglich.*
- 3. Die an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehenden Ginkgo sind grundsätzlich zu erhalten. Hierzu ist entlang dieser Grundstücksgrenze in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz bei künftigen Planungen ein 8 - 10m breiter Grünstreifen unbeeinflusst zu belassen.*
- 4. Die weiteren, auf dem Grundstück Fl.Nr. 994 - La. stehenden, geschützten Bäume sollen in die weiteren Planungen integriert werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist für jeden zu beseitigenden geschützten Baum ein Ersatz bereits in den Planungen vorzusehen.*
- 5. Für künftige Bewohner oder sonstige Nutzer in einem auf dem Grundstück Fl. Nr. 994 - La. gebauten Gebäude entsteht in Bezug auf die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze kein Anspruch auf Beseitigung wegen Verschattung.*

6. *Dem Grundstückseigentümer ist nahezulegen, die bisherigen Überlegungen zu verwerfen und in Abstimmung mit den Fachstellen eine reduzierte Planung zu erstellen.*

## **2.5 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Das Planungsgebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung (Bestandsbeschreibung siehe Ziff. 3) ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur Grund- oder Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung 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 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar östlich des Bismarckplatzes im Stadtteil Nikola und umfasst ca. 1,09ha. Im Süden, Westen und Norden bilden die bestehenden Verkehrsflächen der Inneren Regensburger Straße, des Bismarckplatzes sowie der Schwestergasse die Abgrenzung des Plangebietes. Östlich begrenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich Ost“ das Areal.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrassen nahe der kleinen Isar. Im Isartal treten ausschließlich quartäre Flussablagerungen des jüngeren Holozäns in Form von Kalkschotter und Flussmergel auf. Die Mächtigkeit der alluvialen Schotter schwankt von 3,3 m bis zu 18,6 m. Die Böden im dicht bebauten Innenstadtbereich sind nicht kartiert, da es sich hier weitgehend um Auffüllmaterial handelt.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf ca. 389,75m üNN. Das Quartier zeichnet sich in erster Linie durch teilweise denkmalgeschützte Blockrandbebauung, dahinterliegende Nebengebäude und schützenswerte Gehölzstrukturen im Innenhof aus. Die 2-4 geschossigen, steilen Sattel- bzw. Walmdachbauten stehen teilweise in geschlossener, offener und abweichender Bauweise und weisen gemischte Nutzungen auf, hauptsächlich jedoch für Wohnen und Gewerbe. Die Erschließung erfolgt dabei über die umliegenden Straßentrassen der Inneren Regensburger Straße, der Schwestergasse und des Bismarckplatzes.

### 3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Im Innenhofbereich stehen drei große Blutbuchen, eine große Linde, noch eine von vormals zwei großen Walnussbäumen sowie ein kleinerer Walnussbaum, ein Ginkgo und ein Bergahorn. Fast alle Bäume wurden 1993 im Baumkataster zu den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola“ als „sehr erhaltenswert“ eingestuft, die drei großen Blutbuchen weisen als Ensemble mittlerweile die Qualität eines Naturdenkmals auf. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine stadtklimatisch wirksame Grünzone. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Tierarten bekannt.



Baumbestand (Oktober 2017)

### 4. Planungsziele und Erschließung

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Einerseits soll dadurch dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung bzw. der Steigerung des Verkehrsaufkommens an den Zufahrten zum Bismarckplatz gesichert werden, die gleichzeitig dem Erhalt des Baumbestands, dem Schutz der lokalen, städtebaulichen und kleinklimatischen Funktion und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

## **4.1 Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Auf Grund der vielseitig und vielschichtig im Geltungsbereich der vorliegenden Planung vorhandenen Bestandsnutzungen wird für das vorliegende Planungsgebiet im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens keine Festsetzung einer bestimmten Gebietskategorie getroffen. Für die im Innenhof befindlichen, überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximale Anzahl an Wohneinheiten festgesetzt. Dies dient der Sicherung zum einen der bestehenden Wohnungen, zum anderen aber auch einer im Hinblick auf Dichte und Verkehr als verträglich zu erwartenden Nachverdichtung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nach § 34 BauGB.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Der vorliegende einfache Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien. Hierbei erstrecken sich Baulinien vor allem nach außen entlang der bestehenden Blockrandstruktur, während die Baugrenzen im Inneren Baufelder, orientiert an bestehenden Häuserkanten sowie an zu sichernden Grünstrukturen eröffnen.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Die in vorliegendem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht. So wurde für die drei großen Blutbuchen als Ensemble mittlerweile die Qualität eines Naturdenkmals ausgesprochen und für die Grünfläche insgesamt eine stadtklimatische Wirkung erkannt. Zur Sicherung wird im Bereich der drei Blutbuchen von der Stammmitte gemessen ein 10m breiter Korridor als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, für dessen Erhalt erhöhte Anforderungen an die Qualität von Nachpflanzungen gestellt werden. Restlich werden sowohl schützenswerte Laub- als auch Wallnussbäume sowie zwei Obstbäume als zu erhalten festgesetzt.

### **Sonstige Festsetzungen**

Auf Grund der heterogenen Bestandssituation in Verbindung mit teilweise denkmalgeschütztem Bestand sieht der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur Gestaltung vor. Diese Punkte sollten aus städtebaulichen Erwägungen heraus besser anhand der Maßgaben des § 34 BauGB bewertet werden.

### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Aufgrund der fehlenden Festsetzung von Gebäudehöhen führt die Festsetzung von Baugrenzen nicht dazu, dass die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO nicht anzuwenden sind.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Verkehrserschließung**

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommen - sind

auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Fuß- und Radwegen sowie auf Grund Ihrer Dimensionierung nur eingeschränkt geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Die gesicherte Erschließung ist jedoch grundsätzlich im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

#### **4.2.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im unmittelbaren Umgriff der vorliegenden Planung befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro) und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in den umliegenden Straßentrassen die Kanalisation. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Beginn (4 Wochen bei den Stadtwerken) von Bau- oder Abbrucharbeiten zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.2.3 Belange der Feuerwehr**

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut und die dafür geltenden gesetzlichen Regelungen gewährleistet. Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Einhaltung der Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) ist für Erschließungen und Neubauten im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen. Gleiches gilt für die Einhaltung des Abstands von max. 50m zwischen einem genutzten Gebäude und einer Feuerwehrezufahrt. Die getroffenen Festsetzungen implizieren keine Konflikte mit der Erforderlichkeit von Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

#### **4.2.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße zu bringen. Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates 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 Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen

Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Folgende Angaben basieren auf den Aufschlüssen benachbarter Grundstücke. Es wird daher empfohlen für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

### **6.1 Baugrund**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden keine Hinweise bekannt, die auf eine Unbebaubarkeit des vorliegenden Geltungsbereiches hindeuten. Der Bestand der vorhandenen, teils historischen Bausubstanz sowie die andauernde Siedlungstätigkeit in der näheren Umgebung lassen tragfähigen Baugrund erwarten.

### **6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Die Isar als Gewässer I. Ordnung teilt sich westlich der Altstadt in Kleine und Große Isar, die sich jenseits des Siedlungsraumes im Nordosten vor dem Stausee wieder zur Isar vereinen. Das Untersuchungsgebiet an der Inneren Regensburger Straße liegt in direktem Anschluss nördlich der Kleinen Isar. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Regulierung der Isar um die Jahrhundertwende sowie der Bau der Flutmulde 1948 - 1955 bewirkten die Hochwasserfreilegung großer Teile des Stadtgebietes. Im Kontext der Isarregulierung wurde der Grundwasserstand erheblich verändert. Das Grundwasser liegt lt. Aussage des Landschaftsplanes in Isarnähe und entlang der Flutmulde im Mittel weniger als 2m unter Gelände. Dabei bestehen enge Abhängigkeiten zwischen dem Wasserstand der Isar und dem Grundwasserstand, d.h. bei hoher Wasserführung der Isar steigt auch der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet. Die Auswertung des nahegelegenen Pegels Nr. 74/18 am Staatlichen Bauamt in der Inneren Regensburger Straße (OK Gelände 389,76m üNN) ergab einen mittleren Wasserspiegel von 384,66m üNN. Der höchste gemessene Wasserspiegel liegt bei 388,11m üNN. Es wird daher darauf empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

### **6.3 Baugrube und Wasserhaltung**

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text „Wasserhaltung“ aufmerksam gemacht.

### **6.4 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.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

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**

### **7.1 Schallschutz**

In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik zu errichten (Schalleistungspegel  $\leq 50$  dB (A)). Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A)
- Immissionsort im Mischgebiet (MI): tags 54 dB (A) - nachts 39 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

## **8. Altlasten**

Im vorliegenden Geltungsbereich besteht für die Grundstücksflächen Fl.Nrn. 990 und 987 der Gemarkung Landshut auf Grund von Vorgängernutzungen (chemische Reinigung) der Anfangsverdacht für bodenschutzrechtlich relevante Belastungen. Während sich dieser Verdacht bei Fl.Nr. 990 nicht bestätigt hat und das Grundstück nicht im Altlastenkataster gespeichert ist, konnte dieser Verdacht im Rahmen einer orientierenden Untersuchung auf dem Grundstück Fl.Nr. 987 der Gemarkung Landshut nicht ausgeräumt werden und besteht weiter. Das Grundstück Fl.Nr. 987 ist im Altlastenkataster gespeichert; gegenwärtig ist nichts weiter zu veranlassen, erst bei wesentlichen baulichen Veränderungen muss eine neuerliche Prüfung erfolgen.

## 9. Kampfmittel

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den vorliegenden Geltungsbereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung, „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Hinweise bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten.

## 10. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Es ist davon auszugehen, dass zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung für die im Innenhof gelegenen Bauflächen grundbuchrechtliche Regelungen notwendig sind.

## 11. Denkmalschutz

### 11.1 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet sind als Baudenkmäler das Ensemble Altstadt Landshut (E-2-61-000-1), die Nikola-Apotheke an der Seligenthaler Straße 2 (D-2-61-000-498), die Villen am Bismarckplatz 15 u. 16 (D-2-61-000-153 bzw. 154), die Wohn- und Geschäftshäuser am Bismarckplatz 19 u. 21 (D-2-61-000-155 bzw. 156) sowie der ehem. Gasthof Münsterer an der Inneren Regensburger Straße 1 (D-2-61-000-444) verzeichnet. Die Denkmäler wurden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG gelten. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### 11.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut als Bodendenkmal Nr. D-2-7438-0030 kartiert, welches unter „Hinweise durch Planzeichen“ in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, an denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut) zu beantragen.

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 eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Das Bodendenkmal kann möglicherweise nicht entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

## 12. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine an der vorhandenen Eigenart des Planungsgebietes und der näheren Umgebung orientierte weitere Nutzung von bestehenden und gegebenenfalls neu geplanten Gebäuden im Planungsgebiet. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

## 13. Flächenaufstellung

<b>Geltungsbereich</b>		<b>10.749 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		<b>10.749 m<sup>2</sup></b>
Bebaute Grundstücksflächen	4.667 m <sup>2</sup>	
Unbebaute Grundstücksflächen	6.082 m <sup>2</sup>	
<b>GRZ (Mittelwert der bestehenden Grundstücke)</b>		<b>0,59</b>

## 14. Rechtsgrundlage

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 Abs. 156 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 19.07.2019  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.07.2019  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### **EMPFOHLENE GEHÖLZE für Neupflanzungen in den privaten Grünflächen**

(siehe auch Hinweise durch Text Punkt 10)

#### **Geeignete heimische Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m)**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus spec.	Ulme in Sorten

#### **Geeignete heimische Bäume 2. Ordnung (mittlere Bäume 10 – 20 m)**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### **Geeignete heimische Bäume 3. Ordnung (mittlere Bäume 5 – 10 m)**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### **Obstbäume Halb- oder Hochstamm**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Juglans in Sorten	Walnuss in Sorten
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium subsp.	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

**diverse Obstbäume, jedoch nur als auf Sämlingsunterlagen gezogene Halb- und Hochstamm-Sorten;** geeignete alte Sorten sind bei Birnen z. B. Gelbmöstler, Champagner Bratbirne, Alexander Lucas oder bei Äpfeln Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Bittenfelder

**Geeignete nicht heimische Bäume Kronenansatz mind. 1,60 m; Pflanzqualität StU 16-18**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer in Sorten	Ahorn in Sorten
Alnus in Sorten	Erle in Sorten
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus in Sorten	Hainbuche in Sorten
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Fraxinus in Sorten	Esche in Sorten
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia in Sorten	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus in Sorten	Mehlbeere in Sorten
Tilia in Sorten	Linde in Sorten
Ulmus in Sorten	Ulme in Sorten

**Geeignete heimische Sträucher Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Frangula alnus *	Faulbaum *
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra *	Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica *	Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

**Geeignete nicht heimische Sträucher Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Forsythia europea *	Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelia

### **Gehölze für Schnitthecken geeignet**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster *
Taxus baccata *	Eibe *

### **Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

#### **Selbstklimmer**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix *	Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolares	Kletter-Hortensie
Pharthenocissus quinquefolia *	Selbstkletternde Jungfernrebe *
Pharthenocissus tricuspidata *	Dreispitzige Jungfernrebe *

#### **Gerüstkletterer**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium *	Echtes Geißblatt *
Lonicera henryi *	Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum *	Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis *	Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit \* gekennzeichnet