



BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10-105/1

„Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Realisierungschancen für bestehende Gewerbeflächen unter Berücksichtigung kleinteiligerer Parzellierung verbessert werden sollen. In diesem Sinne sollen öffentliche Straßenverkehrsflächen erweitert sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung flexibilisiert werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut trifft im vorliegenden Änderungsbereich Aussage über Gewerbegebiete (GE) sowie zu erhaltende und neu zu schaffende Grünstrukturen. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen zum Verlauf einer 110kV Bahnstromleitung inkl. Schutzstreifen enthalten. Das Deckblatt Nr. 4 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan trifft im vorliegenden Änderungsbereich Aussage über Siedlungsflächen sowie zu erhaltende und neu zu schaffende Grünstrukturen und Gewässer mit Nutzungsregelungen. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen zum Verlauf einer 110kV Bahnstromleitung inkl. Schutzstreifen enthalten.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die ursprüngliche Planung beinhaltet im Änderungsbereich die Ausformulierung des nördlichen Ortsrandes hin zur Weiherbachau, als Fortsetzung der mittlerweile realisierten, westlich benachbarten Strukturen. Orientiert an bestehenden Erschließungs- und Leitungstrassen sowie dem aus dem benachbarten Gewerbegebiet stammenden Modulbausteinsystem werden u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Gewerbeflächen westlich der Fuggerstraße vorgesehen. Neben umfangreichen, dem Landschafts- und Ortsbild, der Minimierung, Kompensation sowie dem naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich dienenden Grünordnungsmaßnahmen, wird eine Vernetzung mit bestehenden örtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen angestrebt. Außerdem wurden auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung, unter Berücksichtigung bestehender und zukünftig möglicher Gewerbebetriebe, Flächenschallleistungspegel festgesetzt, um die Belange der schutzbedürftigen Nachbarschaft mit der geplanten gewerblichen Nutzung in Einklang zu bringen. Die der Planung zu Grunde liegenden Gewerbegebietsflächen zwischen der Fuggerstraße im Osten und der Ludwig-Erhard-Straße im Süden ermöglichen dabei mitunter sehr große Grundstückstiefen. Überschwemmungsgebietsflächen kommen im Geltungsbereich zu liegen.

2.4 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 geändert werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt rund 39.000m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher in der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundflächenspanne von 20.000m² bis weniger als 70.000m². Die überschlägige Prüfung der Kriterien aus Anlage 2 zum BauGB ergab, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Durch die Änderung 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 Änderung 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 im Stadtteil Münchnerau und umfasst ca. 8,8ha. Es liegt zwischen der bestehenden Fuggerstraße im Osten, der Ludwig-Erhard-Straße im Süden, dem Weiherbach im Norden und dem LA-Park im Westen.

3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich			87.621 m²
Nettobauland			51.980 m²
Gewerbeflächen			48.853 m²
Öffentliche Flächen:			
Straßenverkehrsfläche		2.127 m ²	
Fuß- und Radweg		2.623 m ²	
Straßenbegleitgrün		573 m ²	
Versorgungsfläche		94 m ²	
Interne Ausgleichsfläche		21.429 m ²	
Gewässerfläche	1.646 m ²		
Externe Ausgleichsfläche (VEP 10-2)		2.628 m ²	
		29.485 m²	29.485 m²
Private Flächen:			
Gewerbe		48.853 m ²	
private Grünfläche (Ortsrand)		6.156 m ²	
private Grünfläche (Straßenraum)		3.127 m ²	
		58.136 m²	58.136 m²
Ausgleichsflächen im vorliegenden Änderungsbereich:			
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Öffentliches Grün)		21.140 m ²	
Faktor			2,0
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			42.280 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (privates Grün)		9.283 m ²	
Faktor			1,0
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			9.283 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Öffentliches Grün)		289 m ²	
Faktor			1,0
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			289 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich		30.771 m ²	
Faktor			
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			51.911 m²
Ausgleichsfläche extern tatsächlich (VEP 10-2)		2.628 m ²	

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1 Planungsvorgabe

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 20.04.2015 rechtskräftig. Zwischenzeitlich stellt sich bei der Vermarktung von Gewerbeflächen heraus, dass die im Zuge der Bodenordnung entstandenen Parzellierungen nördlich der Ludwig-Erhard-Straße auf Grund teilweise großer Grundstückstiefen für kleinere Gewerbebetriebe ungeeignet und für mittlere Gewerbebetriebe teilweise ungünstig zu erschließen waren. Durch eine zusätzliche Anbaustraße an die Ludwig-Erhard-Straße sollen nun die Realisierungschancen für bestehende Gewerbeflächen unter Berücksichtigung kleinteiligerer Parzellierung verbessert werden. Damit einhergehend sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung flexibilisiert und die Festsetzungen, insbesondere zum Schallschutz, zur Grünordnung und zu Überschwemmungsgebieten, den heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

4.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Die Festsetzungen sollen die Errichtung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art und Größe ermöglichen.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und untergliedert.

Die in der ursprünglichen Planung (Ziffn 2.1.1 bis 2.1.5 der Satzung) vorgesehene Beschränkung des **Gewerbegebiets (GE)** wird vorliegend geöffnet:

In der Bauzone 1 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO unverändert Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In Bauzone 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke und nun auch zusätzlich Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die Öffnung der Bauzone 2 im Änderungsbereich für weitere Nutzungen erfolgt, um die in der Tiefe stark verringerten Gewerbeflächen einer flexibleren Nutzung zugänglich zu machen und die Chancen einer zeitnahen Realisierung zu erhöhen.

Ausnahmsweise können in Bauzone 1 und 2 gem. § 8 Abs. 3 BauNVO unverändert Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Weiter sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig, da sonst die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteilzentren gefährdet wird. Die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten und leistungsfähigen Waren ist ein vorrangiges Ziel der Landes- und Regionalplanung sowie der Stadtentwicklung.

Dabei kommt dem Hauptgeschäftszentrum „Innenstadt“ mit der gehobenen Versorgungsfunktion eine besondere Bedeutung zu. Der Einzelhandel in der Innenstadt trägt außerdem durch seine Investitionstätigkeit wesentlich zur Sanierung des historischen Stadtkerns bei. Somit würden Funktionsverluste des Hauptgeschäftszentrums diese positive Innenentwicklung in Frage stellen.

Die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilzentren gewährleistet die wohnortnahe und siedlungsstrukturell orientierte Versorgung nach Maßgabe der Tragfähigkeit der Einzugsbereiche.

Die Voraussetzungen für die schon in der ursprünglichen Planung enthaltende, ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleiben in der vorliegenden Änderungsplanung unverändert.

Ausnahmsweise können demnach Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden:

- Herde, Öfen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Campingartikel
- KFZ und Zubehör
- Motorräder und Zubehör
- Boote und Zubehör
- Gartenbedarf
- Elektroartikel
- Baubedarf
- Eisenwaren
- Möbel, Bodenbeläge und Teppiche, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wird.

Es muss sich im Plangebiet um Betriebe handeln, die aufgrund ihres Flächenbedarfes in den traditionellen Geschäftszentren (Innenstadt und Stadtteilzentren) nicht oder nur schwer möglich sind. Diese Handelsnutzungen fügen sich nicht in den Stadtgrundriss und die kleinteilige Baustruktur ein. Sie sind deshalb im Regelfall auch nicht mit Belangen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege zu vereinbaren.

Außerdem lösen diese Betriebe wegen des Angebots an sperrigen Artikeln ein in den traditionellen Geschäftszentren unverträgliches Verkehrsaufkommen (Zulieferer, Kunden) aus.

Vergnügungsstätten und Bordelle sind in allen Bauzonen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Diese Einrichtungen sind generell im Gewerbegebiet unzulässig, um ein für Gewerbebetriebe verträgliches Preisniveau zu sichern. Einrichtungen wie Diskotheken und Billardsalons sollen nicht in die Peripherie verlagert, sondern an geeigneten vorhandenen Standorten im Zentrum etabliert werden.

Neben der Reduzierung der Vielfalt des Stadtlebens würde die Verlagerung der Vergnügungsstätten Probleme durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens und durch den Entzug der Kontrolle (Vandalismus) schaffen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah die Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung von Lage und Nutzungsart in drei Stufen vor: Gewerbegebiet 1 (G1), Gewerbegebiet 2 (G2) und Gewerbegebiet 3 (G3). Die Ausdehnung der jeweiligen Gewerbegebiete wurde mittels Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die sich an öffentlichen Straßentrassen bzw. einem 25x25m Raster orientieren sollten.

Das gewählte 25x25m Modulsystem war als flexibler Baustein und Träger von unterschiedlichen Inhalten gedacht. Die Idee dahinter war, durch verschiedene Kombinationen Grundstücke in beliebiger Größe erzeugen zu können. Dabei war vorgesehen, in jedem Fall auch bei der angebotenen Kleinstparzellierung je ein Modul in Bauzone 1 und Bauzone 2 zu beanspruchen - mit Ausnahme an der ST2045, wo 2 Module der Bauzone 1 eine Mindestgrundstückseinheit hätten bilden können.

Durch geradlinige Ziehung von Grundstücksgrenzen von der jeweiligen Erschließungsstraße zum öffentlichen Grünraum oder zur ST2045 konnte die Versickerung der Dachwässer sichergestellt, die Straßenansicht durch Grünzäsuren gegliedert und Blickverbindungen in die Landschaft geöffnet werden.

Jedes Grundstück sollte sich in drei Bereiche unterteilen:

1. Grünbereich, der nicht bebaut, befahren oder als Lagerplatz benutzt werden darf
2. Baubereich, der sich aus Flächen für bauliche Anlagen zusammensetzt
3. Hofbereich, restlicher allgemeiner Bereich, der auch die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten bildet.

Dadurch war es möglich eine Vielzahl von Grundstücken verschiedener Größe anzubieten, angefangen von der kleinsten Einheit mit einer Breite von einer Rastereinheit (25m) und mindestens zwei Rastereinheiten (50m) in der Tiefe. Um die Erschließung zu gewährleisten, war immer eine Rastereinheit der Bauzone 1 zuzuordnen. Für größere Parzellen mit mehreren Rastereinheiten in der Breite entlang der Erschließungsstraße (BZ 1) war eine Tiefe von meist drei Einheiten vorgesehen. Die zweite und dritte Rastereinheit (BZ 2) bot Flächen für Produktionsstätten etc. Daneben boten sich Grundstücke für Betriebe ohne oder mit geringem Anteil an Büronutzung in mehreren Bereichen des Planungsgebietes an. Innerhalb von vier Rastereinheiten (100 m) in der Bauzone 2 war die Entstehung großflächiger Hallen oder Lagerflächen vorgesehen.

Das geschilderte 25x25m Modulsystem entfaltete jedoch lediglich hinweisliche Wirkung. Im Rahmen der an das Bebauungsplanverfahren anschließenden bodenordnerischen Maßnahmen entstanden nördlich der Ludwig-Erhard-Straße Grundstückszuschnitte, die sich nicht an der Umsetzung des 25x25m Modulsystems orientierten. Gleichzeitig waren die entstandenen Parzellierungen auf Grund teilweise großer Grundstückstiefen für kleinere Gewerbebetriebe ungeeignet und für mittlere Gewerbebetriebe teilweise ungünstig zu erschließen. Durch eine zusätzliche Anbaustraße an die Ludwig-Erhard-Straße sollen nun die Realisierungschancen für bestehende Gewerbeflächen, insbesondere in (BZ 2) unter Berücksichtigung kleinteiligerer Parzellierung verbessert werden.

Grundsätzlich wird die Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung im **Gewerbegebiet (GE)** beibehalten. Insbesondere die zusätzlich geplanten öffentlichen Verkehrsflächen gehen jedoch insgesamt zu Lasten von Gewerbeflächen in (BZ 1) und (BZ 2). Die Lage von (BZ 1) und (BZ 2) bzw. (G1) und (G2) bleibt unverändert, d.h. das in der ursprünglichen Konzeption enthaltene Thema der straßenbegleitenden (BZ 1) wird nicht erweitert, sondern bleibt weiterhin in einer Tiefe von 25m an der Ludwig-Erhard-Straße orientiert. (BZ 2) verkleinert sich östlich der neugeplanten Erschließungsstraße nahezu auf seine ursprünglich vorgesehene Mindesttiefe von 25m und verliert dadurch teilweise seine Attraktivität für große Produktions- oder Lagerstätten. Für die Gewerbegebietsflächen (G1) innerhalb Bauzone 1 (BZ 1) wird die bereits im Deckblatt Nr. 3 erfolgte Änderung hinsichtlich Wegfall der Mindestgeschossigkeit von III Vollgeschosses bzw. Einführung einer Mindesthöhe von 10m festgesetzt.

Die Änderungen dienen insgesamt dazu, die in der Tiefe stark verringerten Gewerbeflächen einer flexibleren Nutzung zugänglich zu machen und die Chancen einer zeitnahen Realisierung zu erhöhen. Da die Änderungen jedoch nur einen geringen Teilbereich des Gesamtgebietes betreffen, Flächen für größere Produktions- oder Lagerstätten nach wie vor im Gesamtgebiet zur Verfügung stehen und die in der ursprünglichen Planung vorgesehene Grundstücksunterteilung in Grün-, Bau- und Hofbereich nach wie vor möglich erscheint, wird die Funktionalität des Gewerbegebietes insgesamt durch die Änderung nicht unverträglich beeinträchtigt.

4.2.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden im Gewerbegebiet (GE) durch die vorliegende Planung nicht geändert.

4.2.4 Abstandsflächen

Wie in der ursprünglichen Planung, werden Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO geregelt.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung aus der ursprünglichen Planung (Ziffern 3 bis 5 der Satzung) gelten für die Gewerbeflächen unverändert fort, um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung aus der ursprünglichen Planung gelten für die Gewerbeflächen nahezu unverändert fort.

Im Unterschied zur ursprünglichen Planung wird jedoch vorliegend nicht nur die Begrünung von Flachdächern in Bauzone 2, sondern generell die Begrünung von Flachdächern vorgesehen. Dadurch wird ein Beitrag im Sinne der Vermeidung von Versiegelung geleistet, weiterhin dienen begrünte Flachdächer der Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas im Quartier.

Die Begrünung der geplanten Anbaustraße wurde in Anlehnung an die entlang der Planstraße B getroffenen Festsetzungen vorgesehen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Grundstücke sind über die Ludwig-Erhard-Straße sowie durch öffentliche Fuß- und Radwege ausreichend erschlossen bzw. an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Wesentlicher Teil der vorliegenden Planung ist eine zusätzliche Anbaustraße an die Ludwig-Erhard-Straße, die der Verbesserung von Realisierungschancen für bestehende Gewerbeflächen mit ggf. kleinteiligerer Parzellierung dienen soll. Die Trasse beinhaltet einen 1,50m breiten Gehweg, der von einem ebenso breiten Straßenbegleitgrün mit Versickerungsfunktion von der Fahrbahn getrennt verläuft. Die Fahrbahnbreite ermöglicht mit 6,00m LKW-Begegnungsverkehr mit verminderter Geschwindigkeit. Durch die vorliegende Planung entfallen ersatzlos 12 Stellplätze im öffentlichen Raum. Insgesamt soll die Trasse einen möglichst flächensparenden Querschnitt gewährleisten. Die Längsausdehnung der Trasse orientiert sich an vorfestgelegten Gesichtspunkten der Vermarktung.

Das Planungsgebiet selbst soll im Rahmen der Realisierung des benachbarten Realstandortes durch Buslinien und Haltestellen an den ÖPNV angeschlossen werden. Dafür ist im Straßenraum der Fuggerstraße auf Höhe des Schulstandorts eine Verbreiterung bzw. ein Umbau der bestehenden Parkbucht für (Schul-) Bushaltestellen vorgesehen. Außerdem stehen im Straßenraum der Fuggerstraße bzw. Ludwig-Erhard-Straße potentielle Flächen für ÖPNV-Haltestellen zur Verfügung.

Der Stellplatzschlüssel entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stadt Landshut legt fest:

- Büroflächen	1	Stellplatz /35 m ² Nutzfläche
- Gewerbeflächen bis 400 m ²	1	Stellplatz /30-40 m ² Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 1 Stellplatz je Laden
- Einzelhandelsbetrieb > 400 m ² Verkaufsnutzfläche	1	Stellplatz /15-30m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Handelbetriebe > 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1	Stellplatz /10-15 m ² Verkaufsnutzfläche
- Baumärkte, Gartencenter (Freiverkaufsflächen werden mit der halben Verkaufsfl. angesetzt)	1	Stellplatz /40 m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Elektromärkte > 700 m ² Verkaufsfläche	1	Stellplatz / 40 m ² Verkaufsnutzfläche
- Anrechnung von Lager (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche
Büro (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche

20 % des Gesamtbedarfs wird in Form von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum untergebracht, an den Straßenrändern Senkrechtparker und Längsparker. Für Gewerbenutzungen und Büronutzung sind die verbleibenden 80 % des Bedarfs auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ist es einem Bauwerber nicht möglich, alle geforderten Stellplätze im Hofbereich unterzubringen, so können im Sockelbereich (im Erdgeschoss) Stellplätze nachgewiesen werden. Eine weitere Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen bietet sich in einer halb abgesenkten Parkebene. Das Untergeschoss liegt bis zu 1 m unter der Geländeoberkante (durchschnittliche Höhe der Aufschüttung).

Tiefgaragen sind im Hinblick auf Ökologie nicht erwünscht und aufgrund des hohen Grundwasserspiegels auch wenig wirtschaftlich. In der BZ 2 sind oberirdische Parkieranlagen zugelassen.

Für Fahrradabstellplätze ist laut Stellplatzsatzung folgender Nachweis zu führen:

- Büroflächen	1	Fahrradabstellplatz /35 m ² Nutzfläche
- Gewerbeflächen bis 400 m ²	1	F-Stellplatz /50 m ² Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 2 F-Stellplatz je Laden
- Einzelhandelsbetrieb > 400 m ² Verkaufsnutzfläche	1	F-Stellplatz /50m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Handelbetriebe > 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1	F-Stellplatz /100 m ² Verkaufsnutzfläche
- Baumärkte, Gartencenter (Freiverkaufsflächen werden mit der halben Verkaufsfl. angesetzt)	1	F-Stellplatz /100 m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Elektromärkte > 700 m ² Verkaufsfläche	1	F-Stellplatz / 100 m ² Verkaufsnutzfläche
- Anrechnung von Lager (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	F-Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche
Büro (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	F-Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Inwieweit eine Nahwärmeversorgung in Frage kommt, ist im Laufe des Verfahrens zu prüfen.

Im Bereich der Fuggerstraße und der Ludwig-Erhard-Straße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Abwasser). 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 Baubeginn zu informieren. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. 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.

4.5.3 Sonstige Leitungstrassen

Richtfunkstrecken

Im Rahmen der Änderungsplanung zum Deckblatt Nr. 1 wurden betroffene Betreiber von Richtfunkstrecken von der Bundesnetzagentur BNetzA benannt und deren Stellungnahme eingeholt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Verläufe sowie die Höhen der Richtfunktrassen über dem Grund in einen Lageplan eingetragen. Demnach ist durch das Kreuzen einer Richtfunktrasse, die in einer Höhe von 18 m über Grund im Bereich der Bauzone, in der Gebäude mit bis zu 24 m Höhe zulässig sind, eine Beeinträchtigung gegeben. Diesem Umstand wurde durch Deckblatt Nr. 1 Rechnung getragen und zuletzt durch Übernahme in Deckblatt Nr. 3 Folge geleistet. Die vorliegende Planung (Deckblatt Nr. 4) begründet lediglich die Zulässigkeit von Gebäuden mit bis zu 16 m Höhe.



Abbildung 1: Lage der Richtfunktrassen

Bahnstromfernleitungen

Im Zusammenhang mit den über das Planungsgebiet verlaufenden Bahnstromleitungen der DB Energie wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Innerhalb des Schutzstreifens ist mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) zu rechnen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden vom Betreiber nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens kann nur im Rahmen der bestehenden Dienstbarkeit vom Betreiber zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,50m nicht überschreiten.

Die im Erdboden liegenden Erdungsbänder der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an den Erdungsanlagen gehen zu Lasten des Veranlassers.

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromfernleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte wird empfohlen, Planungen im Bereich der Bahnstromfernleitungen durch Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie frühzeitig abzuklären.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan sowie Angaben der NN-Höhen zum geplanten Bauwerk beinhalten.

4.5.4 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung sind die Belange der Feuerwehr nicht im Detail regelbar; hinreichende Berücksichtigung muss im nachgeordneten Verfahren erfolgen.

Rettungswege über Leitern der Feuerwehr:

Die vorliegende Planung ermöglicht Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen und somit den Einsatz von entsprechendem Rettungsgerät der Feuerwehr erforderlich machen können. Die Sicherstellung von Zufahrten sowie die Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr nach DIN 14090 obliegt dem nachgeordneten Verfahren.

4.5.5 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 oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze 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-Wärme-gesetz (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.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung 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.

6. Überschwemmungsgebiet

Bei einer ursprünglichen Variante konnte der Ausgleich für den durch die Realisierung des Gewerbegebiets verlorengehenden Retentionraum nur durch zusätzliches, gleichzeitiges Öffnen des Franzosengrabens und dem damit verbundenen Rückstau in die Weiherbachau ausgeglichen werden. Bei der nun optimierten Lösung entlang der Hochspannungsleitung wird der Retentionsverlust vollständig in unmittelbarer Nähe ausgeglichen, so dass eine Öffnung des Franzosengrabens westlich der Fuggerstraße nicht mehr zwingend nötig ist. Zum Hochwasserschutz ist die ca. 80.000 m² große Fläche östlich neben der Fuggerstraße mit geeignetem Material zur Aufschüttung vorgesehen. Durch die ebenfalls bereits größtenteils fertiggestellte Abgrabung des verbleibenden Bereichs neben der Flutmulde bis auf Höhe des Flutmuldeniveaus wurde jedoch der gleiche Retentionsraum wieder hergestellt. Durch diese Maßnahme erfolgt weder gegenüber dem Istzustand noch gegenüber dem per Verordnung der Stadt Landshut festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Isar eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes. Außerdem wird bei einem 100jährigen Hochwasserereignis der Isar der Hochwasserabfluss der Isar nicht verschlechtert. Bei einem geringeren Abfluss in der Flutmulde erhöht sich der Retentionsraum sogar, da der neu geschaffene Bereich früher anspringt. Eine Öffnung des Franzosengrabens westlich der Fuggerstraße ist nicht mehr notwendig. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll daher die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten im vorliegenden Geltungsbereich überprüft werden.

7. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt.

Die Ergebnisse fanden im Baugrundgutachten des Büros Geoplan vom 10.02.2006 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen:

7.1 Grundwasser

Die Grundwasserstände wurden im Rahmen des Bodengutachtens des Büros Geoplan untersucht. Der mittlere Grundwasserstand (MGW) liegt zwischen 389,0 und 391,0 müNN. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt zwischen 390,0 und 392,0 müNN bzw. auch über GOK.

Es ist in dem Zusammenhang auch möglich, dass während der einzelnen Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig werden, so ist vor Baubeginn die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Dies wurde als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan integriert.

7.2 Versickerung

Sämtliche neu zu erschließenden Flächen, sowohl Straßen als auch (Privat-) Grundstücke, erhalten kein Einleitungsrecht und auch keine Einleitungsmöglichkeit für Niederschlagswasser. Dieses ist eigenverantwortlich auf dem/den eigenen Grundstück/en schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden/ belebten Oberbodenzone(n), gemäß nach Festlegungen der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

Für die abwassertechnische (Neu-)Erschließung ist nur die Errichtung einer reinen Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Bauherrn eigenständig zu prüfen ist, ob die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eventuell unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt und damit erlaubnisfrei ist. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nicht gegeben sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen.

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.

7.3 Kampfmittel und wassergefährdende Stoffe

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche bezüglich Fundmunition liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Im Rahmen der historischen Luftbildrecherche zum Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplans wurde deutlich, dass der vorliegende Änderungsbereich im II. Weltkrieg dem Bombardement der alliierten Luftstreitkräfte ausgesetzt war bzw. in Teilen Bombenkrater und Blindgängerverdachtsfälle vorhanden waren. Daraufhin wurde durch die Firma Semmler Munitionsbergungs GmbH aus Abensberg eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Für den vorliegenden Änderungsbereich gilt: Der Änderungsbereich wurde nicht vollflächig untersucht. Für die untersuchten Flächen wurde eine Kampfmittelfreigabe erteilt. Dort wurden weder Kampfmittel entdeckt, noch ergaben sich Hinweise auf Kampfmittel. Gegen die Ausführung von Bauarbeiten auf den untersuchten Flächen wurden keinerlei Bedenken geäußert. Eine Dokumentation der Kampfmittelsondierung, aus der die untersuchten Flächen hervorgehen ist im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung einsehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neuansiedelungen von Industrie- oder Gewerbebetrieben die Lagerung, Abfüllung, das Umschlagen, die Herstellung, Behandlung oder Verwendung von wassergefährdenden Stoffen anzuzeigen ist.

7.4 Altlasten, Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die Flächen im Änderungsbereich waren bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und wurden zur Schaffung von Straßentrassen und Gebäuden mittlerweile großflächig überdeckt. Im Rahmen der ursprünglichen Planung wurde darauf hingewiesen, dass organische Böden im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zur Baugebietserschließung zu kartieren, bodenkundlich zu beschreiben und auf Arsen zu untersuchen sind sowie im Hinblick auf die Entsorgung/Verwertung organischer Böden eine abfallrechtliche Klassifizierung erfolgen soll. Es wurde auf die Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für den Umgang mit gegen arsenbelasteten organischen Böden verwiesen.

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

Beim Baugebiet handelt es sich um eine bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche. 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.

8. Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 durch das Deckblatt Nr. 3 wurden bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen ausgewiesen und schalltechnische Auswirkungen auf das Gesamtgebiet untersucht. Die Ergebnisse sind im schalltechnischen Gutachten der Hoock & Partner Ingenieure vom 05.09.2019 festgehalten und sollen im Rahmen des Verfahrens zum Deckblatt Nr. 4 für den vorliegenden Änderungsbereich verifiziert werden.

8.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Gelegentliche Immissionen aus organischer Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Maschinenlärm sowie Staubentwicklung, herrührend von der landwirtschaftlichen Nutzung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sind nicht ausgeschlossen. Diese werden als hinnehmbar eingestuft.

9. Bodenordnung

Nach Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde u.a. für den vorliegenden Änderungsbereich ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens ist vorgesehen zu prüfen, ob Bestand und Unterhalt der zukünftig auf privaten Flächen verlaufenden Stromleitungen der Stadtwerke im Falle von Grundstücksveräußerungen noch einer Sicherung bedarf.

10. Denkmalschutz

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Auszug aus dem DSchG:

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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]"

Treten Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

11. Auswirkungen der Planung

Die Planung sieht im Änderungsbereich die Reduzierung von Gewerbeflächen im Ausmaß von rund 2.400 m² auf nunmehr rund 52.000 m².

12. 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BAUSENAT 13.12.2019

Landshut, den 13.12.2019
STADT LANDSHUT

Landshut, den 13.12.2019
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor