



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 00-34
„Südlich der Kirche St. Jodok – Bereich Sandnerhaus“
mit integriertem Grünordnungsplan

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

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass teilweise bebaute, für pfarrgemeindliche Zwecke genutzte, innerstädtische Flächen in der Freyung einer geordneten baulichen Entwicklung mit sozialer Ausrichtung zugeführt werden sollen, um dadurch die städtebauliche Lückenschließung an der Freyung unter Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses herbeizuführen, eine maßvolle Sozialwohnungsbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen und eine ca. 9m breiten Grünzone mit öffentlicher Durchwegung entlang der Stadtmauer fortzuführen. Zur Sanierung des Gebietes Marienplatz-Freyung wurden im Jahr 2000 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse sollen in die Bauleitplanung einfließen. Von den Planungsbegünstigten wurden dazu bereits Planungsüberlegungen konzeptioniert.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet Mischgebiet dar (§ 6 BauNVO). Entlang der Stadtmauer hin zum Hofberg verläuft eine gliedernde und abschirmende Grünfläche. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist ggf. im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.2 Landschaftsplan

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt für den Geltungsbereich hauptsächlich Siedlungsfläche dar. Ebenfalls im Randbereich deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan eine gliedernde und abschirmende Grünfläche.

2.3 Sanierungsgebiet

Die vorliegende Planung liegt im Sanierungsgebiet II "Marienplatz /Freyung". Das Sanierungsgebiet II liegt im Osten der historischen Innenstadt und wurde am 17.01.2000 förmlich festgelegt. Zu den Sanierungszielen gehören unter anderem die Freihaltung und Sanierung der Stadtmauer, die Verbesserung der städt. Freiflächen sowie die Wohnumfeldverbesserung. Für den vorliegenden Geltungsbereich ergeben sich daraus insbesondere öffentliche /gemeinnützige Nutzungen sowie eine Wegeverbindung mit 9 m breitem, öffentlichem Grünstreifen entlang der Stadtmauer. Neben dafür möglichst anzukaufenden Flächen wurde auch das Maß der baulichen Nutzung vorformuliert, der Abriss des Jugendwohnheims vorgesehen sowie Sanierungsbedarf für die ehem. Pension Sandner dargestellt.

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 aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m². 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. Zu-dem 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 am östlichen Rand des Stadtteils Altstadt. Im Südosten angrenzend beginnt der Stadtteil Berg. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Kirche St. Jodok und das Hans-Carossa-Gymnasium.

Während das Plangebiet im Norden unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen in der Freyung angrenzt, bildet im Süden die historische Stadtmauer die Begrenzung des Areals. Im Osten schließt die Wegebeziehung zwischen Freyung und Hofgarten mit den unmittelbar daran anschließenden Gebäuden des Studienseminars das Plangebiet ab. Westlich lässt die Begrünung entlang der dortigen Grundstücksgrenze das Ausmaß des Areals erkennen. Das Quartier ist geprägt durch die denkmalgeschützten straßennahen Stadthäuser hin zur Freyung und die Stadtmauer im Süden sowie die sich dazwischen erstreckenden, ursprünglich gärtnerisch genutzten Flächen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.600 m² und beinhaltet die Flurnummern 733, 734, 735 und 735/1, jeweils der Gemarkung Landshut.

3.2 Geländeverhältnisse, Bestandsbebauung, vorhandene Vegetation und Fauna

Die Fläche des Geltungsbereiches ist fast eben. Die Geländehöhe liegt zwischen ca. 389,50 und 390,70 m ü.NN. Die Bestandsbebauung besteht aus zweigeschossigen Bauten mit Sattel oder Walmdach sowie eingeschossiger Garage/Nebenanlage mit Flachdach.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches befinden sich eine Reihe von heimischen Laubgehölzen wie Eichen, Buchen und Ahorn in unterschiedlichen Größen sowie eine Hainbuchenhecke. Im Rahmen des Verfahrens wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Tierarten bekannt.

4. Planungskonzeption

4.1 Allgemein

Ziel der Planung ist die städtebauliche Lückenschließung an der Freyung unter Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses sowie eine maßvolle Verdichtung im rückwärtigen Bereich durch eine Sozialwohnungsbebauung zu ermöglichen. Es soll eine ca. 9m breite Grünzone mit öffentlicher Durchwegung entlang der Stadtmauer gesichert werden, um die Sanierungsziele der Freistellung und Sanierung der Stadtmauer zu erreichen.

Vorgesehen ist im rückwärtigen Bereich vor der Stadtmauer einen Ersatzbau für das vorhandene Gebäude zu errichten und die vorhandene Baulücke zwischen dem Sandner- und dem Pfarrhaus zu schließen. Der Standort zeichnet sich durch seine gute Lage, die Nähe zur Innenstadt aus und bietet damit beste Voraussetzungen für hochwertiges Wohnen. Lage und Umgebungsbebauung führen zu moderater Dichte mit umgebungsangepasster Höhenentwicklung der Gebäude.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird im Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Das Plangebiet liegt in einem bevorzugten Wohngebiet der Landshuter Innenstadt. Dementsprechend ist das Erschließungskonzept geprägt von den historischen Gegebenheiten und vermag von außen herangebrachte zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufzunehmen. Gleichzeitig bringen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit sich, wobei die nach den Richtlinien vorgeschriebenen Stellplätze gegenüber den tatsächlich benötigten in der Regel nicht ausreichen. Dadurch werden zwangsläufig öffentliche Flächen beansprucht, was im vorliegenden Fall zu nicht zumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen würde. Aus diesem Grund werden zur Art der baulichen Nutzung Beschränkungen gem. Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch Planzeichen getroffen. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird eine gewisse Beruhigung angestrebt und bezüglich der Art der baulichen Nutzung den vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich Rechnung getragen. Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um den Versiegelungsgrad im Planbereich zu minimieren und möglichst kleinklimatisch wirksame, attraktive Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld zu sichern. Für gedeckte Terrassen bzw. Balkone werden mittels Festsetzung durch Planzeichen Ziff. 2.5 sowie Festsetzung durch Text Ziff. 3 Anbauzonen - einzeln max. im Ausmaß von gem. Art. 57 BayBO verfahrensfreier Terrassenüberdachungen - definiert, um für den vorliegenden Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Pfarrhaus und die Pension Sandner werden vorliegend keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Auf die Denkmaleigenschaft der Einzeldenkmäler und die damit einhergehenden Auswirkungen hinsichtlich baulicher Veränderungen wird in der vorliegenden Planung gem. § 9 Abs. 6 BauGB hingewiesen (vgl. Ziff. 9.2). Der südöstlich an die Pension Sandner angegliederte, eingeschossige Terrassenvorbau sowie das östlich angebaute Nebengebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz und werden zum Abbruch vorgesehen. Stattdessen sind eine Anbauzone für erdgeschossige Terrassenüberdachungen oder Balkone bzw. Baurecht für den Lückenschluss an der Freyung in Richtung Pfarrhaus (Haus 1) vorgesehen. Für das zum Abriss vorgesehene ehem. Jugendwohnheim wird ein Neubau geplant (Haus 2), der in seiner Dimensionierung mit dem Lückenschluss an der Freyung (Haus 1) korrespondiert. Die gleichartigen Neubauten nehmen Bezug zur Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Nachbarbebauung und überragen diese nicht. Das bestehende Nebengebäude mit integrierter Trafostation an der Durchwegung zum Hofgarten wird bestandsgemäß festgesetzt. Im Planungsgebiet sind maximal zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss möglich. Zulässige Traufwandhöhen werden entsprechend den Festsetzungen durch Schemaschnitt definiert. Daraus ergeben sich insgesamt rund 3.100m² Geschossfläche auf einer Grundfläche von insgesamt rund 1.140m². Das entspricht einer GFZ von insgesamt rund 0,86 bei einer GRZ von insgesamt rund 0,32. Der vorliegenden städtebaulichen Konzeption entsprechend wird die Lage der Baukörper durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Größe der daraus entstehenden überbaubaren Flächen (Baufenster) wurde aus städtebaulichen Gestaltungsgründen gewählt und um die bauliche Situation der Umgebung mitaufzunehmen. Für den Lückenschluss zur Freyung wird die Festsetzung einer Baulinie vorgesehen, um die dort unterbrochene enge Reihe zu komplettieren.

4.2.3 Bauweise

Für Festsetzungen zur Bauweise wurde vorliegend keine Notwendigkeit gesehen.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhe und der Dachneigung wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes sind die Abstände der Gebäude (ohne Garagen) nicht überall so groß, dass keine Überlappung von Abstandsflächen stattfindet. Die Abweichung von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung in der Freyung in Abwägung mit den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar einzustufen.

4.2.5 Bedingtes Baurecht

Ziel der vorliegenden Planung ist - neben der Ermöglichung einer Sozialwohnungsbebauung im Rahmen einer maßvollen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich und der Sicherung einer ca. 9 m breiten Grünzone mit öffentlicher Durchwegung entlang der Stadtmauer - die städtebauliche Lückenschließung an der Freyung unter Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses. Die vorliegend geplante Neubebauung steht sowohl baulich als auch nutzungstechnisch in unmittelbarem Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Sandnerhaus. Um den Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses zu sichern, wurde die vorliegende Planung daher gem. § 9 Abs. 2 BauGB um ein aufschiebend bedingtes Baurecht ergänzt. Demnach ist die bauliche Nutzung in Form des geplanten Lückenschlusses an der Freyung (Fl.Nr. 734) und der geplanten rückwärtigen Neubebauung (Fl.Nrn. 734 u. 733) erst nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Sanierung des Anwesens Freyung 627 („Pension Sandner“) zulässig.

4.2.6 Geförderter Wohnungsbau im rückwärtigen Grundstücksbereich

Ziel der vorliegenden Planung ist - neben der städtebaulichen Lückenschließung an der Freyung unter Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses und der Sicherung einer ca.

9m breiten Grünzone mit öffentlicher Durchwegung entlang der Stadtmauer - die Ermöglichung einer Sozialwohnungsbebauung im Rahmen einer maßvollen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Laut Landesamt für Denkmalschutz orientiert sich die vorliegend im rückwärtigen Bereich vorgesehene Bebauung an einer über das Sandnermodell des 16. Jahrhunderts nachgewiesenen Bebauung in diesem Bereich. Sie stellt demnach zu dieser Zeit die Ausnahme einer Bebauung hinter der südlichen Häuserzeile der Freyung dar, was unter anderem darin begründet ist, dass dieses Gebiet erst spät in das mittelalterliche Stadtareal eingebunden wurde und damit in den rückwärtigen Parzellenbereichen bis heute deutlich weniger dicht bebaut ist.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht ein Jugendwohnheim der Pfarrgemeinde, das durch die im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehene Neubebauung ersetzt werden soll, jedoch unter Erhaltung eines sozialen Zwecks. Um die Bereitstellung von Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsschichten zu fördern, wurde die vorliegende Planung daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB um eine Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung ergänzt. Demnach ist die rückwärtige Neubebauung (Haus 2) ausschließlich als mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderbares Wohngebäude zu errichten.

Angesichts des für das Areal so charakteristischen Freiraums zwischen Bebauung und Stadtmauer, in ihrer ehem. Funktion als mittelalterliche Wehranlage, wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens vom Landesamt für Denkmalschutz angeregt, die hier vorgesehene neuerliche (rückwärtige) Bebauung deutlich näher an die Vordergebäude heranzurücken, damit der Freiraum klarer auch im Zusammenhang mit dem unbebauten Areal des Pfarrgartens wahrgenommen werden könnte. Im Ergebnis wurde die Lage der rückwärtigen Bebauung in Abhängigkeit von der Erhaltung des vorhandenen Baumstandorts gewählt, die einem deutlich näheren Heranrücken an die Vordergebäude und der damit verbundenen Maximierung des Freiraums in Richtung Stadtmauer entgegensteht.

4.2.7 Gestaltungsfestsetzungen

Sämtliche Gebäude erhalten in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ein Satteldach. Die Dachneigung folgt dem Bestand. Darüber hinaus werden im Rahmen des vorliegenden Bauungsplanverfahrens keine weitergehenden Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Nachdem in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sind (vgl. Ziff. 7.2), ist im Rahmen der Realisierung der vorliegenden Planung v.a. die Fassadengestaltung, insbesondere die Farbgestaltung, mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Es wird davon ausgegangen, dass dadurch im nachgeordneten Verfahren hinreichend sichergestellt werden kann, dass keine optische Beeinträchtigung der Stadtgestalt eintritt.

4.2.8 Grünordnungsfestsetzungen

Festsetzungen und Hinweise, insbesondere zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten auf privaten Grünflächen, Tiefgaragenüberdeckungen, Belägen und Einfriedungen wurden getroffen, um die Qualität und Quantität der Durchgrünung des vorliegenden Geltungsbereiches im Sinne gesunder Wohnverhältnisse dauerhaft zu sichern. Von der Festsetzung von Kinderspielflächen wurde in der vorliegenden Planung abgesehen, da in unmittelbarer Nähe (fußläufige Entfernung ca. 220m) beim Hofbergtunnel ein nutzbarer öffentlicher Spielplatz liegt.

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.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung kommt im Bereich der historischen Innenstadt zu liegen. Die vorliegende Planung bietet Gewähr, folgende, u.a. allgemeine Klimaschutzmaßnahmen im nachgeordneten Verfahren, insbesondere mit den Anforderungen des Bau- und Bodendenkmalschutzes, in Einklang zu bringen.

Die vorliegend geplanten Satteldächer ermöglichen den Einsatz von Kollektorflächen (aktive Solarenergienutzung). Aus energetischen Gründen sollte bei der Bauweise auf eine möglichst großflächige Verglasung nach Süden und möglichst wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Durch die passive Sonnenenergienutzung kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen, die vorliegend auch im Zusammenhang mit festgesetzten Anbauzonen realisierbar erscheinen. Eine möglichst geringe Verglasung der Gebäudenordseiten gründet auf der Annahme, dass Wände besser dämmen als Fenster und die solaren Gewinne die entstehenden Wärmeverluste auf der Nordseite aufgrund der fehlenden direkten Sonneneinstrahlung nicht wieder ausgleichen können.

Aufgrund der teilweise 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 Erlaubnis 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 Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entsteht, insbesondere dass für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt 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.

Die Stadt Landshut würdigt die Belange des Klimaschutzes, insbesondere Anpassungen an den Klimawandel bei der Bebauung, eine großzügig dimensionierte Durchgrünung, eine Minimierung versiegelter Flächen und eine Wahrung der Durchlüftungsschneisen entsprechend dem am 21.09.2018 im Plenum vorgestellten „Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“ (Zentrum Stadtnatur und Klimawandel, TU München).

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen in der Freyung. Die rückwärtige Bebauung wird durch private Verkehrsflächen erschlossen. Ein Eigentümerweg sichert die Zufahrt zu den privaten Stellplatzflächen im Osten sowie die Zufahrt und den Zugang zu der durch Grunddienstbarkeit gesicherten Grünzone bzw. den Flächen südlich der Stadtmauer.

Stellplatzflächen stehen typisch für die Innenstadtlage nur sehr knapp zur Verfügung. Notwendige Stellplätze können im vorliegenden Geltungsbereich offen auf den dafür vorgesehenen Flächen am Eigentümerweg im Osten sowie in einer Tiefgarage im rückwärtigen Bereich (Haus 2) nachgewiesen werden. Im Bereich der Freyung sind ausschließlich nicht für den Nachweis heranziehbare, öffentliche Stellplätze vorhanden.

Eine genaue Stellplatzberechnung ist derzeit noch nicht möglich, da Anzahl und Größe der Wohneinheiten noch nicht definiert werden können. Für die bestehende Bebauung im vorliegenden Geltungsbereich, d.h. die Pension Sandner (Freyung 627) und das Pfarrhaus (Freyung 629), sind fiktive Stellplätze anrechenbar. Für die im Haus 2 vorgesehene Wohnbebauung mit Sozialbindung sieht die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut die Möglichkeit vor, den Stellplatzschlüssel zu reduzieren. Die vorliegend für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen bieten Raum für den Nachweis von ca. 14 Stellplätzen. Oberirdisch sind 10, dem Pfarrhaus zugeordnete Stellplätze vorhanden. Auf statistischer Basis bietet die vorliegend geplante Tiefgarage unter Berücksichtigung von fiktiven Stellplätzen, der vorliegend geplanten Geschossflächen und der teilweisen Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Wohnbebauung mit Sozialbindung hinreichend Gewähr für die Erfüllung der Anforderungen aus der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut hinsichtlich der geplanten Neubebauung. Notwendige Fahrradstellplätze können in dem Nebengebäude sowie offen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 2, 7 und 14 an den Haltestellen Regierungsplatz, Maximilianstraße, Neustadt im Umkreis von 200m sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie die Versorgung mit Fernwärme sind durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

In der Freyung befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Fernwärme) und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in der Freyung die Kanalisation (Mischsystem). 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. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt.

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.

6.3 Sonstige Infrastruktur

Private (z.B. Nahversorgung, Banken, Allgemeinarzt) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten etc.) sind in der näheren Umgebung vorhanden.

6.4 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 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.

6.5 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes 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. Die vorliegende Planung weist darauf hin, dass der östliche Eigentümerweg v.a. auch während der Bauzeit freigehalten werden muss, da er nicht nur als Zufahrt zu privaten Stellplatzflächen der Pfarrei und es Studienseminars dient, sondern teilweise auch als Aufstellfläche für die Feuerwehr in Richtung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Studienseminargebäude.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt (hier: öffentliche Verkehrsflächen) zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50 m.

7 Denkmalschutz

7.1 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich sind sowohl untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut als Bodendenkmal kartiert (D-2-7438-0030) als untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben (D-2-7438-0415). Die Bodendenkmäler wurden unter „Hinweise durch Planzeichen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 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.

7.2 Baudenkmalsschutz

Im Planungsgebiet sowie im Nahbereich sind als Baudenkmäler insbesondere das Ensemble Altstadt Landshut (E-2-61-000-1), die Kath. Stadtpfarrkirche in der Freyung 592 (D-2-61-000-267), das ehem. Franziskanerinnenkloster Hl. Kreuz in der Freyung 630 (D-2-61-000-206), der Kath. Pfarrhof St. Jodok in der Freyung 629 (D-2-61-000-205), das Anwesen in der Freyung 627, genannt "Pension Sandner" (D-2-61-000-204) sowie der südöstlich verlaufende Abschnitt der mittelalterlichen Befestigungsanlage der Stadt Landshut 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.

8 Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Es wird daher empfohlen folgende Baugrundaufschlüsse, die in der Vergangenheit in der näheren Umgebung gewonnen werden konnten, im Rahmen eines gesonderten Bodengutachtens für das Bauvorhaben zu verifizieren:

8.1 Baugrund

In der näheren Umgebung wurden bei Baugrunduntersuchungen bis in eine Tiefe von ca. 4,5-5,0 m in größerer Mächtigkeit anstehende Auffüllungen und Feinsande in lockerer Lagerung bzw. Schluffe in weicher Konsistenz vorgefunden, die als tendenziell schlechter Baugrund eingestuft wurden. Ab einer Tiefe von ca. 4,5-5,0 m wurden anstehende sandige Kiese in überwiegend dichter Lagerung vorgefunden, die als tendenziell guter Baugrund eingestuft wurden. Für eine der vorliegend geplanten ähnelnde Bebauung konnte demzufolge festgestellt werden, dass diese im Hinblick auf die vorgefundenen Baugrundverhältnisse errichtet werden kann. Auf Grund der vorgefundenen, schlecht tragfähigen Böden, die unmittelbar unterhalb der zu erwartenden Gründungsebene noch in einer größeren Mächtigkeit anstanden, wurden jedoch zusätzliche Gründungsmaßnahmen in Aussicht gestellt, um zu große Setzungen und Setzungsdifferenzen zu vermeiden.

8.2 Grundwasser und Versickerung

Im Plangebiet ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen bis nahe an die Geländeoberfläche zu rechnen. Es soll daher empfohlen werden, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen.

Der Grundwasserstand ist weitgehend von den Abflussverhältnissen der Isar abhängig. Beim Tiefbauamt der Stadt Landshut stehen Messstellen zur Beobachtung des oberflächennahen Grundwasservorkommens zur Verfügung. Die Aufzeichnungen ermöglichen einen Überblick über die Grundwasserverhältnisse und deren zeitliche Veränderungen. Im Rahmen der Projektplanung können die Auswertungen der Messreihen über das Tiefbauamt der Stadt Landshut eingesehen werden. Die gemessenen Grundwasserstände und Informationen zu den Stammdaten der Grundwassermessstellen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut im Stadtgebiet sind über den Internetkartendienst www.gkd.bayern.de für jeden Bürger einsehbar.

Aus den bisher aus den vorgenannten Quellen abgefragten Daten geht hervor, dass das mittlere Grundwasser zwischen Kote 386,13 und 386,98 m ü.NN ins Plangebiet eintritt. Im Rahmen längerfristiger Messungen konnten folgende Höchststände gemessen werden (Angaben in m ü.NN):

| Messpegel | Oberkante Gelände | Höchststand | gemessen seit | gemessen am |
|-----------|-------------------|-------------|---------------|-------------|
| 75/3 | 390,49 | 387,31 | 01.10.1956 | 04.06.2013 |
| 74/20 | 390,35 | 389,29 | 01.02.1971 | 04.06.2013 |

Dabei ist zu beachten, dass die Messungen nicht kontinuierlich erfolgten, sodass eventuelle Spitzenstände nicht erfasst sind.

Grundsätzlich obliegt es den Bauherrn bzw. Planern, welcher Grundwasserstand für die Bebauung als maßgeblich angesetzt wird. Die mittleren und maximalen Grundwasserstände sollten im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden abgestimmt werden. Für die Bemessung der Gebäude wird empfohlen, den höchsten gemessenen Grundwasserspiegel noch mit einem Sicherheitszuschlag zu erhöhen.

In der näheren Umgebung wurde bei Baugrunduntersuchungen festgestellt, dass in Abhängigkeit von Niederschlägen und insbesondere bei starken Niederschlagsereignissen zusätzlich mit einem Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser als Schichtwasser oberhalb der dort vorgefundenen Feinsande und Schluffe zu rechnen ist.

Für dort vorgefundene anstehende kiesige Sande mit schluffigen Beimengungen ergab sich ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert, wonach diese gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 [8] für die Errichtung einer Versickerungsanlage nur als bedingt geeignet eingestuft werden konnten (Versickerungsanlage nur mit zusätzlichen Überlauf in den Kanal möglich).

Es ist noch zu klären, ob für die bestehende Bebauung im Plangebiet ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser besteht. Grundsätzlich aber ist das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist eine entsprechende Pufferung in ausreichend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen (Retentionszisternen, Stauraumkanäle u.a.) herzustellen und das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation rückstaufrei einzuleiten. Hierbei werden folgende Parameter festgesetzt: 1. Retentionsvolumen mind. 15 l/m² versiegelter einzuleitender Fläche, 2. Ablaufdrosselung: für Parzellen mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern zwischen 2 l/sec und 5 l/sec (abhängig von der Gebäude- bzw. Grundstücksgröße).

8.3 Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text, Punkt 3 aufmerksam gemacht.

8.4 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung (s. auch Ziff. 7.1 Bodendenkmalschutz)

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

In der näheren Umgebung wurde bei Baugrunduntersuchungen festgestellt, dass teilweise Auffüllungen vorliegen, die relevante Anteile an technogenen Beimengungen auswiesen, sodass bei diesen Aushubböden mit Schadstoffbelastungen und damit mit Mehrkosten für die Entsorgung/Verwertung zu rechnen ist.

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. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m 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.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Im Ergebnis wurden die im Schalltechnischen Gutachten des Büros Hooek & Partner Sachverständige vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise Teil der Planung.

In den Bebauungsplan wurde zudem 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 ≤ 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)

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 Wärme-pumpen 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.

10 Bodenordnung

Ziel der vorliegenden Planung ist - neben der städtebaulichen Lückenschließung an der Freyung unter Erhalt des denkmalgeschützten Sandnerhauses - die Ermöglichung einer Sozialwohnungsbebauung im Rahmen einer maßvollen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich und die Sicherung einer ca. 9 m breiten Grünzone mit öffentlicher Durchwegung entlang der Stadtmauer. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens ist vorgesehen, die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans mit Grunddienstbarkeiten zu sichern.

11 Fundmunition

Im Laufe des vorliegenden Verfahrens wurden keine Hinweise bekannt, wonach im Planungsgebiet Fundmunition vorhanden ist. Die historische Recherche hat hierfür keine Anzeichen ergeben.

12 Auswirkungen der Planung

Insgesamt sollen im Planungsgebiet zusätzlich zur Bestandsbebauung 2 Mehrfamilienhäuser errichtet und die bestehende leerstehende ehem. Pension Sandner saniert werden. Auf statistischer Basis errechnet sich daraus anhand von Geschossflächen ein Zuzug von insgesamt ca. 32 Personen.

12 Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Geltungsbereich | | 3.718 m² |
| Nettobauland | | 3.534 m² |
| Öffentliche Flächen: | | |
| Eigentümerweg | 184 m ² | |
| | 184 m² | 184 m² |

Private Flächen:

| | | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Grundfläche Bebauung (inkl. Anbauzonen) | 1.087 m ² | |
| private Grünfläche | 1.732 m ² | |
| private Verkehrsfläche | 438 m ² | |
| Nebenanlagen+Garagen | 258 m ² | |
| Versorgung+Trafo | 19 m ² | |
| | 3.534 m² | 3.534 m² |

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)**GRZ**

| | |
|----------------------|---------------|
| 1.382 m ² | |
| 3.534 m ² | = 0,39 |

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)**GRZ**

| | |
|----------------------|---------------|
| 1.820 m ² | |
| 3.534 m ² | = 0,52 |

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)**GFZ**

| | |
|----------------------|---------------|
| 3.439 m ² | |
| 3.534 m ² | = 0,97 |

Anzahl der öffentlichen Stellplätze**0****Anzahl der privaten Stellplätze****24****13 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).

Landshut, den 24.04.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 24.04.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor