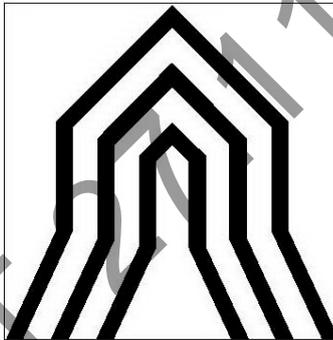


**Stadt
Landshut**



Bebauungsplan Nr. 09-49-2
„Zwischen Innerer Münchener Straße und Wittstraße – an der Fuß-
wegeverbindung“

Begründung

zum Bauordnungsplan mit Grünordnungsplan
Verfahren nach § 13a BauGB –
Bauordnungsplan der Innenentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1.	Flächennutzungsplan.....	3
2.2.	Landschaftsplan.....	4
2.3.	Bebauungsplan.....	4
2.4.	Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“.....	5
2.5.	Vorbereitende Untersuchungen für den Geltungsbereich.....	5
2.6.	Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	6
3.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	6
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2.	Bestandsbebauung.....	7
3.3.	Geländeverhältnisse.....	9
3.4.	Vorhandene Vegetation und Fauna.....	9
4.	PLANUNGSKONZEPT	10
4.1.	Allgemein.....	10
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung.....	11
4.3.	Gestaltungsfestsetzungen.....	23
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
4.5.	Erschließung.....	27
5.	ERNEUERBARE ENERGIEN	32
6.	BODENVERHÄLTNISSE	33
6.1.	Baugrund.....	33
6.2.	Grundwasser, Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserhaltung.....	33
6.3.	Hochwasser, Überschwemmungsgefährdung.....	34
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	35
7.1.	Schallschutz.....	35
7.2.	Luftreinhaltung.....	40
7.3.	Allgemein.....	41
8.	ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN	42
9.	DENKMALPFLEGE	43
9.1.	Bodendenkmäler.....	43
9.2.	Baudenkmäler.....	43
10.	BODENORDNUNG	43
11.	FUNDMUNITION	44
12.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	45
13.	FLÄCHENBILANZ	46
14.	RECHTSGRUNDLAGEN	46

1. **ALLGEMEINES**

Das Gebiet zwischen der Inneren Münchener Straße und der Wittstraße ist geprägt durch die sehr dichte Bebauung entlang der Inneren Münchener Straße und der uneinheitlichen Bebauung zur Wittstraße hin, die eine geordnete städtebauliche Struktur gänzlich vermissen lässt.

Städtebauliches Ziel für das Gebiet ist die Entwicklung einer einheitlichen Baustruktur entlang der Wittstraße und der Inneren Münchener Straße mit gleichmäßiger Höhenentwicklung – in der Inneren Münchener Straße am Gebäudebestand orientiert – auf Grundlage der Satzung zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ und der zugehörigen vorbereitenden Untersuchung.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass die oben genannte städtebauliche Zielsetzung, welcher bislang vor allem entlang der Wittstraße aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht nachgekommen werden konnte, nun aufgrund der Bereitschaft von zwei Eigentümern, ihre Flächen zu entwickeln, umgesetzt werden kann.

Für eine städtebaulich angemessene Entwicklung des Standorts wurde deshalb am 17.03.2017 der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Aufgrund der städtebaulich und bezüglich des Immissionsschutzes komplexen Situation und zusammen mit der Tatsache, dass aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorhergesagt werden kann, wann und in welchem Umfang die geplante Bebauung vollständig umgesetzt wird, sind Baugesuche generell als Bauantrag einzureichen. Anträge nach Art. 58 BayBO (Genehmigungsfreistellung) werden in das Baugenehmigungsverfahren überführt (Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden dann auch die beizubringenden Lärmgutachten geprüft.

2. **PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

2.1. **Flächennutzungsplan**

Das Planungsareal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut vom 03.07.2006 als Mischgebiet dargestellt, welches sich in südwestlicher, westlicher und östlicher Richtung fortsetzt. Ebenfalls dargestellt ist das Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“. Nördlich angrenzend ist die Wittstraße als bestehende Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Südöstlich befindet sich ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit aufgrund der Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU; siehe Ziffer 4.2.1) nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Im beschleunigten Verfahren kann jedoch ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch ein separates Deckblatt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

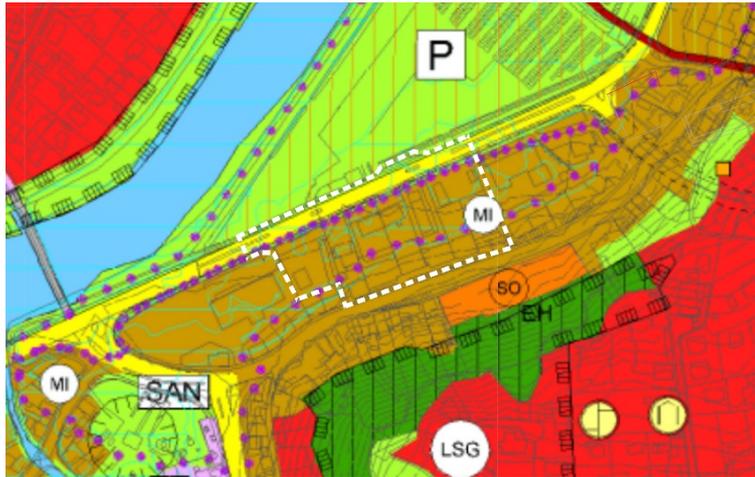


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Landshut, unmaßstäblich, mit Darstellung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan

2.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet sowie die südlich, westlich und östlich gelegenen Bereiche als Siedlungsfläche. Die Straßentrasse der Wittstraße ist vom Flächennutzungsplan übernommen worden. Entlang der Südseite der Wittstraße und an der Inneren Münchener Straße sind straßenbegleitende Baumreihen dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan Landshut, unmaßstäblich, mit Darstellung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan

2.3. Bebauungsplan

Für das Planungsareal gibt es bisher noch keine verbindliche Bauleitplanung. Südlich angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich West“ und Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“, der aktuell mit Deckblatt Nr. 1 geändert wurde.

2.4. Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Geltungsbereich eine Fläche von 17.468 m² umfasst und somit die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich unter 20.000 m² liegt. 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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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. Damit ist auch kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

2.5. Vorbereitende Untersuchungen für den Geltungsbereich

Das Planungsgebiet war bereits Teil einer vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Sanierungsgebiet VIII aus dem Jahr 2004. Für die Innere Münchener Straße wurde in der VU zwar insgesamt eine generelle bauliche Neuordnung als nicht notwendig erachtet; Maßnahmen einer baulich-gestalterischen und grünordnerischen Verbesserung wurden aber, vor allem für die sich im Geltungsbereich befindende Bebauung als sinnvoll angesehen. Dabei wurde festgestellt, dass bei den Häusern Nrn. 30-36 bezüglich der baulichen Dichte die Obergrenze des Sinnvollen und Verträglichen erreicht worden sei. Auch entlang der Wittstraße wurde eine baulich-gestalterische Verbesserung der dort heterogenen Gebäudestruktur empfohlen. Zudem sollte dort eine Änderung in der Nutzung vorangetrieben und eine Verringerung der trotz geringer Bebauungsdichte starken Versiegelung erreicht werden. Generell wurde auch die mangelnde Grünvernetzung beanstandet, die verbessert werden sollte. Darauf aufbauend wurde in der VU ein Neuordnungskonzept in drei Varianten entwickelt. Dieses sieht für das Planungsgebiet den Erhalt der Bebauung an der Inneren Münchener Straße sowie eine Neubebauung mit drei Geschossen an der Wittstraße und eine mit maximal zwei Geschossen im Zwischenbereich vor. Als Nutzung für die Neubebauung sollte eine Mischung aus Dienstleistung, sonstigem Gewerbe und Wohnen etabliert werden. Dabei waren entlang der Wittstraße in den Erdgeschossen Dienstleistungsnutzungen und in den Obergeschossen eine Mischung aus Dienstleistungen und Wohnen vorgeschlagen. Im Zwischenbereich wurden nur Wohnen oder gewerbliche Nutzungen im EG und Wohnen im OG angedacht. Entlang der Wittstraße sollte eine Parallelerschließung errichtet werden. Für die Flächen an der Wittstraße wurde am 23.01.2004 vom Stadtrat die Satzung des Sanierungsgebietes VIII „Wittstraße“ beschlossen.

Die Flächen entlang der Inneren Münchener Straße wurden jedoch nicht in das Sanierungsgebiet integriert. Zudem war der Bereich um die Innere Münchener Straße Gegenstand der Fortschreibung des Historischen Innenstadtkonzepts von 2013 zum

Begründung

Sanierungsgebiet Innenstadt. Die festgestellten Handlungserfordernisse beschränken sich auch hier auf Teilbereiche in der baulichen Neuordnung (Bildung von Raumkanten, Sanierung von Einzelobjekten).

Der Straßenraum der Inneren Münchener Straße wird in beiden Voruntersuchungen bemängelt und entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen werden angeregt (Querschnitt, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Begrünung etc.) Auch die Fortschreibung des Historischen Innenstadtkonzeptes legt die (mittelfristige) Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das Areal an der Inneren Münchener Straße nahe.

2.6. Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets ist wegen seiner mangelnden Struktur- ausstattung, seiner derzeitigen Nutzung, der nahezu vollständigen Überbauung und Versiegelung sowie der Lage entlang von Hauptverkehrsstraßen und der anschließenden dichten Baustrukturen so vorbelastet, dass der Geltungsbereich als Lebens- und Nahrungsraum für relevante Tiergruppen überwiegend nicht geeignet ist. Nach Angaben des Fachbereichs Naturschutz der Stadt Landshut sind im Geltungsbereich jedoch Brutplätze an den Gebäudefassaden für gebäudebrütende und geschützte Vogelarten (Mauersegler, Rauschwalbe, siehe Kapitel 4.4) vorhanden.

Darüber hinaus sind jedoch eine eingehendere Bestandserhebung und weitergehende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Bebauungsplan fachlich nicht erforderlich.

3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Achdorf und hat eine Fläche von ca. 17.468m².

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Wittstraße (B 15) mit anschließender Grieserwiese
- im Westen durch einen Einkaufsmarkt, Mischbebauung mit Verkehrsflächen
- im Osten durch anschließende Mischbebauung und Verkehrsflächen
- im Süden durch die Innere Münchener Straße.

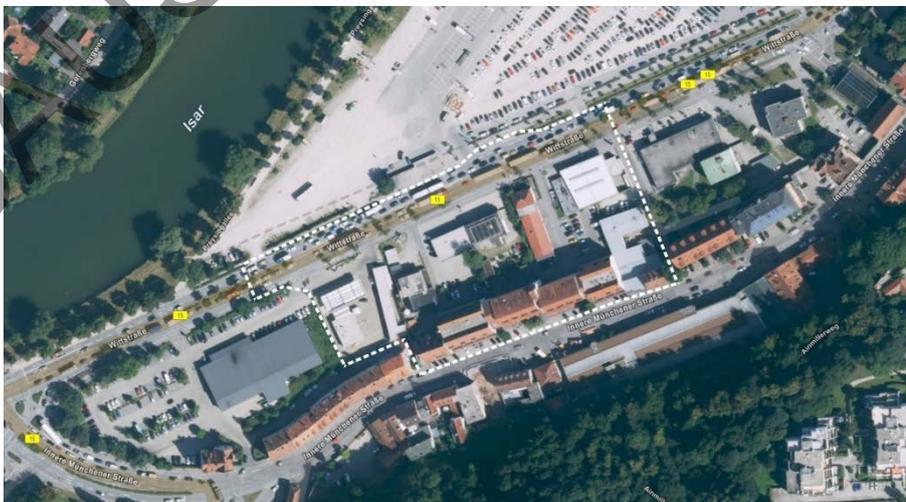


Abbildung 3: Bestandssituation und Umgebungsbebauung, Auszug aus BayernAtlas 10/2018, unmaßstäblich, mit Darstellung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan

3.2. Bestandsbebauung

Die Entwicklung der Bestandsbebauung im Bereich der Münchener Straße und dem Bereich der Wittstraße unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Lage und vor allem wegen der unterschiedlichen Höhenlage im Gelände deutlich. Insgesamt entspricht das Nutzungsgefüge dem eines Mischgebietes.

Bereich Innere Münchener Straße

Bei der Bebauung auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße im Planungsgebiet ist die geschlossene Bauweise vorherrschend. Die Dachlandschaft ist überwiegend von Satteldächern geprägt, wobei die Firstrichtung überwiegend parallel zur Straße läuft. Eine Besonderheit stellt die „Dachlandschaft“ der Haus-Nrn. 30-36 über zwei bis vier Geschosse mit Dachflächenfenstern, Einschnitten für Loggien und geschosshohen Unterbrechungen dar. Flachdächer sind nur bei Haus Nr. 26/28 vorzufinden. Die Bebauung weist vier bis fünf Vollgeschosse (von der Inneren Münchener Straße aus gesehen) auf. Auffällig ist hier auch, dass aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage von Innerer Münchener Straße und Wittstraße (OK Münchener Straße ca. 5,50m über OK Wittstraße) auf der Rückseite zwei Geschosse mehr zu Tage treten, die in der Regel nicht als Vollgeschoss zu werten sind. Es finden sich gewerbliche Einrichtungen im Erdgeschoss (v.a. kleiner Einzelhandel) sowie eine Nutzungsmischung aus Büros, Praxen und Wohnen in den Obergeschossen.

Bereich Wittstraße

Entlang der Wittstraße ist ein uneinheitliches Konglomerat aus zwei und dreigeschossigen Gebäuden mit überwiegend gewerblicher, aber auch Wohnnutzung sowie einer Tankstelle im Westen mit erdgeschossigen Gebäuden vorzufinden. Die bisherige zweite Tankstelle im Osten wurde im September 2018 abgebrochen. Die Bauweise ist als überwiegend offen einzustufen. Als Dachform ist das Flachdach vorherrschend, wobei auch Sattel- und Walmdächer mit unterschiedlicher Firstrichtung vorzufinden sind.



Abbildung 4: Themenplan Höhenentwicklung Geschossebenen Bestand, unmaßstäblich, EGL 2/2018



Abbildung 5: Themenplan Höhenentwicklung Vollgeschosse Bestand, unmaßstäblich, EGL 2/2018



Abbildung 6: Themenplan Dachformen Bestand, unmaßstäblich, EGL 2/2018

Grundflächen und Geschossflächen im Bestand

Aus der Analyse der Bauantragsunterlagen und der CAD-Flächenermittlung aus den Plänen beträgt die Grundfläche des Ausgangs-Gesamtgebäudebestands ca. 4.192m² und die Gesamt-Geschossfläche ca. 14.793m². Das ergibt eine GRZ 1 von 0,36, eine GRZ 2 von 0,90 und eine GFZ von 1,28, bezogen auf sämtliche private Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bei näherer Auswertung der beiden Teilbereiche, Bereich Wittstraße (Haus Nr. 10 – 15) und Bereich Innere Münchener Straße (Haus Nr. 26-36) stellen sich die städtebaulichen Kennwerte differenzierter wie folgt dar (Werte gerundet):

Bereich	GR Gebäude (m ²)	GF (m ²)	GRZ 1	GRZ 2	GFZ
Wittstraße	1.811	2.462	0,25	0,85	0,34
Innere Münchner Str.	2.381	12.331 *)	0,56	0,91	2,89

*) GF 12.331 m² = inkl. der beiden unteren Geschosse, die derzeit nur zur Wittstraße hin offen sind. Bei Bewertung nur der 5 Vollgeschosse beträgt die GF hierfür nur noch ca. 7.100m².

Begründung

Die GRZ 2 in beiden Teilbereichen und die GFZ im Bereich der Inneren Münchener Straße liegen somit deutlich über den Grenzwerten für das bisherige Mischgebiet. Die GRZ 2 belegt auch den sehr hohen Versiegelungsgrad der Bestandssituation.

Wohnflächenanteil im Bestand

Aus der Analyse der vorliegenden Bauantragsunterlagen bei der Stadt Landshut und der sonstigen geschätzten Daten aus den CAD-Daten lässt sich grob ableiten, dass ca. 4.303m² der bestehenden Geschossfläche (= Anteil ca. 29%) im Planungsgebiet als Wohnraum zur Verfügung stehen.

Bei näherer Auswertung der beiden Teilbereiche, Bereich Wittstraße (Haus Nr. 10 – 15) und Bereich Innere Münchener Straße (Haus Nr. 26-36) ergibt sich folgende differenzierte Nutzungsverteilung (Werte gerundet):

Bereich	Ca. GF Wohnnutzung (m ²)	Ca. GF Dienstleistung, Gewerbe (m ²)	Ca. Anteil Wohnnutzung (%)
Wittstraße	664	1.798	26,97 %
Innere Münchner Straße	3.639	8.692	29,51 %
Gesamt	4.303	10.490	29,09 %

3.3. Geländeverhältnisse

Das Gelände entlang der Wittstraße bis hin zur Bestandsbebauung der Inneren Münchener Straße ist nahezu eben und liegt auf dem Niederterrassenbereich der Isar auf einer mittleren Höhe von ca. 392,00m üNN. Von Westen nach Osten fällt die Wittstraße nur leicht um ca. 30cm (von ca. 392,20m üNN auf ca. 391,90m üNN) ab.

Das Gelände der Bebauung an der Münchener Straße verläuft entlang der Hangkante zur Niederterrasse, so dass die Erdgeschossbereiche dieser Bebauung ca. 5,50m höher, auf einer mittleren Höhe von ca. 397,50m üNN liegen. Das Gehsteigniveau fällt hier von Osten (ca. 397,60m üNN) nach Westen (ca. 397,20m üNN) leicht ab.

Geologie, Böden

Geologisch stehen im Planungsgebiet nach Auswertung des BodenInformationsSystems Bayern (BIS) die Obere Süßwassermolasse - Ton, Schluff, Mergel, Sand und Kies - an. Da das Planungsgebiet in bebauten Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad liegt, gibt es im BIS keine weitere bodenkundliche Differenzierung.

3.4. Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet ist überwiegend versiegelt und weist nur eine spärliche Begrünung mit Baumbestand auf. Auch die straßenbegleitende Begrünung an der Wittstraße und an der Inneren Münchener Straße ist nur marginal ausgeprägt.

Der Geltungsbereich ist bis auf nur wenige Einzelbäume frei von Baum- und Gehölzbestand, dabei wurden insgesamt 24 Einzelbäume erfasst. Die Mehrzahl der Bäume befinden sich entlang der beiden Hauptverkehrsstrassen (13 Bäume Wittstraße, 6 Münchener Straße). Die Bewertung ergab einen überwiegend bereits beeinträchtigten Zustand dieser Gehölze. Eine Besonderheit stellt dabei die Flatterulme, nahezu mittig im Geltungsbereich gelegen, dar, da sie in einem qualitativ guten Zustand ist, für sie die Baumschutzverordnung zutrifft und diese Art im Stadtgebiet Landshuts selten vorkommt.

Hinsichtlich der Vegetationsausstattung ist das Planungsgebiet als sehr strukturarm einzustufen, der Grünflächenanteil ist sehr gering. Die Auswertung (siehe Abbildung

Begründung

7) zeigt, dass ca. 91 % der Fläche überbaut und weitgehend versiegelt sind. Lediglich ca. 9% sind unversiegelt, dabei beträgt der Anteil echter Grünflächen nur ca. 4 %.



Abbildung 7: Themenplan Versiegelung und Grünflächen Bestand, unmaßstäblich, EGL 2/2018; grüne Flächen = unversiegelt, Grünflächen, gelbe Flächen = befestigt und teilversiegelt, grau Flächen = Bebauung, voll versiegelte Hofflächen und Straßenflächen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1. Allgemein

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 Bebauungsplans entnommen werden. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Stand der gesetzlichen Grundlagen, dieser entspricht den aktuellen baulichen Ansprüchen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer einheitlichen Baustruktur entlang der Wittstraße und der Inneren Münchener Straße mit gleichmäßiger Höhenentwicklung – in der Inneren Münchener Straße am Gebäudebestand orientiert – auf Grundlage der Satzung zum Sanierungsgebiet VIII „Wittstraße“ und der zugehörigen vorbereitenden Untersuchung (VU).

Als Nutzung für die Neubebauung soll eine möglichst flexible Mischung aus Dienstleistung, sonstigem Gewerbe und Wohnen etabliert werden.

Ein weiteres Ziel ist auch die Schaffung privater Freiflächenanteile auf den Dachflächen der lärmabgewandten Seiten der Bebauung in der Mitte und damit verbunden eine faktische und deutliche Minimierung der Versiegelungssituation zusammen mit einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität gegenüber dem Ausgangszustand.

Mit der Planung werden die Flächenressourcen des Innenbereichs zur baulichen, städtebaulich homogenen Weiterentwicklung bei einer gleichbleibend hohen, zulässigen baulichen Dichte genutzt. Damit wird den übergeordneten Zielsetzungen des

Begründung

Landesentwicklungsprogramms, der Regionalplanung und dem Planungswillen der Stadt Landshut entsprochen.

Durch eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der neuen Baukörper soll das stadträumliche Gefüge entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen harmonisiert und die städtebauliche Raumbildung, v.a. entlang der Wittstraße, optimiert werden. Entlang der Wittstraße soll eine Parallelerschließung errichtet werden.

Diese Maßnahme sowie die planliche Sicherung von zwei Wegebeziehungen in Nord-Süd-Richtung und die Neuführung des Fuß- und Radwegs an der Parallelerschließung der Wittstraße tragen den Empfehlungen der VU Rechnung, sorgen so für eine funktional gute Erschließung und führen zu einer Verbesserung der fußläufigen Durchwegung des Plangebiets.

Die Planfassung des Bebauungsplans vom 22.03.2019 wurde im Gestaltungsbeirat am 27.06.2019 vorgestellt und dabei insbesondere auch die geplante Höhenentwicklung entlang der Wittstraße intensiv geprüft und abgestimmt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurden im Bausenat in der Sitzung am 18.07.2019 beraten und entsprechende Änderungsbeschlüsse gefasst. Die aktuell vorliegende Planfassung berücksichtigt diese Beschlusslage.

4.2. Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Auswahl der Baugebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) für das Planungsgebiet

Als Nutzungen für die Beplanung dieses zentrumsnahen Areals soll, auch in Orientierung an die Empfehlungen der VU, für die Bebauung eine möglichst flexible Nutzung und Durchmischung aus Dienstleistung, sonstigem Gewerbe und Wohnen etabliert werden. Dabei soll ausreichender Spielraum für zentrumsnahes Wohnen, auch in immissionstechnisch etwas vorbelasteten Lagen (wie hier vorliegend durch Verkehr, Festplatznutzung, benachbarte Betriebe) geschaffen werden. Bauvorhaben mit Wohnnutzung und kurzen Wegen im innerstädtischen Bereich sollen dabei deutlich erleichtert werden.

Weiterhin sollen mit dem Bebauungsplan auch die ausreichenden Möglichkeiten für die angestrebte höhere innerstädtische Nachverdichtung dieses Planungsareals in Anspruch genommen werden, so dass die Inanspruchnahme von Flächen im Außen- oder Stadtrandbereich reduziert wird.

Dieser Grad der Nutzungsmischung kann aktuell keinem der bisher bestehenden Baugebietstypen der BauNVO zugeordnet werden. Dies war auch der Grund, nun erstmals seit Inkrafttreten der BauNVO 1962 eine neue Gebietskategorie für die veränderten städtebaulichen Bedürfnisse zu schaffen. Ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist zwar auch im Mischgebiet (MI) zulässig, dort aber mit der Einschränkung, dass keine der beiden Nutzungen dominieren darf. Das nötige ausgewogene Mischungsverhältnis fällt für das Urbane Gebiet weg, die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Auch ein Kerngebiet (MK) wäre für die gewünschte Entwicklung der Nutzungsmischung nicht ausreichend, da dieses eine Wohnnutzung im Gegensatz zum Urbanen Gebiet grundsätzlich nur ausnahmsweise vorsieht. Die Gebietskategorie Mischgebiet MI, wie im Flächennutzungsplan bisher vorgesehen, und auch die Kategorie eines Kerngebiets, sind somit zur Umsetzung der o.g. städtebaulichen Anforderungen an das Gebiet nicht ausreichend geeignet oder flexibel und somit nicht zielführend.

Die neu geschaffene Kategorie des Urbanen Gebiets ist als eine Art „Schnittmenge“ des Misch-, Kern- und Allgemeinen Wohngebiets einzustufen und vereint damit die besten Voraussetzungen für die angestrebte Nutzungsmischung und Dichte.

Begründung

Das Planungsgebiet wird als Urbanes Gebiet nach §6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dabei alle Nutzungen nach § 6a BauNVO (Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, sonstiges Gewerbe, Anlagen für Veranstaltungen). Davon ausgenommen sind Beherbergungsbetriebe, Bordelle und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (mit Ausnahme von Tankstellen), da diese ausgeschlossenen Nutzungen nicht für den angestrebten Charakter des Areals als passend und verträglich eingestuft werden. Die getroffenen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung werden unter Punkt 4.2.2 noch näher betrachtet.

Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet wird deshalb von der bisher im Flächennutzungsplan als Mischgebiet vorformulierten Art der baulichen Nutzung bewusst abgewichen, um der städtebaulichen Zielsetzung für das Gebiet entsprechend Rechnung zu tragen.

Sozialer Wohnungsbau

In enger Orientierung an die Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell) – Neufassung 2017 – sind in der Teilbaufläche 1 mind. 20% der Geschossfläche in den Geschossen über dem 1. OG für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Damit wird die Stadt Landshut auch ihrer sozialen Verantwortung gerecht, das Wohnraumangebot auch für den Bevölkerungsanteil mit niedrigerem Einkommen zu verbessern. Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine vertragliche Regelung mit den Planungsbegünstigten möglich ist und mittels einer Dienstbarkeit bzw. eines gleichwertigen Sicherungsinstrumentariums abgesichert werden kann.

4.2.2. **Festsetzungen zum Einzelhandel**

Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im MU allgemein zulässig. Aufgrund der Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt dies allerdings nur für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Bebauungsplan wurde dementsprechend eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, wie nachfolgend dargestellt, getroffen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat der Stadt Landshut in seiner Plenarsitzung vom 18.10.2019 mit Modifikationen der „Landshuter Sortimentsliste“ als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. die Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck wurden ein Sortiments- und ein Stadtortkonzept erstellt und daraus Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen abgeleitet.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept thematisiert u.a. - wie im Folgenden zusammenfassend dargestellt - die Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Nahversorgungsstandortes Innere Münchener Straße sowie die „Landshuter Sortimentsliste“ und trifft schließlich Steuerungsempfehlungen.

Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Landshut – Struktur und Entwicklungspotentiale in den städtischen Teilräumen

Innenstadt

Die Landshuter Innenstadt umfasst einen vergleichsweise kompakten Bereich südöstlich der Isar zwischen der Podewilsstraße (Nordosten) sowie der Alten Bergstraße (Süden). In Richtung Westen reicht die Innenstadt bis zur Isar, im Osten bis zum Hofgarten. Grob lassen sich folgende Funktionsbereiche der Landshuter Innenstadt herausarbeiten:

Begründung

- Altstadt mit Ländtorplatz als Hauptlage des Einzelhandels (dichter Einzelhandelsbesatz, hoher Filialisierungsgrad, Fokus auf Bekleidungsbranche),
- City Center Landshut im nördlichen Innenstadtbereich (innerstädtisches Einkaufszentrum, filialisierter Handelsbesatz) ebenfalls als Teil der Hauptlage,
- Neustadt, Dreifaltigkeitsplatz sowie Gassen zwischen Alt- und Neustadt als Nebenlage (kleinteilige Handelsstrukturen, vorwiegend inhabergeführter Besatz, Vielfalt aus Gastronomie und Dienstleistungen).

Die dazwischenliegenden Abschnitte können als Übergangsbereiche betrachtet werden, denen keine gesonderte Funktion zuzuweisen ist. Die Altstadt als Hauptlage des Einzelhandels dominiert die Innenstadt, sodass entsprechend in diesem Bereich auch die stärksten Passantenfrequenzen festzuhalten sind.

Mit Blick auf den Einzelhandelsbesatz kennzeichnen größere Filialkonzepte das Angebot in diesem Bereich, wobei auch größere inhabergeführte Geschäfte hier verortet sind. In den Hauptlagen ist nahezu ein durchgängiger Handelsbesatz festzuhalten, Leerstände sind allenfalls vereinzelt vorhanden.

Ein anderes Bild zeigt sich in den Nebenlagen, wo vereinzelt auch Ladenleerstände auftauchen. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Gebäude sowie der deutlich geringeren Frequenzen sind diese Lagen für Filialisten im Rahmen ihrer Expansion jedoch deutlich weniger interessant.

Problematisch ist die Anbindung des City Centers Landshut (CCL) an die übrige Innenstadt zu bewerten. Es ist vergleichsweise isoliert und abseits am nördlichen Rand der Innenstadt verortet und über ein eigenes Parkhaus anfahrbar. Entsprechend funktioniert das Center autark und weist nur in begrenztem Umfang Austauschbeziehungen mit den Einzelhandelseinheiten in den Hauptlagen auf. Wie auch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelenwicklungskonzeptes durchgeführte Passantenbefragung ergab, ist das City Center hinsichtlich seiner Lage nicht unmittelbar als Teil der Innenstadt wahrzunehmen und nimmt somit vielmehr eine Konkurrenzposition zur Altstadt ein. Frequenzimpulse setzt das CCL jedoch im Bereich Untere Altstadt, Untere Neustadt, Herrengasse sowie Bischof-Sailer-Platz, wenngleich diese nicht in die Hauptlage Altstadt ausstrahlen.

In städtebaulicher Sicht präsentiert sich die Landshuter Innenstadt dank des traditionellen Ensembles sowie der sanierten Plätze als attraktiver Standort. Die Neugestaltung der Neustadt trägt in erheblichem Maß zur Aufenthaltsqualität bei.

Die Landshuter Innenstadt bietet mit insgesamt 294 Einzelhandelsbetrieben und ca. 60.335m² Verkaufsfläche (Stand Oktober 2019) ein für die Stadtgröße durchaus umfangreiches Angebot. Der Branchenschwerpunkt liegt in den innenstadttypischen Leitsortimenten Bekleidung/Schuhe/Sport, Hausrat und Einrichtungsartikel sowie Optik, Uhren/Schmuck. Hierbei bietet die Landshuter Innenstadt einen attraktiven Mix aus filialisierten Angeboten und inhabergeführten Fachgeschäften. Einige Sortimente wie z.B. Elektronik und Lebensmittel sind in der Innenstadt nur in untergeordnetem Maße vorhanden; großflächige Ladeneinheiten fehlen. So finden sich zwar zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Spezialbetriebe aus dem Lebensmittelbereich, mit Ausnahme der Discounter im City Center und in der Zweibrückenstraße sind jedoch keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte vorhanden.

Die Landshuter Innenstadt verfügt über ein breites Markenportfolio. Wenngleich der Großteil der für eine Stadt mit über 73.000 Einwohner (Oberzentrum) typischen Marken in der Innenstadt erhältlich ist, so gibt es dennoch einige Lücken im Angebot. Dies wurde ebenfalls im Rahmen der Passantenbefragung sichtbar.

Auch arrondierende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind in der Innenstadt von Landshut vorhanden und tragen zur Belebung des Standortes bei. Diese sind überwiegend im südlichen Bereich der Altstadt sowie den Nebenstraßen vorhanden. Einige der gastronomischen Einrichtungen präsentieren sich in den Sommermonaten mit großen Außenbereichen und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Begründung

Mit Blick auf das vorhandene Einzelhandelsangebot sollte die erste Prämisse sein, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu sichern, und wieder auf den Markt kommende Flächen möglichst schnell wieder zu belegen. Entwicklungspotenziale sind insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar, aber auch im Elektrosegment oder bei größeren Drogerieanbietern sowie im Sortimentsbereich Textilien/Schuhe/Sport kann bei Freiwerden einer geeigneten Fläche eine weitere Ansiedlung befürwortet werden.

Darüber hinaus bieten die vorhandenen Angebote in sämtlichen Sortimentsbereichen Potenziale zur Ausdifferenzierung. Hierbei sollte nicht eine Dopplung des Angebots im Vordergrund stehen, sondern die Ausweitung durch bislang in Landshut nicht anässiger Marken angestrebt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Ausdifferenzierung des gastronomischen Angebots, welches in Landshut als tragende Säule der Innenstadt fungiert.

Nahversorgungsstandort Innere Münchener Straße

In Landshut ist quantitativ eine gute Nahversorgungsausstattung vorhanden. Dies wird belegt durch eine Verkaufsfläche von 39.345m², wobei die Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner mit 557m² im Lebensmittelbereich über dem bundesdurchschnittlichen Niveau (500m² pro 1.000 Einwohner) liegt und ebenfalls auf eine gute Ausgangssituation hinweist. Eine besondere Bedeutung für die Nahversorgung übernehmen die 177 Lebensmittelbetriebe (nur Nahrungs- und Genussmittel und das Lebensmittelhandwerk). Als Magnetbetriebe der Nahversorgung sind die 10 Supermärkte und 14 Discounter besonders hervorzuheben. Bei den Supermärkten weisen 90% der Betriebe eine Verkaufsfläche über 800m² auf, bei den Discountern sind es 78%. Dabei zeigt sich, dass die Discounter mit einer Betriebsanzahl von 58% in der Mehrheit sind, während die Verkaufsflächenaufteilung zwischen Supermarkt 56% und Discounter 44% beträgt.

Der Nahversorgungsstandort Innere Münchener Straße verfügt über einen Lebensmittelvollsortimenter, eine Bäckerei, einen Bioladen, einen Post-Shop und eine Apotheke, wobei der Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.400m² der Ankerbetrieb ist. Eine zusammenhängende Versorgungslage ist hierbei aber nur bedingt (Lebensmitteldiscounter Kupfereck) vorhanden. Der Standort istverkehrlich gut vernetzt über die Innere Münchener Straße sowie die Bushaltestellen Kupfereck und Grätzberg. Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls als gut zu bewerten mit rund 3.270 Einwohnern in einer Entfernung von max. 1.000m. Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt befindet sich in einer geringen Entfernung von unter einem Kilometer. Die Nahversorgungssituation am Standort Innere Münchener Straße ist dementsprechend als sehr gut zu bewerten. Ein Ausbau der Grundversorgung am Standort ist somit nicht notwendig.

Einzelhandelskonzept Landshut

Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels-sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

Sortimentsliste der Stadt Landshut

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant – nahversorgungsrelevant – nicht–zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen/nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Landshut zukünftig gesteuert werden kann.

Die Sortimentsliste der Stadt Landshut orientiert sich an der Liste des LEP Bayern 2018, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Landshut sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen angepasst wurde.

Standortkonzept

Als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt mit historischen Altstadtbereich, dem Standort CCL im Norden dem Ländtor mit C&A / Oberpaur im Westen und dem Dreifaltigkeitsplatz im Süden zu klassifizieren. Darüber hinaus wird der Bereich nördlich der Isar (Mühleninsel) als Ergänzungsbereich definiert. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (Verkaufsfläche > 800m²) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden. Durch Aufbereitung von Flächen kann die Stadt zu einer verbesserten Flächenverfügbarkeit beitragen. Parallel unterstreichen an den Markt gehende Flächen (z. B. K&L Ruppert) die perspektivisch immer wieder gegebene Flächenverfügbarkeit im Zentrum.

Die Nahversorgungsstandorte bestehen aus solitär bzw. im Verbund gelegenen Lebensmittelmärkten und übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion in der Fläche. Die Lebensmittelmärkte weisen zum Teil arrondierende Nutzungen wie weiteren Einzelhandel, Dienstleister oder Gastronomie auf. Ein vollumfängliches Angebot von Waren des täglichen Bedarfs steht hier jedoch in der Regel nicht zur Verfügung. Um diese Betriebe im Bestand zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen werden diesen Betrieben gewisse maßvolle Entwicklungsperspektiven für Modernisierungen und ggf. Angebotserweiterungen gegeben. Neuansiedlungen sind an diesen Standorten jedoch nur in begrenztem Umfang möglich und sollten sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränken.

Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der zuvor beschriebenen Zentren- und Standortstruktur in Landshut Branchen- und

Begründung

standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich von Nahversorgungsstandorten definiert:

Dabei handelt es sich um Standorte, die zwar einen gewissen Einzelhandelsbesatz aufweisen, aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Sie weisen häufig bereits deutliche Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht und hier häufig die Möglichkeiten für eine Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe fehlen. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und Drogeriemärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Bei Planung von Agglomeration aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss im Zweifelsfall durch Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht werden, dass weder gravierende nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen noch in der Innenstadt zu erwarten sind. Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auf die Ergänzungsstandorte zu lenken.

Städtebauliche Zielsetzung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in Landshut sind zu nennen die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut (d.h. Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf sowie Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung) sowie der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage (d.h. Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Einzelhandelsausschluss an dezentralen Standorten und Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt).

Entsprechend der oben stehenden Ausführungen erfolgt die Festsetzung der zulässigen Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im gegenständlichen Bebauungsplan gemäß der Übersicht zu den Steuerungsempfehlungen im Einzelhandelsentwicklungskonzept (Seite 118). Allgemein zulässig sind nicht großflächige Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Ausnahmsweise zugelassen können nicht großflächige Ansiedlungen mit zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Kernsortiment werden. Großflächige Betriebe sind im Planungsgebiet bereits aufgrund der Festsetzung eines MU ausgeschlossen. Eine Ansiedlung großflächiger Betriebe ist aufgrund des Vorhandenseins des großflächigen Lebensmittelvollsortiments auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Inneren Münchener Straße (Bebauungsplan Nr. 09-49/1b) und der damit einhergehenden sehr guten Nahversorgungssituation am Standort, wie oben bereits dargestellt, nicht notwendig.

Dienstleistungsrichtlinie der EU

Bei der Festlegung von Sortimentsbeschränkungen muss unbedingt gewährleistet werden, dass die Entfaltung von Dienstleistungstätigkeiten zur Verwirklichung der in Artikel 2 des Vertrags verankerten Aufgaben beiträgt, in der gesamten Gemeinschaft eine harmonische, ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftslebens, ein hohes Beschäftigungsniveau und ein hohes Maß an sozialem Schutz, die Gleichstellung von Männern und Frauen, ein nachhaltiges, nichtinflationäres Wachstum, einen hohen Grad von Wettbewerbsfähigkeit und Konvergenz der Wirtschaftsleistungen, ein hohes Maß an Umweltschutz und Verbesserung der Umweltqualität, die Hebung der Lebenshaltung und der Lebensqualität, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt und die Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten zu fördern.

Anwendung der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne

Die Anwendbarkeit der DL-RL auf Vorschriften der Bauleitplanung wurde aufgrund des Erwägungsgrundes (EG) 9 der DL-RL in der deutschen Rechtspraxis durch das sog. ‚Visser‘-Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 überprüft. Der EuGH hat sich in der Rechtssache „Visser“ durch Urteil geäußert und kommt u. a. zum Ergebnis, dass ein Bebauungsplan, der Festsetzungen/Ausschlüsse zum Schutz eines bestehenden Zentralen Versorgungsbereiches trifft, mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar ist, wenn sämtliche der in Art. 15 Abs. 3 der RL genannten Bedingungen erfüllt sind (Rnr. 132, 136). Art. 15 Abs. 3 lautet wie folgt:

„Die Mitgliedstaaten prüfen, ob die in Absatz 2 genannten Anforderungen folgende Bedingungen erfüllen:

- a) Nicht-Diskriminierung: die Anforderungen dürfen weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes darstellen;
- b) Erforderlichkeit: die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein;
- c) Verhältnismäßigkeit: die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen.“

In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09-49/2) für jedermann gleichermaßen, d.h. auch für in- und ausländische Investoren, gelten und somit diskriminierungsfrei sind. Der Punkt „b) Erforderlichkeit“ ist durch die Tatsache erfüllt, dass entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wie er als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB definiert ist, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten im Planungsgebiet ausgeschlossen werden sollte. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen. Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit gewährleistet wird, dass im Planungsgebiet weiterhin marktgerecht Einzelhandel betrieben werden kann.

Somit sind die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie vereinbar, nachdem die in Artikel 15 Absatz 3 der Richtlinie genannten Bedingungen, also nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig erfüllt sind.

4.2.3. **Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich werden folgende Baufenster mit folgenden Geschossigkeiten festgesetzt:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Wittstraße: Teilbaufläche 1 | mind. IV – max. VI |
| - Mittenbereich: Teilbaufläche 2 | zwingend II |
| - Inn. Münchener Str.: Teilbaufläche 3 | max. VI, zurückgesetzt max. VII |

Hinweis: Die angegebenen Geschossigkeiten beziehen sich im Plan alle auf das Bestands-Geländeniveau der Wittstraße (siehe auch Schema-Schnitte im Plan). Da die beiden unteren Geschosse der Teilbaufläche 3 den Geländeunterschied der Isarhangkante ausfüllen, sind von der Münchener Straße aus von der Teilbaufläche 3 nur

Begründung

max. 5 Geschosse sichtbar, so dass im Prinzip auch nur diese 5 Geschosse als Vollgeschosse einzustufen sind.

Die gewählten Geschossigkeiten, v.a. für die Teilbaufläche 1 entlang der Wittstraße, ergeben sich zum einen aus der möglichst einheitlichen Raumbildung entlang dieser Stadteingangsstraße, zum anderen aus den Empfehlungen des Schallgutachtens. Dabei ist die Nordfassade der Teilbaufläche 1 evtl. nur im EG und 1. OG am nördlichen Ende des Eigentümerwegs unterbrochen, um dort den barrierefreien Übergang von der Dachfläche hin zur tiefer gelegenen Wittstraße (z.B. mit Liftanlage, wenn auch schwer umsetzbar) zu ermöglichen. Ansonsten ist, insbesondere in den darüber liegenden Geschossen, die Bebauung durchgehend möglich, um eine möglichst optimale Schallschutzwirkung für die südlichen anschließenden Teilbauflächen zu erzielen.

Die Vorgabe einer durchgehend einheitlichen Geschossigkeit der mittigen Teilbaufläche 2 soll eine höhenmäßig weitgehend homogene und von den anschließenden Geschossflächen gut nutzbare, begrünte Dachfläche, und eine möglichst homogene und barrierefreie Führung des westlichen Eigentümerwegs auf diesen Dachflächen ermöglichen. Dies wird zusätzlich unterstützt durch die Festsetzung einer genauen Wandhöhe für die Teilbaufläche 2 (siehe Ziffer 4.2.3).

Die Geschossigkeiten für die Teilbaufläche 3 und auch die Geschoss-Staffelungen nach Süden orientieren sich an den Vergleichshöhen und der Gestaltung der aktuellen Neubebauungen der Anwesen Münchener Straße 26/28 und 27 und auch den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats.

Die hier geplante Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen zur Schaffung von Wohnraum entspricht den vorrangigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP), dem Planungswillen der Stadt Landshut (Innenentwicklung, Zersiedlung entgegenwirken, Nachverdichtung in innerörtlichen Lagen) und der städtebaulichen Arrondierung.

Zulässige Grundfläche (siehe auch Ziffer 13):

Für das MU wird innerhalb der dargestellten Baufenster eine max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgelegt. Das bedeutet für den Geltungsbereich eine max. GR von 9.908m². Gegenüber der Grundfläche Gebäude im Bestand bedeutet die o.g. GR für die Planung eine deutliche Mehrung von ca. 5.716m².

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 bis hin zur festgesetzten max. GRZ von 1,0 lässt sich städtebaulich mit den folgenden Punkten und Leitideen für die Planung begründen:

- die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung und die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats für eine möglichst effektive Ausnutzung dieses zentrumsnahen neuen Bauquartiers.
- Die Zielsetzung der Regional-, Landesplanung und der Stadt Landshut zur Aktivierung, Nachverdichtung und möglichst effektiver Ausnutzung von Innenbereichsflächen.
- In der Gebietskategorie des Urbanes Gebiet ist es konsequent, eine hohe Nutzungsdichte und -mischung anzustreben.
- Die geschlossene Bauweise insbesondere für die Teilbaufläche 2 als möglichst durchgehende, wenig unterbrochene Bebauung mit gleicher Wandhöhe um eine gute, attraktive und multifunktionale Nutzung dieser Bebauung und deren Dachflächen zu erzielen (Unterbringung des ruhenden Verkehrs, nutzbare Dach- und Grünflächen für Aufenthalt und Wohnumfeld, Nachweis Spielflächen, öffentlich nutzbare Wegeverbindung auf dem Dach).

Die folgenden im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen stellen wesentliche Kompensationsmaßnahmen für diese erhöhte GRZ dar und sind relevante Punkte zur

Begründung

Minimierung des Versiegelungsgrads, um evtl. nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden und sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Sämtliche Dächer der Hauptbaukörper der Teilbauflächen 1 und 3, die nicht für Photovoltaik genutzt werden sind extensiv zu begrünen.
- Festlegung von flächenbezogenen Stückzahlen für Bäume und Mindestaufbauhöhen für eine intensive Begrünung zur nachhaltigen Entwicklung der Vegetation auf den unterbauten Bereichen.
- Extensive und intensive Dachbegrünung der mittigen Teilbauflächen 2: Bei Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für ein Urbanes Gebiet von 0,8 und Ausnutzung der max. möglichen GRZ bis 1,0 ist auf der Teilbaufläche 2 als Kompensation für die Versiegelung eine intensive Dachbegrünung und ein erhöhter Schichtaufbau von mind. 45cm nachzuweisen.
- Festlegung von Grünflächen entlang der östlichen Fußwegequerung.
- Erhaltung der Bestands-Flutterulme in der Teilbaufläche 2.
- Sämtlicher ruhender Verkehr wird in den Teilbauflächen flächenschonend, kombiniert mit darüber liegenden begrünter Dachflächen, untergebracht.
- Durch die konsequente Begrünung der Dachflächen wird anfallendes Oberflächenwasser wegen des optimierten Abflussbeiwerts besser auf der Fläche zurückgehalten und restliches Wasser zeitlich verzögert und in deutlich geringerer Menge in die Kanalisation eingeleitet. Dies ergibt eine spürbare hydraulische Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme und bringt auch eine klimatische Verbesserung gegenüber der Ausgangssituation und damit eine Steigerung der Aufenthaltsqualität der nutzbaren Dachflächen.

Interessant für die Bewertung dieses Aspekts ist in diesem Zusammenhang auch der Vergleich mit der bisherigen Versiegelung der Ausgangssituation (siehe auch Kapitel 3.4). Trotz der GRZ von 1,0 stellt die Neuplanung hinsichtlich der Überbauung und des Versiegelungsgrads eine Verbesserung gegenüber der Ausgangssituation dar:

- Der Flächenanteil der begrünter und biotisch und mikroklimatisch wirksamen Flächen ist deutlich höher als im Bestand.
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden überdeckt, extensiv bzw. intensiv begrünt und somit multifunktional genutzt.
- Die Dachflächen der Hauptbaukörper werden, bis auf die Flächen für PV-Anlagen, komplett extensiv begrünt.

Zulässige Geschossfläche (siehe auch Ziffer 13):

Für die Planung ergibt sich eine insgesamt maximal mögliche Geschossfläche von 32.450m². Dies entspricht damit einer maximalen GFZ von 3,0. Dies ist gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die zulässige Obergrenze für die GFZ in einem MU. Eine Überschreitung ist nicht zulässig, auch wenn keine Festsetzung einer GF oder GFZ im Bebauungsplan erfolgt; dementsprechend kann auf die Festsetzung einer GF bzw. GFZ verzichtet werden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass, würde man die maximal zulässige Grundfläche voll auf alle max. möglichen Geschosse übertragen, ergäbe sich eine GFZ von durchschnittlich 3,53; eine volle Ausnutzung der zulässigen GR zusammen mit den zulässigen Geschossigkeiten ist somit nicht möglich. Gemäß § 20 BauNVO ist die Geschossfläche für jedes Grundstück einzeln zu ermitteln; der Maximalwert der GFZ von 3,0 ist in jedem Grundstück einzuhalten.

Die städtebaulichen Ziele der gewünschten Nachverdichtung innerstädtischer Flächen und die Ausbildung der Geschossigkeit analog zu den umgebenden nachbarschaftlichen Baustrukturen und konform zu den Empfehlungen des Schallgutachtens führen zu dieser deutlich höheren Geschossfläche, jedoch wird die Obergrenze nicht überschritten. Die bereits o.g. Vermeidungsmaßnahmen zur GRZ sind auch für die GFZ prinzipiell übertragbar.

4.2.4. Dachform und Wandhöhe

Zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft und zur Reduzierung der Gesamthöhen für die Bauten werden für alle Baufenster Flachdächer festgelegt.

Für die Flachdächer wird zur Minimierung des Versiegelungsgrads durchgehend eine Dachbegrünung (siehe Ziffer 4.2.2 / zulässige Grundfläche) festgesetzt. Die zulässigen Wandhöhen ergeben für die jeweiligen Teilbaubereiche folgende Werte, bezogen auf müNN:

- Teilbaufläche 1 max. 411,00m üNN
- Teilbaufläche 2 398,75m üNN als genaue Wandhöhe
- Teilbaufläche 3 max. 412,50m üNN bis max. 415,50m üNN

Die geplanten Geschossigkeiten und Wandhöhen korrespondieren dabei mit den Höhenverhältnissen des nachbarschaftlichen Bestands und überragen diese nicht.

4.2.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Erzielung möglichst einheitlicher städtebaulicher Raumkanten entlang der beiden Haupterschließungen werden Baulinien festgelegt. Die gestufte Lage dieser Baulinie im Bereich der Inneren Münchener Straße orientiert sich dabei bewusst am dortigen Gebäudebestand (wobei die bestehenden Arkaden der Hs.Nrn. 26 und 36 ausgespart wurden) und der öffentlichen Wegeflächen. Im Bereich der Wittstraße orientiert sich die Baulinie an der bestehenden Flucht des Anwesens Wittstraße 9 und den Platzerfordernissen für die Parallelerschließung. Zudem wird als westliche Begrenzung der Teilbaufläche 1 an der Geltungsbereichsgrenze eine Baulinie gewählt, damit im Falle einer Überplanung der westlich angrenzenden Flächen die Fortführung der geschlossenen Gebäudelinie an der Wittstraße nach Westen gesichert ist.

Die festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass für die baulichen Erfordernisse sowie die Anforderungen des Schallschutzes und der Grundrissgestaltung ausreichende Gebäudetiefen verwirklicht werden können.

Für die Erzielung einheitlicher städtebaulicher Raumkanten und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im mittleren Bereich (siehe auch Ausführungen zum Immissionsschutz – Ziffer 7) wird für alle Teilbauflächen die geschlossene Bauweise festgelegt.

Abstandsflächen

Durch die oben dargestellten Festsetzungen, v.a. aufgrund der Festsetzung eines MU, kommt es im Planungsgebiet jeweils zu den Seiten untereinander sowie auch zu den nördlichen und südlichen Nachbarbezügen zu keinen Abstandsüberschreitungen im Sinne des Art 6 Abs. 5 BayBO, hier Satz 2. Zu den westlichen und östlichen Nachbarn stellt sich die Situation wie folgt dar:

- An der Ostseite der an der Inneren Münchener Straße (Teilbaufläche 3) festgesetzten Bebauung würde die Abstandsfläche auf das benachbarte Grundstück (Hs.Nr. 24) fallen. Mit Datum 19.08.2016 wurde allerdings eine Abstandsflächensatzung nach Art .81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO erlassen, die die einzuhaltende Abstandsfläche nach Osten bis zu einer Tiefe von 21,60m auf 0,2H, mind. aber 3,00m festlegt. Unter dieser Voraussetzung kommen die Abstandsflächen an der Ostseite der Bebauung an der Inneren Münchener Straße auf dem Grundstück zu liegen.
- Auch auf der Westseite der festgesetzten Bebauung an der Inneren Münchener Straße (Teilbaufläche 3) und der Ostseite der Bebauung an der Wittstraße (Teilbaufläche 1) kommt es zu gleichartigen Unterschreitungen der Abstandsflächen wie oben dargestellt. Hier sind keine Abstandsflächensatzungen erlassen worden. Aufgrund der Ausführungen in Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO gelten aufgrund

Begründung

der Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen die Abstandsflächenregelungen nicht, wenn Belichtung und Belüftung gesichert sind und eine städtebauliche Begründung hierfür vorliegt.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung kann angenommen werden, weil sowohl die festgesetzten Gebäude als auch die bestehenden Nachbargebäude außerhalb des Umgriffs sowohl von der Nord- als auch von der Südseite her ausreichend belichtet werden können. Aufgrund der Luftschadstoffsituation an der Wittstraße ist zwar eine Belüftung an der dortigen Gebäudekante nicht möglich (siehe Kapitel 7.2), aufgrund der festgesetzten Gebäudetiefe von max. 15m inkl. Balkone ist eine einseitige Belüftung von Süden aber ausreichend.

Städtebaulich sind die geringeren Abstände auch zu rechtfertigen. Entlang der Inneren Münchener Straße ist eine ansonsten geschlossene Bebauung vorhanden, die nur durch die beiden Fußwegeverbindungen unterbrochen wird. Um die diesbezügliche städtebauliche Struktur möglichst aufrecht zu erhalten, soll die westliche Fußwegeverbindung als Eigentümerweg auf den Dachflächen der Teilbaufläche 2 erfolgen. An der Wittstraße soll ebenfalls eine geschlossene Bebauung etabliert werden, um von den Immissionen der Straße möglichst geschützte, hochwertige Bereiche zwischen den beiden Gebäuderiegeln zu erhalten. Daher ist auch dort der Abstand der Bebauung von der östlichen Fußwegverbindung möglichst zu reduzieren (die westliche Verbindung soll ohnehin überbaut werden).

- Bei der Teilbaufläche 2 können die Abstandsflächen aus Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zu den Nachbarn im Osten und Südwesten eingehalten werden.



Abbildung 8: Themenplan Abstandsflächen und -überschneidungen Bestandssituation (bei Regelfall 1H) unmaßstäblich, EGL 2/2018; blau = Abstandsflächen Bestand Planungsgebiet, rot = Abstandsflächen südlicher Einkaufsmarkt mit Wohnen (Haus Nr. 27)

Die Abstandsflächensituation der Bestandsbebauung ohne Bebauungsplan stellte sich nach Norden und Süden aufgrund der Gültigkeit der Regelung 1H nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO noch wie folgt dar (siehe Abbildung 8):

Bei der Bestandssituation an der Inneren Münchener Straße zeigt sich, dass bei den Häusern Nr. 26 -32 nach Süden zur Straße hin teilweise die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO (hier bis zur Straßenmitte)

Begründung

nicht gegeben ist. Weiterhin überschneiden sich die Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des Einkaufsmarkts mit Wohnen (Haus Nr. 27), dessen Abstandsflächen überschreiten ebenfalls bereits deutlich die Straßenmitte.

Bei Umsetzung der Planung für die Teilbaufläche 3 unter der Anwendung der 1H-Regelung würden alle Abstandsflächen der Häuser Nr. 30 – 36 über die Straßenmitte ragen, zudem würde sich die bereits bisherige Überschneidung der Abstandsflächen bei den Häusern Nr. 30 und 32 mit dem Haus Nr. 27 vergrößern, so dass die Größe der Überschneidung mit dem der Häuser Nr. 26 und 28 vergleichbar wäre.

Für die festgesetzte Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) beträgt die Abstandsfläche laut Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO jedoch nur 0,5 H. Dies hat zur Folge, dass die durch die vorliegende Planung entstehenden Abstandsflächen komplett nördlich der Straßenmitte zu liegen kommen und somit keine Abstandsflächenüberschreitung mehr vorliegen würde. Zudem wäre die Überschneidung der Abstandsflächen mit denen des Haus Nr. 27 nur noch im östlichen Teilbereich gegeben und dort auch deutlich geringfügiger.

Weiterhin bedingen die städtebaulichen Ziele der gewünschten Entwicklung des Areals und der sinnvollen Nachverdichtung auch für Wohnnutzung in dieser zentrumsnahen Innenbereichslage eine höhere Geschossigkeit. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung orientiert sich dabei weitgehend am umgebenden Bestand, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist. Ein Abrücken von der bisherigen Baukante an der Inneren Münchener Straße kommt hingegen städtebaulich nicht in Betracht.

Mit dieser Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen. Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch Nachverdichtung die städtische Innenentwicklung konsequent fortgesetzt und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung und Flächenversiegelung entgegengewirkt. Durch die Aufnahme von Hausbreiten und Höhenentwicklung der umgebenden Gebäudestrukturen, der Vervollständigung der gewünschten städtebaulichen Raumkanten und durch die Festsetzungen zur Grünordnung, v.a. zur Dachbegrünung, fügt sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung ein.

Allgemeine Aspekte der Belichtung und Belüftung

Die Belichtung und Belüftung der geplanten sowie der umgebenden Bebauung ist durch die Planung nicht beeinträchtigt (siehe auch oben).

Da die Teilbaufläche 3 auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße liegt, ist die Belichtung und Belüftung der Häuser auf der Südseite der Inneren Münchener Straße nicht beeinträchtigt und somit als ausreichend einzustufen.

Wegen des Abstandes von ca. 23m im Westen bis hin zu ca. 32m im Osten der Teilbauflächen 3 und 1 zueinander ist unter der Maßgabe, dass für die Teilbaufläche 2 eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist und daher die betroffenen Fassaden erst ab dem 2. OG zu betrachten sind, die Belichtung und Belüftung der beiden Teilbauflächen nicht beeinträchtigt und ist ebenso als ausreichend einzustufen.

Die Belüftung sowie Belichtung und Besonnung wird dadurch im Hinblick auf die gegebenen Abstände zu den nächst situierten Gebäuden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Abstandsflächenregelung 0,5 H laut Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist aufgrund der bereits bestehenden, verdichtet urbanen Bebauung in Abwägung ihrer Geringfügigkeit mit den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar einzustufen. Die vorliegend geplante Bebauung bietet Gewähr für ausreichende Belichtung und Belüftung.

Ebenfalls kann auch angenommen werden, dass die erforderlichen Normwerte der DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) für eine ausreichende Besonnung mehr als eingehalten werden können.

Die vorliegende Planung ist deshalb hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung als annehmbar und verträglich einzustufen.

4.3. Gestaltungsfestsetzungen

Ziel der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen ist die Sicherung eines weitgehend einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbilds für die neuen Bauten und eine möglichst harmonische Angleichung an die nachbarschaftlichen Bezüge.

Die Struktur der Parzellierung entlang der Wittstraße soll trotz der geschlossenen Bauweise städtebaulich ablesbar bleiben. Deshalb werden für die Nordfassaden der Teilbaufläche 1 Festsetzungen zu einer gegliederten und differenzierten Fassadengestaltung an den Parzellengrenzen und bei Geschosswechseln getroffen (Änderung der Fassadenfarbe, Gestaltung der Fassadenöffnungen, vertikale Fugenausbildungen). Hier wurde zudem festgelegt, dass spätestens nach 45m Fassadenlänge ein Wechsel in der Fassadengestaltung stattfinden muss. Damit soll verhindert werden, dass im Falle des Erwerbs mehrerer Parzellen an der Wittstraße durch dann einen Eigentümer und Bebauung dieser Bereiche in einem Zug eine Parzellenstruktur nicht mehr ablesbar ist. Die Maximallänge ist aufgrund der breitesten zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhandenen Parzelle (ca. 44m) festgelegt worden.

Zudem soll vermieden werden, dass an der Fassade der Wittstraße Stellplatzflächen ablesbar sind, wenn die gesamte Teilbaufläche 1 im EG oder 1. OG hierfür verwendet werden soll (siehe Ziffer 4.5.1). In diesem Fall sind die Nordfassaden so zu gestalten, dass die Parkdecknutzung optisch nicht erkennbar ist.

Für die überbaubaren Flächen werden, wie unter Ziffer 4.2.3 bereits dargelegt, extensiv begrünte Flachdächer als einheitliche Dachform festgesetzt. Sollte die GRZ von 0,8 dabei überschritten werden, sind die Flachdächer der Teilbaufläche 2 mit einer intensiven Dachbegrünung, mit einem Schichtaufbau von mind. 45cm, zu erstellen.

Für die Baukörper in der Dimension, wie sie im Bebauungsplan zulässig sind, sind andere Dachformen nicht zielführend oder praktikabel, zudem stärkt die Festlegung auf diese eine Dachform die städtebauliche Homogenität im neuen Quartier.

Die Begrünung der Flachdächer hat zwei Ziele. Zum einen soll die Begrünung zu einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führen, vor allem im Hinblick auf die Sammlung und Versickerung vor Ort und zum anderen sich klimatisch günstig auswirken (siehe auch Ziffer 4.4.2).

Mit der geforderten Mindestüberdeckung und Begrünung über den überbauten Bereichen wird ebenso der Anteil der Versiegelung gegenüber der Ausgangssituation deutlich minimiert und das Freiraumangebot und die Aufenthaltsqualität auf den lärmabgewandten Bereichen signifikant gesteigert.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Die Festsetzungen über Art und Ausführung der Begrünung sollen eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung und eine bestmögliche Einbindung der geplanten Bauten und Flächennutzungen in die Situation und Umgebung ergeben.

4.4.1. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich auf die Sicherung und Entwicklung der bereits bestehenden Straßenbegleitgrünstreifen entlang der Wittstraße und die Ausbildung eines durchgehenden Straßenbegleitgrünbands entlang der Südseite der

Begründung

neuen Parallelerschließung. Durch die Ergänzung und Neupflanzung von Bäumen in beiden Grünbändern, von der Art her konform zum Bestand, erhält die Parallelerschließung einen durchgehenden Allee-Charakter.

4.4.2. Private Grünflächen

Grün- und Freiflächen im Erdgeschossbereich

Die unversiegelten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Um einen möglichst offenen und großzügigen Charakter entlang der Parallelerschließung zur Wittstraße, entlang der Inneren Münchener Straße und entlang der beiden Fußgängerquerungen in Nord-Süd-Richtung zu sichern, sind in diesen Bereichen bewusst keine Einfriedungen zugelassen. Die östliche Fußgängerquerung wird zudem mit einer Baumreihe begleitet.

Grün- und Freiflächen auf den Dachflächen

Sämtliche Dächer der Hauptbaukörper der Teilbauflächen 1 und 3, die nicht für Photovoltaik genutzt werden sind extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünung mindert in erheblichen Umfang die Flächenversiegelung und verbessert allgemein den Grad der Versiegelung im Vergleich zur Ausgangssituation. Diese Maßnahme trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. auch zur Verbesserung des Kleinklimas (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant), Erhöhung der Biodiversität und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei.

Auch die Dachflächen in der Teilbaufläche 2 sind extensiv zu begrünen. Bei Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für ein Urbanes Gebiet von 0,8 und Ausnutzung der max. möglichen GRZ bis 1,0 ist auf dieser Fläche als Kompensation für die Versiegelung sogar eine intensive Dachbegrünung und ein erhöhter Schichtaufbau von mind. 45cm, nachzuweisen.

Durch die Begrünung und Nutzbarmachung der Dachflächen der Teilbaufläche 2 mit gleicher Geschossigkeit und gleicher Wandhöhe wird auch die Attraktivität, Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die neuen Wohnflächen deutlich gesteigert.

Auf diesen Dachflächen können weiterhin die erforderlichen bzw. nachzuweisenden Kinderspielflächen in günstiger Zuordnung und mit kurzen Wegen zu den neuen Wohnungen platziert werden. Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung der Spielflächen auf Pflanzen zu verzichten, die in einer Liste giftiger Pflanzen vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Bundesanzeiger (v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517) veröffentlicht wurde.

Die Festsetzung von Bäumen auf diesen Dachflächen (je 200 m² Dachfläche mind. ein Baum) sorgt zudem für ein räumlich wirksames Grüngerüst auf diesen mittigen Dachflächen (gesamt ca. bis 15 Bäume). Im Bereich dieser Baumpflanzungen sind die Aufschüttungen gemäß Festsetzungen auf mindestens 75cm aufzuheben, um eine ausreichende Durchwurzelung der begrüneten Dachfläche durch die Bäume zu ermöglichen.

Einen besonderen städtebaulichen Stellenwert hat hierbei die als zu erhalten festgesetzte Flatterulme (siehe Punkt 4.4.4). Die Bäume 2. oder 3. Ordnung können aufgrund der Ansiedlung auf der Dachfläche und der gewählten Wuchsordnung nicht die gleiche prägende Wirkung wie die Flatterulme entfalten. Die Baumpflanzungen dienen zudem der Verschattung der Freiflächen auf dem Dach und der angrenzenden Fassadenflächen, wodurch im Planungsgebiet den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt und die Wärmeentwicklung auf den Freiflächen und den Räumen hinter den Fassaden der Teilbaufläche 1 reduziert wird. Auch hierbei nimmt die Flatterulme eine herausragende Bedeutung ein, weil sie aufgrund ihrer Wuchsgröße nochmal deutlich mehr zur Reduzierung der Wärmeentwicklung beitragen kann als die einzelnen auf dem Dach der Teilbaufläche 2 festgesetzten Bäume.

Begründung

Sollten im Bereich der Teilbaufläche 2 die erforderlichen Stellplätze nicht als gedeckte Stellplätze in einem Parkdeck, sondern nur ebenerdig in den Hofflächen errichtet werden, ist in diesem Fall pro begonnene 5 Stellplätze 1 Baum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich bereits in Gehweg- und Straßenbereichen befindenden diversen Infrastrukturleitungstrassen entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Lässt sich der erforderliche Abstand aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen fachlich geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen (FGSV, Nr. 939), ist dabei zu beachten.

4.4.3. **Bodenaustausch**

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Bebauung mit möglichen Auffüllböden im Bereich der Freiflächen ist davon auszugehen, dass die Erdarbeiten fachgutachterlich zu begleiten sind und der Austausch evtl. belasteter Bodenpartien oder Beläge (z.B. evtl. teerhaltige AFB-Beläge) erforderlich sein kann.

4.4.4. **Artenschutzbelange**

Nach Angabe des Fachbereichs Naturschutz befinden sich im Planungsgebiet mehrere Brutplätze der geschützten Gebäudebrüter-Vogelarten Mauersegler und Rauchschwalben. Die Brutplätze sind zu erhalten. Baumaßnahmen im Bereich der Brutplätze sind in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sofern Brutplätze aus unvermeidbaren Gründen beseitigt werden müssen, ist dies nur mit Zustimmung der Naturschutzbehörde möglich und es sind Ersatznistgelegenheiten im Verhältnis 3:1 zu schaffen. Zur Förderung und Entwicklung der lokalen Populationen der beiden o.g. Arten werden für Neubauten zusätzliche Nistgelegenheiten am oberen Rand der Fassaden festgesetzt.

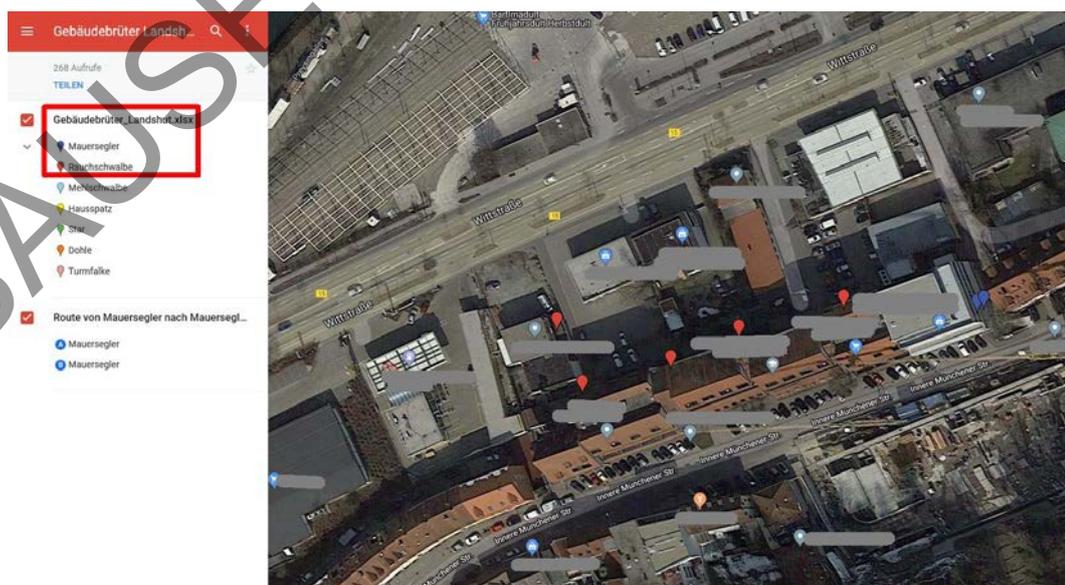


Abbildung 9: Ausschnitt aus Gebäudebrüterkarte mit Kennzeichnung der bestehenden Brutplätze für Mauersegler (blaue Punkte) und Rauchschwalbe (rote Punkte), FB Naturschutz der Stadt Landshut, unmaßstäblich

Begründung

Weiterhin befindet sich in etwa mittig im Plangebiet eine von der Baumschutzverordnung geschützte und erhaltenswerte Flatterulme, die derzeit jedoch durch die umgebenden Nutzungen, Belags- und Lagerflächen bereits beeinträchtigt wird. Die Flatterulme ist der Baum des Jahres 2019 und nach der Rote Liste Bayern gefährdet.

Seitens des Grundstückseigentümers wurde eine Untersuchung des Baumes beauftragt (Büro Büttner, Stellungnahme vom 18.06.2020), welche zum Ergebnis hatte, dass die Ulme innerhalb weniger Vegetationsperioden absterben würde, wenn sich an den Standortbedingungen nichts Wesentliches änderte. Mit dem Absterben würde auch eine erhöhte Gefahr von Personen- und Sachschäden durch herabfallende Äste einhergehen.

Der Fachbereich Naturschutz bestätigte in seiner Stellungnahme zu dieser Untersuchung, dass die Flatterulme im oberen Kronenbereich eine schütterere Krone hat. Nachdem aber eine eingehende Untersuchung bei dieser Begutachtung nicht vorgenommen worden sei, sollte die Flatterulme wegen der besonderen Bedeutung als seltene Baumart und als einziger größerer Baum im Planungsgebiet abschließend von einem Baumsachverständigen begutachtet werden.

Der daraufhin von der Stadt Landshut beauftragte Sachverständige (Tree Consult Brudi & Partner, Gutachten-Nr. 20-0300 vom 08.10.2020) stellte in seiner Vor-Ort-Begutachtung der Flatterulme am 09.09.2020 Folgendes fest: „Die gutachtensgegenständliche Flatterulme stellt in einer eher strukturarmen Umgebung als zudem seltene Baumart ein belebendes und wertvolles Element der Natur- und Grünausstattung dar. Der Standort ist bislang dicht versiegelt. Die Planung sieht eine Erweiterung der Baumscheibe und somit eine Aufwertung des Baumstandorts vor. Der Baum weist eine nachlassende Vitalität und mehrere Defektsymptome hinsichtlich der Verkehrssicherheit auf. Eine Faulstelle in 6 m Höhe kann vom Boden aus nicht abschließend beurteilt werden. Es wird empfohlen, diese Stelle mittels einer Baumbesteigung eingehend untersuchen zu lassen. Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand anzunehmen, dass der Schaden noch lange nicht so weit vorangeschritten ist, dass eine Fällung aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich wäre. Wohl aber sollte sichergestellt werden, ob der Einbau eines Kronensicherungssystems zeitnah erforderlich ist. Darüber hinaus sollte das Ergebnis einer solchen Untersuchung die Festlegung des erforderlichen Intervalls für Folgeuntersuchungen sein. Mittel- bis langfristig ist der Einbau eines Kronensicherungssystems oder eine maßvolle Einkürzung des Baumes erforderlich, um die Verkehrssicherheit aufrecht zu erhalten. Aus den genannten Gründen wird die Flatter-Ulme als nur bedingt erhaltungswürdig im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans eingestuft.“

Der Fachbereich Naturschutz sieht in seiner Stellungnahme mit dem Ergebnis des Gutachtens die hohe grünordnerische Bedeutung der Flatterulme im Plangebiet bestätigt; ein mittel- bis längerfristiger Erhalt der Flatterulme sei bei Umsetzung entsprechender baumpflegerischer Maßnahmen zu erwarten. Der Erhalt der Flatterulme im Bebauungsplan solle daher weiterverfolgt werden.

Der Baum hat zudem eine hohe städtebauliche Bedeutung für die Durchgrünung und die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb der Teilbaufläche 2 (siehe hierzu Punkt 4.4.2, Grün- und Freiflächen auf den Dachflächen), für die ansonsten auf den Dachflächen zu pflanzende Bäume 2. oder 3. Ordnung festgesetzt sind, welche nicht die prägende Wirkung des Bestandsbaumes entfalten können.

Der Baum wird daher im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und mit einem freizuhaltenden Ausschnitt von 10 x 12m aus dem Bauraum innerhalb der Teilbaufläche 2, der im Falle einer Ersatzbebauung für den Bestand die Standortbedingungen für die Flatterulme deutlich aufwertet, gesichert. Im Plan ist die derzeitige Kronenbildung dargestellt. Die Flatterulme hat schon einen weit entwickelten Wuchszustand und einen hohen Kronenansatz, deshalb wird der freizuhaltende Ausschnitt mit 120 m² als fachlich ausreichend eingestuft.

Zudem wurde gemäß Anregung des Fachbereiches Naturschutz in die Hinweise durch Text aufgenommen, dass die im Gutachten des Büros Tree Consult angeregten

Begründung

Untersuchungen der Faulstelle in 6 m Höhe sowie zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit der Einbau eines Kronensicherungssystems oder eine maßvolle Einkürzung des Baumes durchzuführen sind.

Dass die städtebaulich prägende Wirkung, die der Baumes jetzt entfaltet, auch nach einer eventuell doch notwendigen Entfernung (z.B. bei erhöhter Gefahr von Personen- und Sachschäden) langfristig – unter Berücksichtigung der Wachstumsphase des Ersatzbaumes – als gegeben angesehen werden kann, ist durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen bei Verlust von als zu erhalten festgesetzten Bäumen gesichert.

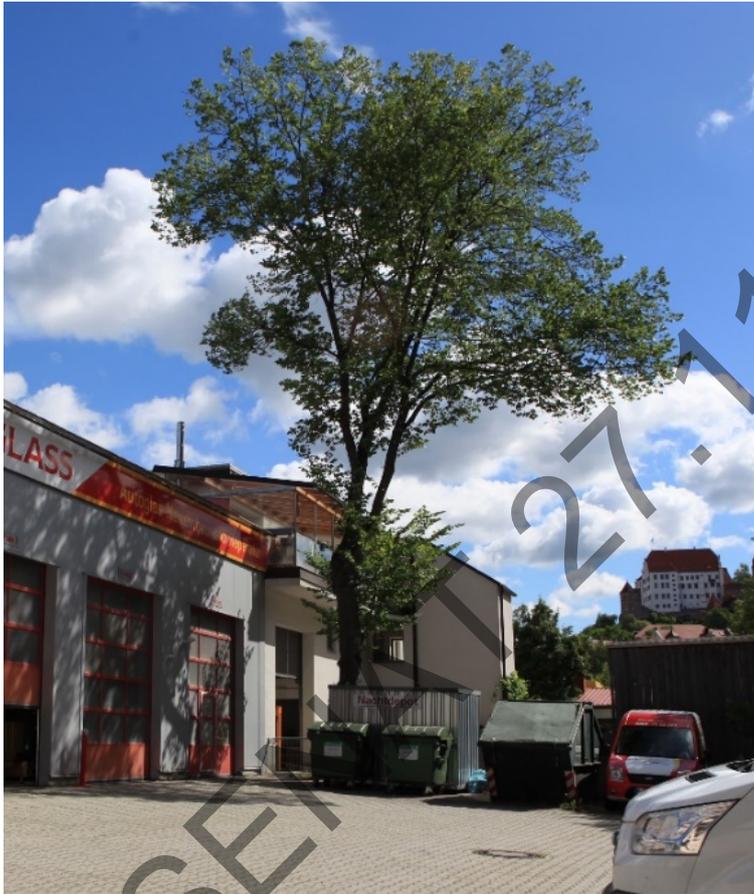


Foto: Bestandssituation Flatterulme, EGL 2018

4.5. Erschließung

4.5.1. Verkehrserschließung

Straßen, Zu- und Ausfahrten

Der Geltungsbereich ist durch die beiden vorhandenen Hauptstraßen bereits komplett erschlossen. Die Wittstraße wird in ihrer Führung und Dimension durch die Planung nicht verändert. Die Ausführungsplanung und der aktuelle Ausbaustand der Sanierung der Wittstraße, realisiert im Sommer 2019, wurde im Bebauungsplan übernommen.

Entlang der Wittstraße soll jedoch aufgrund der dortigen Verkehrsbelastung und wegen der Empfehlungen aus der VU (siehe Kapitel 2.5) eine Parallelerschließung etabliert werden. Deren Begründung in der VU basiert weniger auf einer Entlastung der Wittstraße, sondern vorrangig auf der erhöhten Sicherheit und Aufenthaltsqualität. Durch die Bündelung der Anliegererschließung auf lediglich 2 Anbindungspunkte an

Begründung

die Wittstraße reduzieren sich die Gefahrenstellen in der Zu- und Ausfahrtsituation der Anliegernutzungen. Die beiden Grünstreifen mit Baumstandorten zwischen Wittstraße und Parallelstraße bzw. zwischen Parallelstraße und Fuß- und Radweg soll entsprechend den Anregungen der VU den Straßenraum attraktiver gestalten und die Aufenthaltsqualität für Anlieger und Fußgänger erhöhen.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Landshut bereits weite Teile der für die Parallelerschließung erforderlichen Flächen erworben (siehe auch Abbildung 12). Inwieweit diese Grunderwerbe über Städtebauförderung förderfähig sind ist bislang ungeklärt. Von Regierungsseite wird die Auffassung vertreten, dass die geplante neue Straße als Erschließungsstraße beitragsfähig i.S. des Erschließungsbeitragsrechtes sei und die Stadt 90% der Gesamtkosten (Grunderwerb und Bau) umlegen könne, max. somit nur 10% relevant für die StBauF seien. Die Oberste Baubehörde teilt diese Rechtsauffassung. Eine diesbezügliche endgültige Klärung ist im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens nicht notwendig.

Weiterhin ist der bisherige Bushalt auf der Südseite der Wittstraße an die Planung entsprechend anzupassen.

Die Parallelerschließung ist von der Dimension so konzipiert, dass auf ihrer Südseite ein Längsparkstreifen (Besucher-, Kundenstellplätze) vorgesehen werden kann.

Um die Ein- und Ausfahrten für Fahrzeuge in die Teilbauflächen zu ordnen und um eine zu starke Durchteilung des südlich straßenbegleitenden Grünstreifens und der Längsstellplätze zu verhindern, sind die dafür zulässigen Bereiche auf 5 Zonen im Plan festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Führung der Parallelerschließung, sowie die Ein- und Ausfahrt von und auf die Wittstraße, die Neuorganisation des Fuß- und Radwegs (analog zu den bestehenden Anschlussbezügen im Westen und Osten als getrennter Fuß- und Radweg) und die Neupositionierung des Bushalts wurden unter Einbeziehung des staatlichen Bauamtes – Abt. Straßenbau bereits mit den Stadtwerken und dem Tiefbauamt des Baureferats anhand mehrerer Konzeptvarianten vorabgestimmt. Dabei wird im Bebauungsplan der angestrebte Endzustand, bei konsequenter langfristiger Umsetzung der Bebauung, dargestellt.

Da davon auszugehen ist, dass die Parallelerschließung evtl. nicht kurzfristig und in einem Zug zu realisieren ist und Teile der bestehenden Bebauung und deren Nutzungen entlang der Wittstraße zunächst weiterhin bestehen bleiben, wurden auch Szenarien für eine funktionierende Zwischenlösung für die Parallelerschließung untersucht. In der folgenden Abbildung 9 wird exemplarisch aufgezeigt, wie in diesem Fall die Parallelerschließung, die Zu- und Ausfahrten und die Führung des Rad- und Fußwegs zunächst erfolgen könnte.



Abbildung 10: Konzeptvariante Zwischenlösung Parallelerschließung bei zunächst weitgehendem Verbleib der bisherigen Bebauung an der Wittstraße. EGL 8/2017, unmaßstäblich

Begründung

Die funktionale Neuorganisation und gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Inneren Münchener Straße ist dagegen nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da dies in einer eigenen Objektplanung im Rahmen der Städtebauförderung erfolgt. Hier werden nur die Flächen unmittelbar südlich der festgesetzten Baulinie als Fußweg festgesetzt, um diese Flächen im Fall von Neubebauungen entlang der festgesetzten Baulinie für Fußgängerzwecke zu sichern.

Fußläufige Querungen durch das Planungsgebiet

Zur Verbesserung und Sicherung der städtebaulich wichtigen fußläufigen Nord-Süd-Durchquerung des Geltungsbereichs werden die beiden dafür vorgesehenen Bereiche im Osten als öffentlicher Fuß- und Radweg, im Westen als Eigentümerweg festgesetzt.

Gemäß den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wird die westliche Fußwegeverbindung als Eigentümerweg weitgehend auf den Dachflächen des Teilbaubereichs 2 geführt.

Für die fußläufigen Nord-Süd-Verbindungen sind, wie für öffentlich zugängliche Verkehrsanlagen allgemein, die Maßgaben der DIN 18040-3 zur Herstellung barrierefreier Verkehrsanlagen anzuwenden. Dementsprechend wird empfohlen, zur barrierefreien Überwindung des Höhenunterschieds im Bereich der westlichen Verbindung das nördliche Ende in der weiteren Umsetzung mit Aufzügen an geeigneter Stelle (Teilbaufläche 1) auszustatten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan integriert.

Private Stellplätze KFZ

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze hat nach der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut zu erfolgen. Sämtliche, für die zulässige Bebauung erforderlichen Stellplatzkapazitäten sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für die mögliche Geschossfläche, die zugelassenen Nutzungen und unter der Annahme, dass aufgrund der Bodenverhältnisse (siehe auch Ziffer 6) keine Tiefgaragen gebaut werden können, ist davon auszugehen, dass mindestens das Erdgeschoss der mittigen Teilbaufläche 2 als Parkdeckfläche benötigt werden. Je nach Ausnutzung der max. möglichen Geschossflächen werden auch Flächen im 1. OG dieser mittigen Zone sowie in den Untergeschossen der Teilbaufläche 3 zur Unterbringung der Stellplätze benötigt. Dementsprechend ist in diesen Bereichen die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Erweitert wird diese Fläche um das EG und das 1. OG der Teilbaufläche 1, mit Ausnahme eines 5m breiten Streifens hin zur Wittstraße (siehe hierzu Ziffer 4.3). Es ist aber in den nördlichen 5m der Teilbaufläche 1 ausnahmsweise die Unterbringung von privaten Stellplätzen ebenso zulässig, wenn die Nordfassaden so ausgebildet werden, dass von außen die Parkplatznutzung optisch nicht erkennbar ist.

Im Sinne einer möglichst konsequenten Parkdecklösung, bei der der ruhende Verkehr optisch nicht in Erscheinung tritt und um die mittigen Flächen funktional nutzen zu können, werden zudem für die Teilbaufläche 2 die Dachflächen als zu begrünen bzw. als Dachterrassen oder Spielplatzfläche festgelegt.

Fahrradstellplätze

Die erforderliche Kapazität ergibt sich aus der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut. Die demnach erforderlichen Stellplätze müssen sämtlich auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Idealerweise sollten diese in den auch für Kfz-Stellplätze zulässigen Bereichen oder aber in den Ein- und Ausfahrtsbereichen platziert werden. Aufgrund von fehlenden objektkonkreten Planungen im Geltungsbereich sind konkrete Standortfestsetzungen im Bebauungsplan aber nicht sinnvoll.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Die Haltestelle Grieserwiese wird von den Stadtbuslinien 1 und 10, die Haltestellen Grätzberg und Kupfereck von den Stadtbuslinien 1 und 7 bedient. Die südliche Haltestelle Grieserwiese an der Wittstraße wird hierbei zur besseren Vernetzung in den Bereich der westlichen Fußwegquerung verschoben.

4.5.2. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist bereits an die städtische Abwasserbeseitigungsanlage (Mischsystem) angeschlossen. Im Geltungsbereich befinden sich zudem Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut für Strom, Gas und Wasser, weiterhin auch Leitungsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom.

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 Versorgungsleitungen im Geltungsbereich.

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

Im Fall des Abbruchs oder Umbaus von Bestandsgebäuden müssen die bereits vorhandenen Anschluss- und Versorgungsleitungen abgetrennt- oder umgelegt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbruch- oder Umbauarbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Umliegung oder Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas- und Wasser zu stellen.

Eventuelle Notüberläufe von Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig - es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene. Diese Abläufe sind zudem rückstaufrei zu erstellen.

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

4.5.3. **Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung des Restabfalls 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. Dies sind im Plangebiet die Parallelerschließung zur Wittstraße und die Innere Münchener Straße. Die innen liegende Teilbaufläche 2 wird überwiegend für Stellplätze (Garagen) benötigt, womit sich die Wohn- und die sonstigen in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen weitgehend auf die Flächen entlang der beiden o.g. Straßen beschränken. Dementsprechend wurde in die Hinweise durch Text unter Punkt 14 aufgenommen, dass am Tag der Abholung die Abfallbehälter an diesen beiden Verkehrsflächen bis spätestens um 6.00 Uhr bereitzustellen sind.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (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. Die Abfallentsorgungsfahrzeuge können die Tonnen am Tag der Abholung direkt an der Parallelerschließung entlang der Wittstraße und an der Münchener Straße beladen.

4.5.4. **Sonstige Leitungsanlagen**

Das Planungsgebiet wird von den Richtfunktrassen zweier Betreiber berührt. Deren Angaben und Eckdaten zum Verlauf der Richtfunktrassen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und nachrichtlich übernommen.

Vodafone GmbH:

Deren Richtfunkstrecke inkl. eines Schutzstreifens von 8m beidseits der Leitungsachse verläuft östlich außerhalb des Planungsgebietes in einer ausreichend großen Höhe, so dass Konflikte durch die Planung ausgeschlossen werden können. Konflikte würden erst mit einer Bauhöhe von 54m entstehen.

Bayernwerk Netz GmbH:

Ein Richtfunk-Zentralstrahl des Unternehmens verläuft in Ost-West-Richtung durch den südöstlichen Teil des Bebauungsplans. Ein großer Teil der geplanten Bebauung befindet sich dementsprechend innerhalb der Schutzzone (50m beidseits der Leitungsachse). Die max. Bauhöhe innerhalb der Schutzzone beträgt 70m. Es kann deshalb angenommen werden, dass durch die Planung keine Störung oder Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke erfolgt. Es wird aber eine Abstimmung mit dem Betreiber beim Aufstellen von Hebewerkzeugen (Kräne) und bei Pflanzmaßnahmen angemahnt.

Die Richtfunkstrecken und die Schutzzone werden dementsprechend als Hinweis durch Planzeichen, die Thematik der o.g. Abstimmung als Hinweis durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5.5. **Belange der Feuerwehr**

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung gem. DVGW W 405 ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen bzw. angepasst werden.

Feuerwehrlflächen:

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen in den Teilbauflächen 1 und 3 sind Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge notwendig. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können in der Inneren Münchener Straße und auf der Parallelerschließung entlang der Wittstraße direkt angrenzend an die Gebäude eingehalten werden. Die nord-süd-gerichtete fußläufige Verbindung im Osten kann für Notfallzwecke ebenfalls von Norden her angeeignet werden. In der Teilbaufläche 2 sind nur zweigeschossige Gebäude erlaubt. Daher müssen für diese Zone keine Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden. Die Führung der Rettungswege und weitere brandschutztechnische Anforderungen sind anhand der dann konkreten Planung im Brandschutznachweis im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In die Hinweise durch Text wurde eine entsprechende Textpassage mit aufgenommen.

Zufahrt für die Feuerwehr:

An keiner Stelle sind Gebäude mehr als 50m von der Parallelerschließung der Wittstraße und gleichzeitig von der Inneren Münchener Straße entfernt.

Begründung

Aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise ist insbesondere bei Neubauvorhaben in den Teilbauflächen 1 und 2 zu gewährleisten, dass für die Bestandsgebäude im Bereich der Teilbaufläche 3 die notwendigen Rettungswege weiterhin zur Verfügung stehen. Die diesbezüglichen brandschutztechnischen Anforderungen sind anhand der dann konkreten Planung im Brandschutznachweis im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.5.6. Weitere Infrastruktur

Die Grundschule Karl-Heiß befindet sich in unmittelbarer Nähe mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 300m. Die Mittelschule Schönbrunn liegt etwa 4km vom Planungsgebiet entfernt. Die nächsten Kindergärten befinden sich am Gutenbergweg (ca. 800m) und am Richard-Schirrmann-Weg (ca. 600m).

In der Umgebung befinden sich weitere Bildungseinrichtungen wie die Staatliche Berufsschule I und BFS für Informationstechnik, das Gymnasium, die Fachakademie für Sozialpädagogik und die Wirtschaftsschule der Schulstiftung Seligenthal sowie das Hans-Carossa-Gymnasium und die Ursulinen-Realschule.

Die nächsten Einrichtungen des Einzelhandels befinden sich unmittelbar außerhalb des Planungsgebietes (Aldi, Rewe) bzw. kleinteilig auch in der Inneren Münchener Straße innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Ziffer 3.2). Zudem sind sowohl Ärzte diverser Fachrichtungen, als auch ein Friseur und eine Bank in der Nähe zum Planungsgebiet ansässig.

5. ERNEUERBARE ENERGIEN

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (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 hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit Erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und 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 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.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände, der prognostizierten Überflutungsmöglichkeit bei einem HQ_{extrem} -Szenario 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

Begründung

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 entstehen, insbesondere 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.

6. **BODENVERHÄLTNISSE**

Für den Bebauungsplan liegen keine aktuellen Baugrundgutachten vor. Bodenuntersuchungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der massiven sonstigen Versiegelung mit der zugehörigen Nutzung v.a. für die interne Verkehrerschließung derzeit auch nur schwierig durchführbar. Aussagen und Annahmen zum Baugrund, zum Grundwasser und zur Versickerungseignung lassen sich deshalb nur aus benachbarten Bebauungsplänen und den zugrundeliegenden Bodenuntersuchungen grob interpolieren bzw. annehmen.

6.1. **Baugrund**

Der Geltungsbereich liegt im Süden am Steilabbruch des südlichen Hochufers im Isartal, an dessen Erosionsbasis dicht gelagerte Kiese der tertiären Süßwassermolasse anstehen. Ihre Oberfläche ist bei ca. 389,00m üNN zu erwarten. Über den dicht gelagerten Tertiärkiesen lagern Hangschuttsedimente aus sandigen und schluffigen Kiesen, die über dem Niveau 394m - 396m üNN mit sandigen und schluffigen Kiesaufüllungen aufgeschüttet sind.

Zur genaueren Beurteilung für die Tragwerksplanung sind für die weiteren Objektplanungen konkretere Baugrunderkundungen unbedingt erforderlich. Daher wurde in den Hinweisen durch Text die Erstellung von Baugrundgutachten für jedes Bauvorhaben empfohlen.

6.2. **Grundwasser, Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserhaltung**

Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasser-Fließrichtung ist auf der Untersuchungsfläche nach Norden, in Richtung Isar, gerichtet. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 387,7m üNN und der Bemessungswasserstand bei ca. 390m üNN.

Wegen der Nähe zur Isar ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen, im Bereich der Wittstraße ggf. auch bis nahe an die Geländeoberfläche, zu rechnen.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei Gründungen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden (siehe unten) und Keller und Tiefgaragen nur schwer bzw. sehr aufwendig umsetzbar sind (wasserdichte, auftriebssichere Wannen). Zudem könnten diese Bauwerke, bei größerer Ausprägung, auch Strömungsbarrieren für das

Begründung

Grundwasser darstellen und sind von diesem hydrogeologischen Aspekt her kritisch zu bewerten.

Versickerungseignung

Die bodenmechanischen Analysen benachbarter Baugrunduntersuchungen lassen für eine Versickerung nur bedingt ausreichende Wasserdurchlässigkeitswerte für den Baugrund im Planungsgebiet annehmen. Jedoch ist eine Versickerung bei den hier anstehenden Grundwasserständen grundsätzlich als schwierig bzw. problematisch einzustufen.

Sollte eine Versickerung vor Ort nicht möglich oder genehmigungsfähig sein, wird deshalb empfohlen, für die Beseitigung der anfallenden Oberflächen- und Dachwässer mit den Stadtwerken Landshut – Abwasser – eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.

Nach Vorgabe der Stadtwerke Landshut ist bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen und Umbauten bestehender baulicher Anlagen zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren. Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Unveränderte Bestandsbebauungen ist hiervon ausgenommen.

Die Festsetzung der Dachbegrünung auf den Flachdächern der Neubauten vermindert zudem signifikant die Menge des auf einmal zu versickernden oder abzuleitenden Wasservolumens. 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.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mit den Stadtwerken Landshut - Abwasser eine separate, gesonderte Regelung für eine Einleitung ins Kanalnetz zu treffen.

Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

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

Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Im Zuge der Baumaßnahmen im Planungsgebiet könnten Bauwasserhaltungen notwendig werden. Diese wären vorab bei der Stadt Landshut, Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen. Hierauf wird in den Hinweisen durch Text verwiesen.

6.3. Hochwasser, Überschwemmungsgefährdung

Überschwemmungsgefährdung, Hydrologische Grundlagen

Für den Umgriff des Bebauungsplanes besteht bezüglich eines 100jährigen Hochwasserereignisses keine Betroffenheit; festgesetzte oder vorläufige Überschwemmungsgebiete berühren das Planungsgebiet nicht.

Der nördliche Teil des Plangebiets, zwischen den Gebäuden an der Inneren Münchener Straße und der Wittstraße liegt jedoch in einem Bereich, der im Falle eines Extremhochwasserereignisses (HQ_{extrem}) des Roßbaches überschwemmt werden

Begründung

würde. Aufgrund der Geländesituation können sich Wasserstände von bis zu einem Meter über Urgelände ergeben. Für Neubauten ergibt sich die Notwendigkeit zu einer hochwasserangepassten Bauweise, für die Bestandsbauten nach Möglichkeit eine entsprechende „Nachrüstung“.

Auf diese Überschwemmungsgefahr wird im Bebauungsplan hingewiesen, ein Ausschnitt aus dem IÜG für das HQ_{extrem} wurde als nachrichtliche Übernahme planerisch dargestellt und durch einen entsprechenden Hinweis durch Text ergänzt.

Wegen der hohen Grundwasserstände wird zudem empfohlen, Keller und unterirdische Bauteile auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen. Auf den Einbau und Betrieb von Heizölverbraucheranlagen soll möglichst verzichtet werden. Sollten dennoch Heizölverbraucheranlagen eingebaut werden, sind die Lagerbehälter auftriebssicher auszuführen und gegen Aufschwimmen zu sichern. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen. Für Bestandsgebäude wird empfohlen, dass diese soweit möglich entsprechend den oben genannten Maßgaben nachgerüstet werden.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1. Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-5635-SU -1 vom 24.08.2018) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmpegel treten entlang der Wittstraße mit bis zu 70/63 dB(A) bzw. entlang der Inneren Münchener Straße mit bis zu 69/59 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, da derzeit keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete existieren und aus schalltechnischer Sicht eine vergleichbare Schutzbedürftigkeit vorliegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 dB(A) werden entlang der Wittstraße um bis zu 10/13 dB(A) und entlang der Innere Münchener Straße um bis zu 8/9 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht. Für Urbane Gebiete existieren keine Angaben in der 16. BImSchV. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete werden tagsüber und nachts entlang der Wittstraße und Innere Münchener Straße sowie an Stirnseiten der Planbebauung überschritten.

Eine Obergrenze stellen gesundheitsgefährdende Lärmpegel dar: Die verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung gem. Art. 2 Abs. 2 GG („körperliche Unversehrtheit“) liegt bei einer Dauerlärmbelastung von 70-75 dB(A) tags oder 60-65 dB(A) nachts. Pegel in dieser Höhe werden

Begründung

erreicht; die Grenzwerte der Lärmsanierung für Mischgebiete werden dabei jedoch nicht überschritten ($< 72/62$ dB(A) Tag/Nacht).

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Informativ wird auf Grundlage des berechneten Verkehrslärms der Lärmpegelbereich V nach Tabelle 8 der DIN 4109 von 1989 nicht überschritten. In das Verfahren der DIN 4109 vom November 1989, die zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht nur der Tagespegel mit ein. Darüber hinaus wird insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes entsprechend dem Stand der Technik der Nachtpegel berücksichtigt (siehe DIN 4109 vom Januar 2018 oder VD I 2719), wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB (A) beträgt. Es kann erwartet werden, dass in diesem Fall der Lärmpegelbereich VI erreicht wird.

Ein ausreichender Schallschutz wird bei Außenlärmpegeln unter 64/54 dB(A) tags/nachts durch die ohnehin erforderliche Bemessung des Schallschutzes der Außenbauteile (Wände, Fenster usw.) nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sichergestellt. Das bedeutet, dass in weiten Teilen des Plangebietes keine über die Mindestanforderungen der DIN 4109 hinausgehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und entlang der Wittstraße und Inneren Münchener Straße an den straßenzugewandten Seiten der Bebauung weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes ist ein Abrücken der schutzbedürftigen Nutzungen von der maßgebenden Geräuschquelle nicht sinnvoll möglich. Aktive Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände) sind bei verhältnismäßigem Aufwand (Höhen < 3 m) nicht ausreichend, um den erforderlichen Schallschutz für alle Geschosse herzustellen. Die Planungen reagieren bereits günstig auf die Verkehrslärmeinwirkungen, in dem zur Wittstraße und zur Inneren Münchener Straße eine geschlossene Randbebauung (Festsetzung von Baulinien und der geschlossenen Bauweise) vorgesehen wird.

Es wird festgesetzt, dass entlang der Wittstraße und Innere Münchener Straße schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen o. Ä.) sowie Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küchen, die nicht nur der Zubereitung von Essen dienen) durch Grundrissorientierung an die lärmabgewandten Seiten ausgeschlossen werden müssen. Eine Anordnung von nicht schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Bad, Küche ohne Essbereich) zum Lärm ist möglich.

Da dies aus Belichtungsgründen und Gründen der effizienten Flächennutzung usw. schwer umsetzbar erscheint, sind diese Fenster alternativ durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien/Balkone, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Laubengangerschließungen o. Ä.) so zu schützen, dass vor den Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume sind hygienisch ausreichend zu belüften und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Für Wohnnutzungen werden auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zugelassen, die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel (LA,m) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraum sicherstellen, wobei die Belüftbarkeit der Räume gewährleistet sein muss (z. B. spezielle Kastenfenster).

Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden bei Beurteilungspegeln von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während

Begründung

der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht.

Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer Verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite ($< 64/54$ dB(A) tags/nachts) belüftet werden können.

Da bei Wohnnutzungen auch bei niedrigeren Pegeln Störungen der Nachtruhe nicht ausgeschlossen werden können, wird festgesetzt, dass fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeiten bereits ab einer Belastung von 45 dB(A) nachts vorzusehen sind (= Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete).

Grundsätzlich sollte beachtet werden, dass jede Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum verfügt, der über eine lärmgeschützte Seite ($< 64/54$ dB(A) Tag/Nacht) natürlich belüftet werden kann, und dass jede Wohnung einen Zugang zum lärmabgewandten Außenbereich hat.

Für Büronutzungen kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).

Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sollten Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Verkehrslärm - Realisierungsreihenfolge

Im Planungsgebiet stellt die geplante Bebauung entlang der Wittstraße und Innere Münchener Straße eine Schallabschirmung für die weitere Planbebauung und für den Innenhof dar. Jedoch treten an der zur Wittstraße orientierten Seite der Bebauung entlang der Innere Münchener Straße Verkehrslärmpegel von bis zu 64,2 dB(A) tagsüber auf, so dass der Zielwert (Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tage) nur minimal überschritten wird und Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasung von Balkonen o.Ä.) nicht verhältnismäßig sind, da durch die Abschirmung der Balkonböden Pegel < 64 dB(A) erreicht werden und die Berechnungen auch auf der sicheren Seite liegen.

Zudem sind ohne die Planbebauung an der Wittstraße keine Pegel > 70 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts an der Bebauung entlang der Innere Münchener Straße (Teilbaufläche 3) und im mittleren Plangebiet (Teilbauflächen 2a und 2b) zu erwarten. Daher ist eine Regelung zur Realisierungsreihenfolge nicht erforderlich, da der Schallschutz in diesen Pegelbereichen durch erhöhte passive Maßnahmen (Schallschutzfenster und fensterunabhängigen Lüftungen) hergestellt werden kann. Es ist zu beachten, dass zur konkreten Auslegung des Schallschutzes gegen Außenlärm immer nur die (aktuell) vorhandene Abschirmung durch Bestandsgebäude berücksichtigt werden darf.

Im mittleren Plangebiet wird auf möglichen schützenswerten Freiflächen der Zielwert von 64 dB(A) am Tage überschritten. Für den Fall, dass die Planbebauung an der Wittstraße zeitlich nachrangig errichtet wird, muss daher durch abschirmende Schallschutzmaßnahmen (Wände, Nebengebäude, Gebäudeeigenabschirmungen o.Ä.) sichergestellt werden, dass der Zielwert von 64 dB(A) am Tage eingehalten wird (in der Mitte der jeweiligen Fläche in einer Berechnungshöhe von $h = 2$ m über Oberkante der jeweiligen Freifläche). Berechnungen hierzu zeigen, dass Wände mit einer Höhe von etwa 1,5 m bis 2 m über Gelände bzw. über Gebäudeoberkante vsl. erforderlich werden. Es wird festgesetzt, dass bei Errichtung von schützenswerten Freiflächen der Nachweis der Einhaltung des Zielwertes erfolgen muss.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

In der südlich gelegenen Nachbarschaft (Bebauungspläne 09-49/1a und 1b) treten Pegelerhöhungen von bis zu etwa 0,2 dB(A) tags und nachts bei Verkehrslärmpegeln von weniger als 70/60 dB(A) Tag/Nacht auf. Diese Erhöhungen sind nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV, da Pegel von 70/60 dB(A) nicht erreicht und weitergehend erhöht werden sowie die Pegelerhöhungen weniger als 2,1 dB(A) betragen. In der weiteren Nachbarschaft sind keine relevanten Änderungen der Verkehrslärmsituation zu erwarten.

Anlagenlärm – Vorbelastung durch Anlagen/Betriebe außerhalb des Plangebietes

Die gewerbliche Vorbelastung durch Anlagen und Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches führt zu Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 57/45 dB(A) Tag/Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63/45 dB(A) Tag/Nacht werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen treten nicht auf. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbegeräuschen von außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Durch die Veranstaltungsnutzungen (Dult) auf der Grieserwiese treten rechnerisch im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für Mischgebiete werden tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten um bis zu 2 dB(A), tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn-/Feiertagen um bis zu 7 dB(A) sowie nachts um bis zu 17 dB(A) überschritten. Für Urbane Gebiete existieren keine Immissionsrichtwerte in der Freizeitlärm-Richtlinie; in Anlehnung an die TA Lärm und 18. BImSchV könnte tagsüber ein um 3 dB(A) erhöhter IRW (gegenüber MI) angesetzt werden. In diesem Fall wären die IRW tagsüber an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten eingehalten sowie tagsüber an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn-/Feiertagen um bis zu 4 dB(A) sowie nachts um bis zu 17 dB(A) überschritten. Relevante Geräuschspitzen können nachts nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Berechnungen liegen tendenziell auf der sicheren Seite, da es für die Festzelte sehr wahrscheinlich Lärmschutzauflagen gibt, die nicht bekannt sind (privatrechtliche Vereinbarungen; ggf. Nachtpegelsenkung nach 22 Uhr o.Ä.). Nach Freizeitlärm-Richtlinie kann eine Sonderfallbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz erfolgen. Da in vorliegendem Fall die Kriterien der Zumutbarkeit weitestgehend eingehalten werden und man bei der Landshuter Bartlmädult und der Landshuter Frühjahrsdult von lokal herausragenden Veranstaltungen (die Feste fanden 2018 bereits zum 678. bzw. 632. Mal statt) mit besonderer sozialer Adäquanz und Akzeptanz (das Volksfest spricht alle Altersgruppen an) ausgehen kann, können aus schallschutzfachlicher Sicht Abweichungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie in Anspruch genommen werden. Schallemissionen übriger Veranstaltungen (z.B. Fischerfest) finden in einem voraussichtlich wesentlich geringeren Ausmaß statt, so dass wesentlich geringere Beurteilungspegel auftreten und die Voraussetzungen der Zumutbarkeit ebenfalls gewährleistet sind. Besondere Schallschutzmaßnahmen (über die Mindestanforderungen nach DIN 4109) zum Schutz vor den Freizeitgeräuschen auf der Grieserwiese erscheinen daher nicht verhältnismäßig. Zudem befindet sich das Plangebiet derzeit gemäß Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet (MI) und die Planungen sehen eine Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) mit einem im Tagzeitraum niedrigeren Schutzniveau vor. Im Bestand befinden sich bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude in vergleichbaren Abständen zur Grieserwiese (z.B. Wittstraße 11), so dass grundsätzlich keine neue Betroffenheit entsteht. Die Freizeitgeräusche sollten in jedem Fall bei der Auslegung des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 berücksichtigt werden.

Anlagenlärm – Zusatzbelastung durch Anlagen/ Betriebe innerhalb des Plangebietes

Für den Fall, dass in der Teilbaufläche 1 ein neues Gebäude errichtet wird und die Agip-Tankstelle (Wittstraße 15) weiterhin betrieben wird, besteht ein Lärmkonflikt, der aufgrund möglicher privatrechtlicher Folgen von Überschreitungen der TA Lärm im Rahmen des Bebauungsplans durch Schallschutzmaßnahmen zu lösen ist. Ursächlich ist das Heranrücken der Planbebauung, so dass bei einem Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tage der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten wird. Somit dürfen an der betroffenen westlichen Stirnseite in der Teilbaufläche 1 im Bereich der westlichen Wegeverbindung keine schutzbedürftigen Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Darunter versteht man lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer; Büro-/Verwaltungsräume usw.). Aufgrund der festgesetzten geschlossenen Bauweise muss aber die o.g. westliche Stirnseite an die dann bestehende Grundstücksgrenze gebaut werden. Damit ist diese Wand gem. Art 28 BayBO als Brandwand auszubilden und Öffnungen jeglicher Art sind ausgeschlossen; Immissionsorte im Sinne der TA Lärm können dort somit nicht entstehen.

Für die vorhandenen Gewerbenutzungen entlang der Innere Münchener Straße (Bäckerei, DS elektrotherm, Bio-Supermarkt) ist festzuhalten, dass sich in Folge der Planungen die grundsätzliche Situation nicht ändert. Bereits im Bestand sind oberhalb der Gewerbenutzungen Wohnungen mit einem MI-Schutzanspruch vorhanden. Da es sich zudem tendenziell um (in Mischgebieten übliche) nicht störende Betriebe handelt und auch keine Lärmkonflikte bekannt sind, wurde auf eine Detailuntersuchung verzichtet.

Es befinden sich des Weiteren im Plangebiet die Reklamewerkstatt „Penzkofer“ (Wittstraße 12), die Autowerkstatt Manfred Schneider (Wittstraße 14), eine Carglass-Filiale (Wittstraße 13) und die Copier-Halle Juric (Wittstraße 11a). Lärmkonflikte mit einer möglichen Planbebauung in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft können aufgrund der Genehmigungslage der Betriebe bzw. aufgrund der Betriebsart (nicht störend) ausgeschlossen werden.

Die genaue Geräuschentwicklung von sich neu ansiedelnden Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebietes ist von der konkreten (derzeit noch nicht bekannten) Nutzung (z.B. Lkw-Häufigkeiten) und Lage von Geräuschquellen (Klimatechnik usw.) abhängig. Derzeit ist noch nicht absehbar, welche Betriebe und Anlagen innerhalb des Plangebietes errichtet werden bzw. sich ansiedeln. Auf eine Emissionskontingentierung im Rahmen des Bebauungsplans wird aufgrund der vertikalen Durchmischung (Wohnen und Gewerbe sowie unterschiedliches Gewerbe im gleichen Gebäude) verzichtet. Die schalltechnische Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebietes muss daher im Baugenehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung untersucht und nachgewiesen werden (unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung). Anträge auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO werden daher grundsätzlich in ein Baugenehmigungsverfahren überführt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für künftige Neuansiedlungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden vsl. organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet (Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und einer nächtlichen Nutzung von Freischankbereichen o.Ä.). Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich (siehe Auflagen für bestehende Gewerbenutzungen im Plangebiet).

Bei gewerblichen Nutzungen auf den innenhofseitigen Dachterrassen (z.B. Freischankbereiche) ist vor allem im sensiblen Nachtzeitraum davon auszugehen, dass

Begründung

die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten (z.B. im Umgriff des BP unmittelbare angrenzende schutzbedürftige Räume) überschritten werden. Daher wird festgesetzt, dass gewerbliche Nutzungen auf den Dachterrassen nicht zulässig sind.

7.2. Luftreinhaltung

Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage zwischen Wittstraße und Innerer Münchener Straße verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung (Möhler + Partner Ing. AG, Bericht Nr. 700-5635-LH -1 vom 23. August 2018) berechnet und beurteilt.

Die Durchführung der Immissionsprognose erfolgt für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxide (NO_2) und Feinstaubpartikel (PM_{10} , $\text{PM}_{2,5}$) mit dem mikroskaligen Ausbreitungsmodell MISKAM. Die Luftschadstoffbelastung setzt sich aus der städtischen Hintergrundbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung erfolgte anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Die verkehrsbedingte Emissionszusatzbelastung wurde mit Hilfe des HBEFA 3.3 unter zusätzlicher Berücksichtigung der PM_{10} -Emission durch Abrieb und Aufwirbelung ermittelt und die Immissionen im Null- und Planfall durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2030 ermittelt, wobei die Emissionsparameter des HBEFA 3.3 für das Jahr 2020 und nicht für das Prognosejahr 2030 verwendet wurden. Dies hat folgenden Grund: HBEFA 3.3 schätzt basierend auf der absehbaren Entwicklung der Abgasvorschriften das Emissionsniveau des Flottenmixes ab. Diese Abschätzung fällt insbesondere bei hohen LKW -Anteilen jedoch sehr optimistisch aus, was zur Folge hat, dass die Emissionsfaktoren für das Prognosejahr 2030 (Verkehrsmengenprognose) wesentlich niedriger sind als im Jahr 2020. Für den Fall einer frühen Baurealisierung (vor dem Prognosejahr 2030) wäre somit ein zu niedriger Emissionsansatz gewählt. Für eine Prognose auf der sicheren Seite liegend werden die Emissionsfaktoren des Jahres 2020 zugrunde gelegt.

Die höchste Luftschadstoffbelastung innerhalb der Baugrenzen der Bebauungsplangeltungsbereiche ergibt sich unmittelbar südöstlich der Wittstraße. Im Planfall betragen die Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung) bis zu $43,0\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 , $21,8\mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM_{10} und $18,6\mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$. Mit zunehmendem Abstand zu den Straßenverkehrswegen nehmen die Luftschadstoffbelastungen weiterhin ab. In den Innenhofbereichen und an den westlichen Plangebäuden liegen die Luftschadstoffbelastungen für PM_{10} und $\text{PM}_{2,5}$ nur geringfügig über der Hintergrundbelastung. Die Luftschadstoffbelastungen für NO_2 betragen hier ca. $25\mu\text{g}/\text{m}^3$, so dass die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV an den Plangebäuden (mit Ausnahme der Nordseite entlang der Wittstraße) zuverlässig eingehalten werden.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner wird festgesetzt, dass an den Gebäudeseiten mit Grenzwertüberschreitungen keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster errichtet werden dürfen. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit erscheint eine Beschränkung auf schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafzimmer) nicht hinreichend.

Entlang der Inneren Münchener Straße werden im Plangebiet die Grenzwerte erreicht. Der Wert von $\text{NO}_2 = 40,3\mu\text{g}/\text{m}^3$ bzw. minimale Überschreitungen von bis zu $0,3\mu\text{g}/\text{m}^3$ für den kombinierten Verkehrsfluss flüssig und stop & go erscheinen aus gutachterlicher Sicht abwägbar, da die Berechnungen auf der sicheren Seite liegen (Verkehrsmenge für 2030 und HBEFA-Faktoren für 2020), das Planvorhaben nicht ursächlich für die minimalen Überschreitungen ist und die minimalen Überschreitungen bereits im Nullfall auftreten. Schutzmaßnahmen für die Planung entlang der Inneren Münchener Straße sind daher nicht erforderlich.

Begründung

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt, wobei für Plan- und Nullfall die gleichen Verkehrszahlen angesetzt wurden. In der Nachbarschaft werden an dem Bestandsgebäude Wittstraße 9 die höchsten Schadstoffzunahmen prognostiziert. Dort beträgt die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch das Planvorhaben im Jahresmittelwert für NO₂ bis 1,9µg/m³, für PM₁₀ 0,4µg/m³ und für PM_{2,5} 0,3 µg/m³.

Hierfür verantwortlich ist die veränderte Windcharakteristik bedingt durch die Planbebauung. Derartige Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung von mehr als 3% des Immissionsjahresmittelwertes sind gemäß der hilfswise herangezogenen TA Luft als abwägungsrelevant anzusehen. Allerdings werden bereits in der heutigen Situation die maßgebenden Grenzwerte für NO₂ (Jahresgrenzwert) im Bereich der Wittstraße überschritten. Insofern löst der Bebauungsplan keine neue Konfliktlage aus.

Bei der Beurteilung aus immissionsschutzfachlicher Sicht können die Erhöhungen in der Nachbarschaft wie folgt abgewogen werden:

Obwohl durch die Realisierung der Planbebauung Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen an Bestandsgebäuden der Wittstraße auftreten, werden auch Luftschadstoffreduzierungen an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten und Freibereichen der gleichen Bestandsgebäude prognostiziert.

Somit trägt die neue bauliche Situation auch einen gewissen Beitrag zur allgemeinen Verbesserung der Luftschadstoffsituation für Bereiche der umliegenden Nachbarschaft. Ursächlich für die hohen Luftschadstoffbelastungen ist vor allem das hohe Verkehrsaufkommen an der Wittstraße.

Darauf kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein Einfluss genommen werden. Da durch die Planung zunächst keine relevanten Änderungen an den Verkehrsmengen und an der Bebauung entlang der Inneren Münchener Straße zu erwarten sind, sind solange die bestehende Bebauung erhalten bleibt, keine Änderung an der Luftschadstoffsituation zu erwarten. Nur in dem Fall einer Neuerrichtung einer Planbebauung innerhalb des zulässigen Baufeldes an der Inneren Münchener Straße würde sich eine geringfügige rechnerische Erhöhung von +0,6µg/m³ ergeben, die in einem abwägbaren Bereich liegt (< 3%). Da dies vsl. im Prognoserahmen der Untersuchung (2030) ausgeschlossen werden kann, werden die rechnerischen Erhöhungen tatsächlich nicht auftreten.

Perspektivisch werden die Luftschadstoffbelastungen abnehmen.

Eine endgültige Lösung der hohen Luftschadstoffbelastung kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht geleistet werden und ist im Zuge der Luftreinhalteplanung entsprechend vergleichbarer Bestandssituationen an vielen anderen Stellen des Stadtgebietes zu bewältigen.

7.3. Allgemein

Die Erkenntnisse aus der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung und aus der luftschadstofftechnischen Untersuchung wurden mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut vorabgestimmt und fließen mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Zur besseren Lesbarkeit bzw., auch um widersprüchliche Regelungen zu vermeiden, wurde auf eine Unterscheidung von Schallschutzfestsetzungen und luftschadstofftechnischen Festsetzungen verzichtet und ein beide Bereiche berücksichtigender Festsetzungskatalog in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN

Bodenaushub und –entsorgung

Für das Planungsgebiet waren bisher die Anwesen Wittstraße 10,12, 13 und 15 als Altlastenstandorte eingestuft.



Abbildung 11: Flächen bisherige Altlastenstandorte, Stand 10/2017, unmaßstäblich, EGL

Nach Angabe des Fachbereichs Umweltschutz des Amts für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut wurden im Zuge der Modernisierung der Tankstelleninfrastruktur nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen saniert. Die Anwesen Wittstraße 10,13 und 15 gelten deshalb als altlastenfrei und wurden aus dem Altlastenkataster entlassen.

Das Anwesen Wittstraße 12 war ebenfalls im Datenbestand des Altlastenkatasters, wurde jedoch wegen fehlender Hinweise für Untergrundverunreinigungen durch die Nutzung ebenfalls aus dem Kataster herausgenommen.

Somit ist das Planungsgebiet als altlastenfrei einzustufen, jedoch können evtl. weitere Belastungen auf den übrigen Flächen nicht vorweg kategorisch ausgeschlossen werden.

Es wird deshalb empfohlen Erdarbeiten fachtechnisch zu betreuen. Hinsichtlich Geruch und Farbe oder stofflicher Zusammensetzung auffällige Bodenhorizonte sind vom übrigen Aushub zu separieren und gesondert zu deklarieren. Es sind an den Rändern und auf der Sohle der Hohlformen im Untergrund Beweissicherungsproben zu entnehmen und laborchemisch auf die situationsspezifischen Parameter zu untersuchen.

Sollten im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden oder wird eine Beprobung des Bauschuttmaterials aus dem Gebäuderückbau notwendig, ist unverzüglich fachkundiges Personal hinzuzuziehen.

Zu dokumentieren sind hierbei die entsorgten Massen und deren Belastungsklassen. Die Entsorgungsstellen sind zu benennen. Die Belastungssituation des Untergrundes nach den Aushubarbeiten ist zu beschreiben und aus Sicht des BBodSchG zu bewerten.

Der mit den vorstehend beschriebenen Arbeiten beauftragte Fachgutachter ist im Vorfeld der Baumaßnahme dem Fachbereich Umweltschutz zu benennen.

Abbruch von Gebäuden

Für den Gebäudebestand ist zum Teil wegen der Entstehungszeit davon auszugehen, dass Altlasten vorliegen können. Im Bebauungsplan wird deshalb darauf hingewiesen, dass der Gebäudeabbruch vor der Ausführung mit dem Fachbereich technischer Umweltschutz abzustimmen ist.

9. DENKMALPFLEGE

9.1. Bodendenkmäler

Nach aktueller Auswertung des DenkmalAtlas Bayern sind keine Hinweise auf eventuell vorhandene Bodendenkmäler bekannt. Die nächstgelegenen, kartierten Bodendenkmale befinden sich in größerer Entfernung zum Geltungsbereich. Zudem fanden auf den Grundstücken bereits umfangreiche Bautätigkeiten mit entsprechenden Erdarbeiten statt.

Da ein Vorkommen jedoch nicht kategorisch vorweg ausgeschlossen werden kann, wird 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 - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Art. 8 DSchG:

Auffinden von Bodendenkmälern

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur 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. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt 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.

9.2. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Südöstlich in etwa 70m Entfernung zum Planungsareal, direkt östlich angrenzend an den derzeit im Bau befindlichen Einkaufsmarkt befindet sich auf der Südseite der Inneren Münchener Straße auf Fl.Nr. 1243, Gemarkung Landshut, das Einzelbaudenkmal Nr. D-2-61-000-241. Dabei handelt es sich gemäß Denkmalliste um einen dreigeschossigen Wohn- und Verwaltungsbau (Innere Münchener Straße Nr. 25) mit Satteldach aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie um einen 2-geschossigen Werkraum, ebenfalls aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Die Bebauung entlang der Münchener Straße ist bereits weitestgehend vorhanden. Es ergibt sich somit keine weitere Beeinträchtigung, auch weil durch die Festsetzung einer Baulinie die bisherige Straßenkante zur Inneren Münchener Straße hin erhalten bleibt.

10. BODENORDNUNG

Grundstücksverhältnisse

Die Analyse der derzeitigen Grundstücksverhältnisse zeigt, dass die überwiegenden Flächen des Gebiets zehn verschiedenen Besitzern gehören. Lediglich die Flächen entlang der Wittstraße, der Inneren Münchener Straße und der Fußwegequerung im Osten befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Landshut.

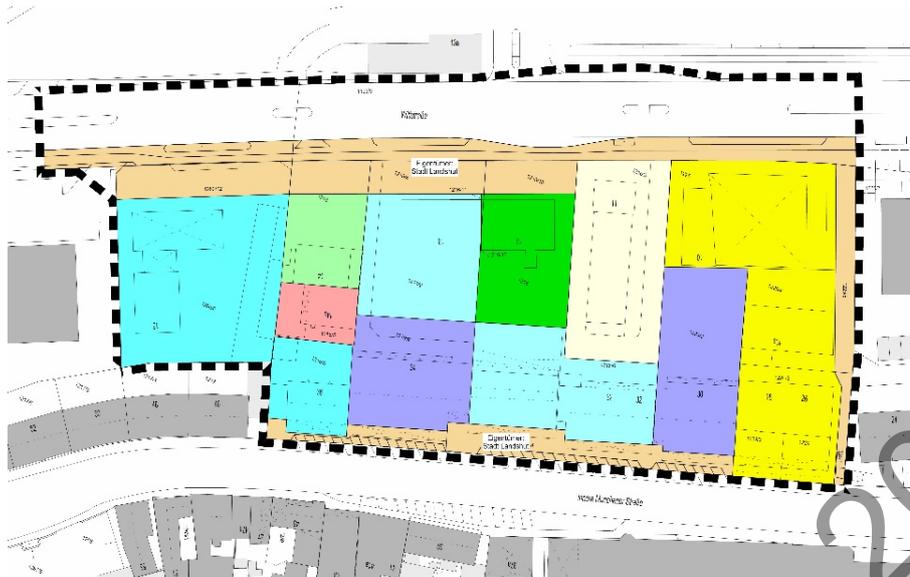


Abbildung 12: Themenplan Besitzverhältnisse Bestand, unmaßstäblich, EGL 2/2018.
Flächen der Stadt Landshut = sandfarben

Zur Umsetzung der Planung sind noch diverse Grundstücksangelegenheiten zu regeln. So ist durch die Stadt für die Realisierung der Parallelerschließung an der Wittstraße die entsprechende Teilfläche aus der Fl.Nr. 1216/3 der Gemarkung Landshut zu erwerben. Dies soll mittels privatrechtlichem Vertrag, ggf. auch über die Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bewerkstelligt werden.

Für den Gehsteig an der Inneren Münchener Straße wurde für den Bereich der Fl.Nrn. 1224 und 1224/3 im Rahmen des zurückliegenden Baugenehmigungsverfahrens in den Jahren 2016 und 2017 ein Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen, womit die Nutzbarkeit als Gehweg gesichert ist, solange kein Eigentümerwechsel erfolgt. Bei der Fl.Nr. 1216/8 wurden bereits beim Bau der Hs.Nr. Innere Münchener Straße 36 Vereinbarungen zur Nutzung der Arkade als Fußweg getroffen, die im Falle einer Neubebauung anzupassen sind. Durch die Festsetzung der beiden Arkadenbereiche als öffentlicher Fußweg können die o.g. Flächen zudem aufgrund des gesetzlichen Vorkaufsrechtes im Falle eines Eigentümerwechsels erworben werden. Zur Realisierung der Fußgängerquerung im westlichen Bereich des Planungsgebietes auf den Dachflächen sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern der Fl.Nrn. 1215, 1216/5 und 1216/8 die Wegefläche als Eigentümerweg bereitzustellen.

11. FUNDMUNITION

Es gibt aus den Luftaufnahmen der Alliierten Luftstreitkräfte zu ihren Bombardierungen aus dem zweiten Weltkrieg keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereichs. Weitere Maßnahmen sind daher im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht zu veranlassen.

Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung 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 Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

12. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Durch die vorliegende Planung wird die Möglichkeit geschaffen, gemäß der angestrebten Nachverdichtung die Grund- und Geschossfläche deutlich zu erhöhen.

Unter der Annahme, dass ab den 2. OG der Teilbaufläche 1 neue Wohnungen entstünden und die zusätzlich mögliche Geschossfläche in der Teilbaufläche 3 über dem Bestand dem Wohnen gewidmet werden kann, könnten im Planungsgebiet über die bisherige, bereits bestehende Wohnnutzung weitere mögliche Kapazitäten von ca. 10.167m² Geschossfläche, das sind ca. 125 zusätzliche Wohneinheiten, ermöglicht werden.

Mindestens 20 % dieser neuen Kapazitäten in der Teilbaufläche 1, also ca. 1.841m² bzw. ca. 25 Wohneinheiten wären dann für den sozialen Wohnungsbau darstellbar.

Durch die möglichen Kapazitäten der vorliegenden Planung wäre ein Zuzug von etwa 320 Einwohnern anzunehmen.

Die neue Bebauung entlang der Wittstraße wird über die geplante Parallelerschließung angedient. Über diese wird im Wesentlichen auch der für das Gebiet entstehenden maßgebliche Parksuchverkehr geführt.

Der durch die Planung entstehende private KFZ-Parkverkehr ist auf den privaten Grundstücken überwiegend in der inneren Teilbaufläche 2 nachzuweisen.

Durch die Festsetzung zu extensiven und intensiven Dachbegrünung auf diesen inneren Teilbauflächen und die begrünten Dachflächen der Teilflächen 1 und 3 wird eine deutliche Verbesserung der bisherigen nahezu vollständigen Versiegelung des Geländes und der Aufenthaltsqualität für das Wohnumfeld erreicht.

BAUSENAT 21.11.2023

13. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich			17.468 m²
Nettobauland			10.826 m²
Öffentliche Flächen:			
Straßenverkehrsflächen		4.156 m ²	
Fuß- und Radwege		1.445 m ²	
Grünflächen		1.041 m ²	
		6.642 m²	6.642 m²
Private Flächen:			
max. Grundfläche Bebauung (Eigentümerweg auf Dach in der GR Bebauung inkludiert)		9.908 m ²	
private Grünfläche gesamt		654 m ²	
Gebäudevorzonen, teilbefestigt		264 m ²	
		10.826 m²	10.826 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)	GRZ	9.908 m ²	
		10.826 m ²	= 0,92
Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Gebäudevorzonen)	GRZ	10.172 m ²	
		10.826 m ²	= 0,94
Geschossfläche (Gebäude) *)	GFZ	32.450 m ²	
		10.826 m ²	= 3,00

*) Hinweis: Für die Teilbaufläche 3 wurde die GF nur für die 5 Vollgeschosse ab der Inneren Münchener Straße gewertet.

14. RECHTSGRUNDLAGEN

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 das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

<p>Bebauungs -und Grünordnungsplan</p> <p>Landshut, den 20.05.2020</p> <p></p> <p>Dipl.-Ing. Eckhard Emmel Stadtplaner, Landschaftsarchitekt</p> <p>EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH Neustadt 452 84028 Landshut</p>	
<p>Landshut, den 20.05.2020</p> <p>STADT LANDSHUT</p> <p>Putz Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den 20.05.2020</p> <p>BAUREFERAT</p> <p>Doll Ltd. Baudirektor</p>

BAUSENAT 27.11.2020