

BEGRÜNDUNG

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

„Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

1. Allgemeines

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

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

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

2.2 Landschaftsplan

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

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

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

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

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt rund 39.000m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher in der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundflächenspanne von 20.000m² bis weniger als 70.000m². Die überschlägige Prüfung der Kriterien aus Anlage 2 zum BauGB ergab, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Vorprüfung des Einzelfalls). Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Münchnerau und umfasst ca. 8,8ha. Es liegt zwischen der bestehenden Fuggerstraße im Osten, der Ludwig-Erhard-Straße im Süden, dem Weiherbach im Norden und dem LA-Park im Westen.

3.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich			87.621 m²
Nettobauland			51.980 m²
Gewerbeflächen			48.853 m²
Öffentliche Flächen:			
Straßenverkehrsfläche		2.127 m ²	
Fuß- und Radweg		2.623 m ²	
Straßenbegleitgrün		573 m ²	
Versorgungsfläche		94 m ²	
Interne Ausgleichsfläche		21.429 m ²	
Gewässerfläche	1.650 m ²		
Externe Ausgleichsfläche (VEP 10-2)		2.628 m ²	
		29.485 m²	29.485 m²
Private Flächen:			
Gewerbe		48.853 m ²	
private Grünfläche (Ortsrand)		6.156 m ²	
private Grünfläche (Straßenraum)		3.127 m ²	
		58.136 m²	58.136 m²
Ausgleichsflächen im vorliegenden Änderungsbereich:			
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Öffentliches Grün)		21.140 m ²	
Faktor			2,0
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			42.280 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (privates Grün)		9.283 m ²	
Faktor			1,0
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			9.283 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Öffentliches Grün)		289 m ²	
Faktor			1,0
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			289 m²
Ausgleichsfläche intern tatsächlich		30.771 m ²	
Faktor			
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			51.911 m²
Ausgleichsfläche extern tatsächlich (VEP 10-2)		2.628 m ²	

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1 Planungsvorgabe

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

4.2 Festsetzungen

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

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Ausnahmsweise können in Bauzone 1 und 2 gem. § 8 Abs. 3 BauNVO unverändert Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Hierzu hat der Bausenat in seiner Sitzung vom 24.04.2020 Vorgaben für die Genehmigungspraxis der Verwaltung näher bestimmt. Weiter sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

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

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

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

Auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 18.10.2019 ist eine Beschränkung von Sortimenten innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches vorgesehen. Bis dahin bleiben die Voraussetzungen für die schon in der ursprünglichen Planung enthaltene, ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in der vorliegenden Änderungsplanung unverändert.

Ausnahmsweise können demnach Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden:

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

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

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

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

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

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

Jedes Grundstück sollte sich in drei Bereiche unterteilen:

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

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

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

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

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

4.2.3 Bauweise

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

4.2.4 Abstandsflächen

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

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

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

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

Im vorliegenden Änderungsbereich sind im Gewerbegebiet 1 (G1) innerhalb Bauzone 1 Pult- oder Flachdächer und im Gewerbegebiet 2 (G2) innerhalb Bauzone 2 nur Flachdächer zulässig. Dabei waren Flachdächer bisher nur in Bauzone 2 extensiv zu begrünen. Teil der Änderungsplanung ist, Flachdächer generell extensiv zu begrünen.

Im Zuge des Verfahrens wurde von der Bauaufsicht und vom Bund für Naturschutz darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von bekiesten Flachdächern bzw. die Nicht-Zulässigkeit von begrünten Pultdächern übergeprüft werden sollte. Im vorliegenden Änderungsbereich wurden daher bekieste Flachdächer als Dachdeckung unzulässig und extensiv begrünte Pultdächer zulässig. Alternative Dachdeckungen für Pultdächer gem. Ziff. 3.3.1 der ursprünglichen Satzung (hellrote oder altgrau engobierte Deckung aus Ziegel oder Dachstein, ein Stehfalzdeckung aus Titanzink oder Edelstahl sowie Well- oder Trapezblechdeckung) bleiben weiterhin Teil der Planung.

Dadurch kann dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept sowie den Belangen kostensparenden Bauens Rechnung getragen und der Anteil an extensiv begrünten Dachflächen erhöht werden, um einen Beitrag im Sinne der Vermeidung von Versiegelung zu leisten. Weiterhin dienen begrünte Flach- oder Pultdächer der Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas im Quartier.

Die Begrünung der geplanten Anbaustraße wurde entsprechend der für Planstraße B getroffenen Festsetzungen vorgesehen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Grundstücke sind über die Ludwig-Erhard-Straße sowie durch öffentliche Fuß- und Radwege ausreichend erschlossen bzw. an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Wesentlicher Teil der vorliegenden Planung ist eine zusätzliche Anbaustraße an die Ludwig-Erhard-Straße, die der Verbesserung von Realisierungschancen für bestehende Gewerbeflächen mit ggf. kleinteiligerer Parzellierung dienen soll. Die Trasse beinhaltet einen 1,50m breiten Gehweg, einen ebenso breiten Streifen Straßenbegleitgrün mit Pflanzreihe und Versickerungsfunktion sowie die Fahrbahn. Die Fahrbahnbreite ermöglicht mit 6,00m LKW-Begegnungsverkehr mit verminderter Ge-

schwindigkeit. Durch die vorliegende Planung entfallen ersatzlos 12 Stellplätze im öffentlichen Raum. Insgesamt soll die Trasse einen möglichst flächensparenden Querschnitt gewährleisten. Die Längsausdehnung der Trasse orientiert sich an vorfestgelegten Gesichtspunkten der Vermarktung.

Im Vorentwurf der vorliegenden Planung war noch vorgesehen, Fußweg und Fahrbahn durch einen 1,5m breiten Grünstreifen voneinander zu trennen. Während im Fußweg Kabeltrassen verlaufen sollten, sollte der Grünstreifen zusätzlich die Funktion einer Versickerungsmulde übernehmen und Platz für Baumstandorte bieten. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt, dem Stadtgartenamt und dem Naturschutz wurde die Planung jedoch überarbeitet. Im Ergebnis wird Fußweg und Grünstreifen nunmehr auf unterschiedlichen Seiten der Fahrbahn geführt, um durch die Bepflanzung hervorgerufene Konflikte (Wurzelwerk) auf öffentlichen Fläche minimiert zu können. Der Bestand der folglich an den Rand der öffentlichen Flächen rückenden Pflanzreihe wird in den Grundstückskaufverträgen mit den Gewerbetreibenden mittels Duldungsverpflichtung gesichert. Die zukünftigen Grundstücksflächen der Gewerbetreibenden in diesem Bereich sind als nicht einzäunbare, private Grünflächen im Sinne von nicht überbaubaren Grünbereichen dargestellt. Gem. Ziff. 10.7 der ursprünglichen Satzung dürfen diese Bereiche weder bebaut, als Lagerplatz genutzt noch befahren werden, mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr) und zum Zwecke der Zufahrt zu den Grundstücken.

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

Der Stellplatzschlüssel entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stadt Landshut legt fest (Stand 16.11.20):

- Büroflächen	1	Stellplatz / 35 m ² Nutzfläche
- Gewerbeflächen bis 400 m ²	1	Stellplatz / 30-40 m ² Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 1 Stellplatz je Laden
- Einzelhandelsbetrieb > 400 m ² Verkaufsnutzfläche	1	Stellplatz / 15-30 m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Handelbetriebe > 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1	Stellplatz / 10-15 m ² Verkaufsnutzfläche
- Baumärkte, Gartencenter (Freiverkaufsflächen werden mit der halben Verkaufsfl. angesetzt)	1	Stellplatz / 40 m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Elektromärkte > 700 m ² Verkaufsfläche	1	Stellplatz / 40 m ² Verkaufsnutzfläche
- Anrechnung von Lager (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche
- Büro (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche
- Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1	Stellplatz / 4 Betten
- Arbeitnehmerwohnheime	1	Stellplatz / 2 Betten min. 3 Stellplätze

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

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

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

Für Fahrradabstellplätze ist laut Stellplatzsatzung (Stand 16.11.20) folgender Nachweis zu führen:

- Büroflächen	1	Fahrradabstellplatz / 35 m ² Nutzfläche
- Gewerbeflächen bis 400 m ²	1	F-Stellplatz / 50 m ² Verkaufsnutzfläche jedoch mind. 2 F-Stellplatz je Laden
- Einzelhandelsbetrieb > 400 m ² Verkaufsnutzfläche	1	F-Stellplatz / 50m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Handelbetriebe > 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1	F-Stellplatz / 100 m ² Verkaufsnutzfläche
- Baumärkte, Gartencenter (Freiverkaufsflächen werden mit der halben Verkaufsfl. angesetzt)	1	F-Stellplatz / 100 m ² Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Elektromärkte > 700 m ² Verkaufsfläche	1	F-Stellplatz / 100 m ² Verkaufsnutzfläche
- Anrechnung von Lager (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	F-Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche
Büro (> 10 % der Verkaufsnutzfl.)	1	F-Stellplatz / 90 m ² Nutzfläche
Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1	F-Stellplatz / 30 Betten
Arbeitnehmerwohnheime	1	F-Stellplatz / 2 Betten

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Eine Nahwärmeversorgung kommt für das vorliegende Gebiet nicht in Frage. Im Bereich der Fuggerstraße und der Ludwig-Erhard-Straße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Abwasser) 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 Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

4.5.3 Sonstige Leitungstrassen

Richtfunkstrecken

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

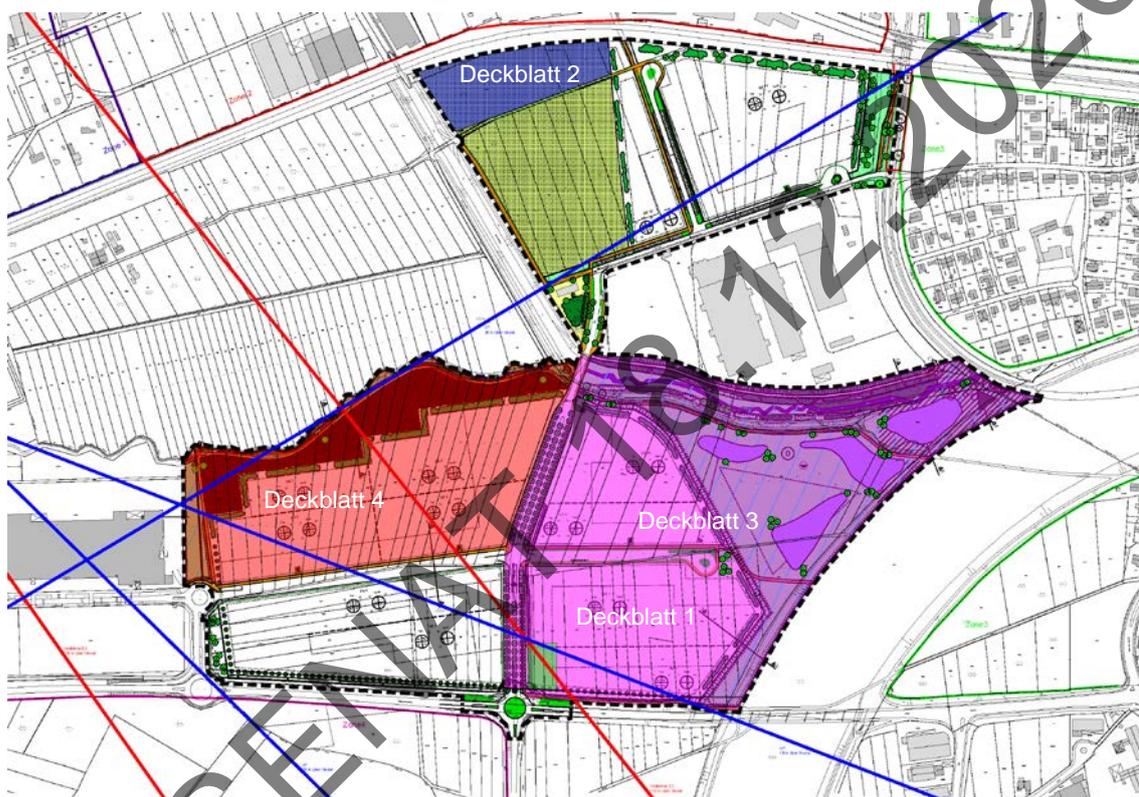


Abbildung 1: Lage der Richtfunktrassen

Bahnstromfernleitungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde vom Gewerbeaufsichtsamt auf die Einhaltung von Sicherheitsabständen zu elektrischen Freileitungen hingewiesen. Gemäß der Tabelle 4 „Sicherheitsabstände bei nichtelektrotechnischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der DGUV Vorschrift 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung demnach:

Netz-Nennspannung Un (Effektivwert)	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen)
bis 1 kV	1,0 m
über 1 bis 110 kV	3,0 m
über 10 bis 220 kV	4,0 m
über 220 bis 380 kV	5,0 m

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei der durch das Baugebiet gehenden 110kV Bahnstromfreileitung der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung min. 3,0 m beträgt und einzuhalten ist.

4.5.4 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrflächen:

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

Feuerwehrezufahrt:

Die vorliegende Planung bietet Gewähr, Abstände unter 50m zwischen Feuerwehrezufahrten und allen geplanten Gebäuden einzuhalten.

Rettungswege über Leitern der Feuerwehr:

Die vorliegende Planung ermöglicht Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen und somit den Einsatz von entsprechendem Rettungsgerät der Feuerwehr erforderlich machen können. Die Planung ermöglicht aber auch die Einplanung der notwendigen „Flächen für die Feuerwehr“ nach DIN 14090. Der Nachweis von Feuerwehrezufahrten sowie Aufstellflächen für die hydraulische Drehleiter der Feuerwehr ist im nachgeordneten Verfahren sicherzustellen.

4.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

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

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

6. Überschwemmungsgebiet

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden Hinweise bekannt, wonach es für die mit Festsetzung durch Planzeichen als Überschwemmungsgebiete dargestellten Flächen teilweise keine Betroffenheit geben könnte. Eine konkretisierte Darstellung von Überschwemmungsgebieten ist steht jedoch in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entwicklung der nördlich des Weiherbaches gelegenen, potentiell zukünftigen Gewerbeflächen, sodass eine endgültige Darstellung erst im Rahmen einer zukünftigen Planung vorgesehen ist. Zwischenzeitlich sind keine Bauflächen im vorliegenden Änderungsbereich betroffen.

7. Bodenverhältnisse

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

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

7.1 Grundwasser

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

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

7.2 Versickerung

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

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

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

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

7.3 Kampfmittel und wassergefährdende Stoffe

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

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

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

Der Hinweis durch Text aus der ursprünglichen Planung, wonach empfohlen wird, im Rahmen jedes Bauvorhabens aushubbegleitende Kampfmitteluntersuchungen durchzuführen sind, bleibt bestehen.

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

7.4 Altlasten, Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

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

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

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

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

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

8. Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

Teil der ursprünglichen Planung sind Festsetzungen zum Schallschutz unter Ziff. 20 der Satzung. Die vorliegende Planung beinhaltet eine teilweise Überarbeitung dieser Festsetzungen. Im Ergebnis wird Ziff. 20 Abs. 2 entsprechend den von der Fachstelle vorgebrachten Anregungen ergänzt, wonach die Anwendung der sogenannten Relevanzgrenze bei der Prüfung der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente gem. den Vorgaben der DIN45961:2006-12, Abschnitt 5 nicht pauschal zulässig ist, sondern der behördlichen Einzelfallprüfung bedarf.

Außerdem wurden die Hinweise durch Text zum Schallschutz unter Buchst. C Ziff. 2 ergänzt, um die im Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ enthaltene Gemeinbedarfsfläche östlich der Fuggerstraße bei den schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren im vorliegenden Änderungsbereich hinreichend zu berücksichtigen.

Im Deckblatt Nr. 3 wird dazu u.a. wie folgt ausgeführt:

„Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 durch das Deckblatt Nr. 3 werden die bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen GE 9 und GE 10 als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, in der die Errichtung von schulischen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zugelassen wird. Aufgrund der Änderung der Erschließung der südlich davon gelegenen Teilflächen GE 1 und GE 2 werden weiterhin auch die überbaubaren Grundstücksflächen dieser Parzellen angepasst.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der bisherigen Teilflächen GE 9 und GE 10 von einem Gewerbegebiet zu einer Fläche für den Gemeinbedarf einerseits, die Überplanung der bisherigen Teilflächen GE 1 und GE 2 und die damit einhergehende Änderung der Baugrenzen andererseits, verlieren die im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 richtungsabhängig für vier verschiedene Schallabstrahlungsrichtungen festgesetzten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ihre Gültigkeit. Deshalb wurden für die Teilflächen GE 1 und GE 2 zunächst die Emissionskontingente auf Basis der vorliegenden Planung neu berechnet unter der Maßgabe, die Einhaltung der geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte sowohl in der bestehenden als auch in der geplanten schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Nachdem auf der Fläche für den Gemeinbedarf schulischen Zwecken dienende Gebäude entstehen werden, die schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie z.B. Klassenzimmer – und damit neue maßgebliche Immissionsorte – beinhalten werden, war dieser Bereich als neue bzw. zusätzliche Schallabstrahlungsrichtung bei der Geräuschkontingentierung zu berücksichtigen.

Der Anspruch schutzbedürftiger Nutzungen vor Lärm auf Flächen für den Gemeinbedarf ist in den einschlägigen Rechtsvorschriften nicht starr geregelt, sondern richtet sich nach der im Gebiet vorgesehenen Nutzung. Mit Blick auf die im Planungsumfeld vorhandenen und geplanten Gebietsstrukturen und weil es im Stadtgebiet von Landshut verschiedene Schulen gibt, die in einem Mischgebiet liegen, wird es zur Absicherung der lärmimmissionsschutzfachlichen Belange als ausreichend erachtet, den neu entstehenden Nutzungen auf dieser Fläche den Schutzanspruch eines Mischgebiets zuzugestehen. Da die geplante Schule nur tagsüber betrieben wird, beschränkt sich deren Schutzanspruch ebenfalls auf die Tagzeit (6 – 22 Uhr).

Im Ergebnis der Geräuschkontingentierung werden maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 auf den überbaubaren Grundstücksflächen richtungsabhängig für fünf verschiedene Schallabstrahlungsrichtungen bzw. Zonen festgesetzt. Während die Zonen 1 - 4 bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 10-105/1 definiert wurden und bestehende schutzbedürftige Nutzungen außerhalb der Gewerbegebietsflächen im Stadtteil Münchnerau abdecken, wird mit der Festlegung der Zone 5 als zusätzliche Schallabstrahlungsrichtung das Entstehen künftig möglicher schutzbedürftiger Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche und damit zwischen Gewerbegebietsflächen berücksichtigt. Diese neu entstehenden Immissionsorte sind künftig nicht nur im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu Vorhaben auf den Teilflächen GE 1 und GE 2, sondern auch auf den Parzellen GE 3 - GE 8 sowie GE 11 - GE 12 außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 3 als maßgeblich zu betrachten.

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für fünf verschiedene Schallabstrahlungsrichtungen. Nachdem die Fläche für den Gemeinbedarf in der gleichen Richtung liegt, wie die Zone 2, werden für die neue Zone 5 dieselben Emissionskontingente festgelegt, wie bisher für die Zone 2. Die für die Zonen 1 und 2 zulässigen Emissionskontingente werden konform zur Festsetzungsmethodik im Bebauungsplan 10-105/1 lediglich rein informativ angegeben. Lärmimmissionsschutzfachlich relevant sind hingegen die für die wesentlich näher am Gewerbegebiet gelege-

nen Zonen 3 - 5 zulässigen Kontingente. Den Teilflächen GE 1 und GE 2 werden weiterhin nachts keine Emissionskontingente zugestanden. Das heißt, hier können sich nur solche gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keinen emittierenden Betrieb praktizieren.

Die Anwendung der sogenannten Relevanzgrenze nach DIN 45691 bleibt der behördlichen Einzelfallprüfung im nachgeordneten Verfahren vorbehalten, um die bei einer pauschalen Anwendung zu befürchtende Aushebelung der ursprünglichen Planung zu Grunde gelegten lärmtechnischen Vorgaben (Lärm-Vorbelastung) zu vermeiden.

Dem originären Sinn einer Geräuschkontingentierung folgend, welcher auf die Einhaltung anzustrebender Orientierungswerte an benachbarten Immissionsorten in Gebieten abzielt, die eine höhere Schutzbedürftigkeit als Gewerbegebiete aufweisen, gelten die festgesetzten Emissionskontingente nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets. An solchen Immissionsorten muss die Geräuschkontingentsituation vielmehr über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten $IRW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$ und $IRW_{GE,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm in einer Einzelfallbeurteilung bewertet werden, welche die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Bauvorhabens würdigt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass in den Genehmigungsverfahren für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm durch ein Objektgutachten nachgewiesen werden muss, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschkontingentsituation durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dieses schalltechnische Gutachten muss dem Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut vorgelegt werden.

Weiteres Ziel der Begutachtung war es, die auf die geplante Fläche für den Gemeinbedarf einwirkenden gewerblich bedingten Lärmimmissionen zu prognostizieren und den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der geplanten Schule auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche erfüllt werden kann, ohne die zulässigen Geräuschemissionskontingente des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 einerseits und die vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar den Bestandsschutz der im Nordosten der Planung auf dem ehemaligen Hitachi-Gelände ansässigen gewerblichen Nutzungen andererseits zu gefährden.

Zu diesem Zweck wurden zum einen diejenigen Immissionspegel ermittelt, die sich bei einer Ausschöpfung der auf den umliegenden Gewerbegebietsparzellen im Bebauungsplan 10-105/1 und im Deckblatt 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 für die jeweils relevante Schallabstrahlungsrichtung als zulässig festgesetzte Emissionskontingente L_{EK} ergeben. Zum anderen wurden die Geräuschkontingentsituationen, die durch den Betrieb der auf dem ehemaligen Hitachi-Gelände ansässigen gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden (dürfen), mithilfe eines vereinfachten Emissionsmodells nachgebildet. So wurde das gesamte Betriebsgelände auf den Fl.Nrn. 580, 580/1, 1240/2, 1240/31 und 1240/34 der Gemarkung Altdorf mit einer idealisierten Flächenschallquelle simuliert, der so hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zugewiesen wurden, dass an den bestehenden Wohnnutzungen im Osten die in der zuletzt erteilten Genehmigung fixierten Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets ausgeschöpft werden. Diese Vorgehensweise lehnt sich an die im Bebauungsplan Nr. 10-100 für das Gebiet am Weiherbach festgesetzte Art der baulichen Nutzung an, wonach es sich um ein Gewerbegebiet mit Beschränkung handelt, dessen Geräuschkontingentsituationen durch sogenannte Planungsrichtpegel begrenzt sind.

Die auf diese Weise nach den Vorgaben der DIN 18005 ermittelten Immissionspegel wurden energetisch mit den zuerst berechneten Immissionspegeln der Gewerbeflächen

des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 überlagert und mit dem tagsüber in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswert $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 verglichen. Dabei war festzustellen, dass während der Tagzeit entlang der südlichen Baugrenze bis zu einer Tiefe von ca. 14 m eine geringe Überschreitung um bis zu 1 dB(A) auftreten kann. Auf der übrigen Fläche für den Gemeinbedarf wird der Orientierungswert eingehalten bzw. teilweise sogar deutlich unterschritten. Um die für die umliegenden Gewerbegebietsflächen festgelegten Geräuschemissionskontingente nicht zu gefährden, wird die Gemeinbedarfsfläche im Umgang mit der festgestellten Orientierungswertüberschreitung dahingehend in verschiedene Bauzonen gegliedert, dass in der von Überschreitungen betroffenen Teilfläche entlang der südlichen Baugrenze nur solche Gebäude bzw. Einrichtungen zulässig sind, die keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume enthalten (z.B. Nebenanlagen, Abstellplätze für Fahrräder) und Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen für schulische Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit erbracht wird.

[...]

Geplant ist die Festsetzungen zum Schallschutz, insbesondere in Bezug auf die Geräuschemissionskontingente, anhand einer schalltechnischen Untersuchung für das gesamte Gewerbegebiet zu überprüfen und ggf. den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

8.2 Landwirtschaftliche Immissionen

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

8.3 Eisenbahnbetrieb

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde seitens der Deutschen Bahn vorsorglich daraufhin hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Auf Grund von Entfernung und Lage in Bezug auf den vorliegenden Änderungsbereich wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht davon ausgegangen, dass von der Eisenbahntrasse München - Landshut schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen, die eine Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen aus der ursprünglichen Planung erforderlich machen würden.

8.4 Elektromagnetismus

(s.Ziff. 4.5.3)

9. Bodenordnung

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

Aus der Fachstellenbeteiligung im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens folgte eine besonders flächensparende Anordnung von Gehweg, Fahrbahn und straßenbegleitendem Grünstreifen. Im Ergebnis wurde vereinbart, den Bestand der am Rand der öffentlichen Flächen geplanten Pflanzreihe in den Kaufverträgen der sämtlich im Eigentum der Stadt befindlichen Anliegergrundstücke mittels Duldungsverpflichtung gegenüber den Gewerbetreibenden zu sichern.

10. Denkmalschutz

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

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

[...]"

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

11. Auswirkungen der Planung

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

12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 23.07.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 23.07.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor