

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Be- reich West“**

#### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

#### **- Einfacher Bebauungsplan -**

#### **1. Allgemeines**

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

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

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

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

## 2.2 Sanierungsgebiet Soziale Stadt

Die Stadt Landshut wurde 1999 mit dem Stadtteil Nikola in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II, „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel der Städtebauförderung ist es insbesondere, städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen. 2001 wurde der ganze Stadtteil Nikola als Sanierungsgebiet festgelegt, sodass der Stadtteil umfassend hinsichtlich der Beseitigung baulicher und verkehrstechnischer Missstände sowie auch sozialer Maßnahmen unterstützt werden konnte. Ziele sind dabei die nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie der wirtschaftlichen Basis im Quartier. Dazu sollen grundsätzlich vorhandene Stärken des Stadtteils gestärkt und bestehende Schwächen behoben werden. Als Handlungskonzept sind in diesem Zusammenhang die Empfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU Nikola) von 1996 sowie der ergänzenden Untersuchungen von 2002 zu sehen. Darin wird im vorliegenden Geltungsbereich der als „vielfältig strukturierter Garten (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen) mit Bäumen gekennzeichnete (VU Ziff. 3.3.1) Innenhof (Fl.Nrn. 991 und 994) als lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche (über die Einzelgrundstücke hinausgehend) bewertet (VU Ziff. 3.3.5) und unter wohnungsnahen Freiräumen als Hausgarten eingestuft (VU Ziff. 3.3.6). Für die wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche (VU Ziff. 5.1) wird als private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung keine bauliche Entwicklung mehr als möglich gesehen (VU Ziff. 6.1).

## 2.3 Bauleitplanung „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“

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

## 2.4 Umweltsenat

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

1. *Vom Bericht des Referenten über die formlose Anfrage zur Bebauung des rückwärtigen Teiles des Grundstücks Fl.Nr. 994 - La. von dem auf dem Grundstück vorhandenen wertvollen Baumbestand, sowie von den negativen Stellungnahmen der Sanierungsstelle, des Fachbereichs Umweltschutz und des Fachbereichs Naturschutz wird ebenso Kenntnis genommen wie von der einhelligen Auffassung der Fachstellen, dass eine reduzierte Intensität der Bebauung, insbesondere mit Erhalt der drei an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehenden Ginkgo, möglich und verträglich scheint.*
2. *Auf dem Grundstück Fl.Nr. 994 - La. ist eine eingeschränkte Bebauung möglich.*

3. Die an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehenden Ginkgo sind grundsätzlich zu erhalten. Hierzu ist entlang dieser Grundstücksgrenze in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz bei künftigen Planungen ein 8 - 10m breiter Grünstreifen unbeeinflusst zu belassen.
4. Die weiteren, auf dem Grundstück Fl.Nr. 994 - La. stehenden, geschützten Bäume sollen in die weiteren Planungen integriert werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist für jeden zu beseitigenden geschützten Baum ein Ersatz bereits in den Planungen vorzusehen.
5. Für künftige Bewohner oder sonstige Nutzer in einem auf dem Grundstück Fl. Nr. 994 - La. gebauten Gebäude entsteht in Bezug auf die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze kein Anspruch auf Beseitigung wegen Verschattung.
6. Dem Grundstückseigentümer ist nahezu legen, die bisherigen Überlegungen zu verwerfen und in Abstimmung mit den Fachstellen eine reduzierte Planung zu erstellen.

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

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

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

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

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

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

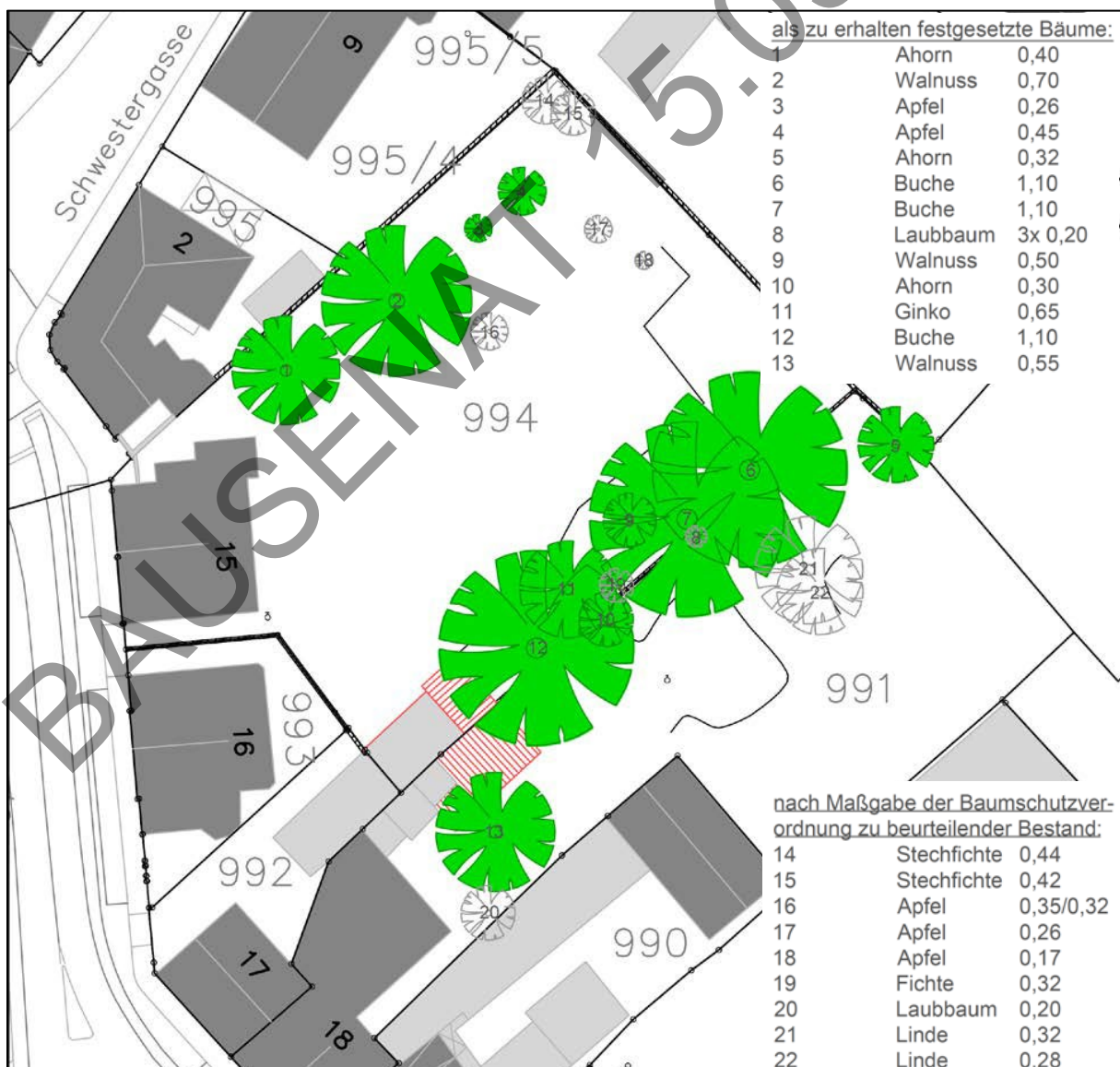
Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrassen nahe der kleinen Isar. Im Isartal treten ausschließlich quartäre Flussablagerungen des jüngeren Holozäns in Form von Kalkschotter und Flussmergel auf. Die Mächtigkeit der alluvialen Schotter schwankt von 3,3 m bis zu 18,6

m. Die Böden im dicht bebauten Innenstadtbereich sind nicht kartiert, da es sich hier weitgehend um Auffüllmaterial handelt.

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

### 3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Im Innenhofbereich stehen drei große Blutbuchen, eine große Linde, noch eine von vormals zwei großen Walnussbäumen sowie ein kleinerer Walnussbaum, ein Ginkgo und ein Bergahorn. Fast alle Bäume wurden 1993 im Baumkataster zu den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola“ als „sehr erhaltenswert“ eingestuft, die drei großen Blutbuchen sowie der Ginkgo sind mittlerweile als Naturdenkmal (Nr. 55 „3 Blut-Buchen, 1 Ginkgo“) eingestuft. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine stadtklimatisch wirksame Grünzone. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Tierarten bekannt.



Baumbestand (Oktober 2017) – Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

## **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 Bebauungsplanes entnommen werden.

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) trifft Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Einerseits soll dadurch dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung bzw. der Steigerung des Verkehrsaufkommens an den Zufahrten zum Bismarckplatz gesichert werden, die gleichzeitig dem Erhalt des Baumbestands, dem Schutz der lokalen, städtebaulichen und kleinklimatischen Funktion und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

### **4.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ wird begrenzt (im Urzeigersinn) von der Schwestergasse, vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“, von der Inneren Regensburger Straße und vom Bismarckplatz.

### **4.3 Festsetzungen zur Bebauung**

#### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Im Rahmen des Verfahrens wurde von der Industrie- und Handelskammer angeregt, eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung zu treffen, um einer schleichenden Entmischung des Plangebietes und der damit verbundenen, verstärkten Wohnnutzung entgegenzuwirken. Eine differenzierende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung war jedoch nicht geboten, da der vorliegende Standort in Konkurrenz zu anderen Standorten eine hohe Attraktivität für Gewerbebetriebe aufweist und ein Umkippen nicht zu erwarten war.

#### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

### **4.3.3 Sonstige Festsetzungen**

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

### **4.3.4 Abstandsflächen**

Die Baugrenzen sind im Nordosten entlang des Geltungsbereiches 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet. Es wird somit eine Bebauung mit E+I ermöglicht. Die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung wird jedoch durch die vorliegende Planung nicht berührt. Aufgrund der fehlenden Festsetzung von Gebäudehöhen führt die Festsetzung von Baugrenzen nicht dazu, dass die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO nicht anzuwenden sind.

## **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die in vorliegendem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht. Die drei großen Blutbuchen sowie der Ginko sind mittlerweile als Naturdenkmal (Nr. 55 „3 Blut-Buchen, 1 Ginko“) eingestuft und für die Grünfläche wurde insgesamt eine stadtklimatische Wirkung erkannt. Zur Sicherung wird im Bereich der drei Blutbuchen von der Stammmitte gemessen ein 10m breiter Korridor als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Restlich werden sowohl schützenswerte Laub- als auch Wallnussbäume sowie zwei Obstbäume als zu erhalten festgesetzt. Die Regelungen zu Ersatzpflanzungen von Bäumen wurde den Gegebenheiten in Hinblick auf die wertvolle Grünstruktur angepasst. Es wird somit eine erhöhte Anforderung bei der Entfernung von zu erhaltenden Bäumen (siehe Festsetzungen durch Text Nr. 4) gefordert.

Das Naturdenkmal ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG verboten. Verstöße werden durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, gemäß § 69 BNatSchG geahndet. Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, ist bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Naturdenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Zudem sind im Bereich des 10m breiten Korridors nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, Abgrabungen sowie Aufschüttungen unzulässig.

Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehwegbereich befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom, der Bayernwerk Netz GmbH und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

## **4.5 Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommen – sind auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Fuß- und Radwegen sowie auf Grund ihrer Dimensionierung und Einsehbarkeit nur eingeschränkt geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Gerade im Umfeld des Klosters Seligenthal mit dem dortigen Schulbetrieb stellt die Verkehrssituation schon heute eine Herausforderung für die Verkehrsteilnehmer dar. Die Ausfahrten bieten

durch die angrenzende Bebauung und die parkenden Fahrzeuge nur sehr schlechte Sichtbeziehungen, insbesondere auf den Fußgänger- und Radverkehr. Auch Kraftfahrzeuge, die um die Kurve bei Hs.Nr. 17 (ca. 20m Fahrstrecke) fahren, erkennen in Folge der parkenden Fahrzeuge Ausfahrende nur sehr spät bzw. werden auch von den Ausfahrenden selbst spät wahrgenommen. Am meisten beeinträchtigt ist die Zufahrt zwischen den Gebäuden Hs.Nrn. 15 und 16. Diese mündet direkt in den Anstaubereich der Ampelanlage zur Schwestergasse und weist sowohl eingeschränkte Anfahrbarkeit als auch Einsehbarkeit auf. Am Bismarckplatz gilt außerhalb der Schulzeiten Tempo 50. Während der Schulzeiten ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h beschränkt. Bei Tempo 50 sind für die Anfahrsicht des ausfahrenden Fahrzeugs beidseitig Sichtfelder von 70m Länge gemäß RASSt einzuhalten. Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 15 liegt ungünstig, da in Blickrichtung Obelisk ein Sichtfeld von nur rund 40m frei wird und auch das nur unter der Voraussetzung, dass alle vier Längsparker vor Hs.Nr. 16 inkl. eines Weiteren vor Hs.Nr. 15 aufgelöst werden. Die Ausfahrt liegt noch dazu sehr nahe zur Ampelkreuzung mit der Schwestergasse, sodass die Ausfahrt häufig durch wartende Fahrzeuge vor der Ampel blockiert wäre und dadurch zwangsläufig auch der Radfahrstreifen vor der Ausfahrt durch das wartende Fahrzeug aus dem Hof versperrt wird. Diese Ausfahrt könnte nur dann als Erschließung der Planungsfläche dienen, wenn die zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h dauerhaft beschränkt wird, wenn insgesamt drei Längsparker aufgelöst werden und wenn ein Linksausbiegen auf den Bismarckplatz an dieser Stelle zuverlässig unterbunden werden kann. Der durchgezogene Mittelstrich in diesem Bereich ist nicht ausreichend.

Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 17 liegt unmittelbar nach dem Knick des Fahrbahnverlaufs. Auch hier wird das Sichtfeld Richtung Obelisk von 70m bei Tempo 50 verdeckt, in diesem Fall durch das Hauseck Nr. 17. Bei dauerhaft Tempo 30 ist ein ausreichendes Sichtfeld von mehr als 30 m gegeben. Allerdings muss das Längsparken vor Hs.Nr. 18 und Hs.Nr. 16 jeweils um einen Stellplatz eingeschränkt werden. Das Linkseinbiegen stadteinwärts ist auch bei dieser Ausfahrt nicht vorgesehen (durchgezogenen Mittellinie) und könnte ggf. nachträglich durch Verlängerung des angrenzenden Fahrbahnteilers, durch ein Trennbord oder Leitschwellen baulich umgesetzt werden.

Die Erweiterung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 ist gemäß Aussage des Straßenverkehrsamtes allerdings rechtlich problematisch, da die bauliche Situation am Bismarckplatz die Einstufung als Wohngebiet nicht zulässt (eher Mischgebiet) und die Bestandssituation außerhalb der Schulzeiten kein besonderes Gefährdungspotential aufweist. Auch die Erweiterung der bestehenden Tempo-30-Zone an der Zweibrückenstraße auf den Bismarckplatz ist als rechtlich zweifelhaft anzusehen.

Die Polizeiinspektion Landshut hat am 21.10.2022 hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

*Die geplanten Ausfahrten münden beide in den Bismarckplatz. Im Bereich der Ausfahrten ist die Gegenspur mit Zeichen 295 (durchgehende Linie) abgegrenzt. Ein Einfahren ist regelkonform nur in Fahrtrichtung Norden möglich. Die Sichtbeziehungen zum südlich fahrenden Verkehr können daher vernachlässigt werden. Während der Schulzeiten ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.*

#### Variante 1: Ausfahrt zwischen Hausnummer 16 und 17

*Beim Einfahren sind die Sichtbeziehungen durch den Kurvenverlauf erschwert. Parkende Fahrzeuge verschlechtern die Sichtweiten zusätzlich. Gerade Fahrradfahrer sind durch die Kombination Kurve und parkende Fahrzeuge schwer erkennbar.*

#### Variante 2: Ausfahrt zwischen Hausnummer 15 und 16

*Auch in diesem Bereich sind die Sichtbeziehungen durch parkende Fahrzeuge stark beeinträchtigt. Die Problematik mit querenden Fahrradfahrern besteht auch an dieser Stelle.*

*Beide Varianten sind aus Sicht der Polizei Landshut problematisch. Bei Variante 2 könnten die Sichtbeziehungen durch den Rückbau von mindestens 2 Längsparkplätze vor der Hausnummer 16 verbessert werden.*

Die gesicherte Erschließung ist jedoch grundsätzlich im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

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

#### **4.5.3 Belange der Feuerwehr**

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

Gemäß der Stellungnahme der Feuerwehr Landshut – Brandschutzdienststelle, vom 18.10.2022, können folgende Anmerkungen bereits vorgebracht werden:

*Da der Zugang (Haupteingang mit Haupttreppe) der Schutzobjekte ganz / teilweise mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, ist eine Zufahrt nach DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr anzulegen. Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen. Die Anforderungen für Feuerwehrezufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090:2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00 m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien sowie eine ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein.*

#### **4.5.4 Abfallentsorgung**

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

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



## 5. Energiekonzept und Klimaschutz

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.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten 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.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

Mit der Aufnahme des Klimaschutzes in die BauGB-Novelle §1 Abs.5 BauGB wird die Bedeutung von Klimaschutz und Klimaanpassung auch durch den Gesetzgeber deutlich gestärkt.

Die Garten-/Freiflächen im Bereich d. B-Plans sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Mikro- und Quartiersklima, insbesondere im Kontrast zum starkversiegelten Bismarckplatz, als absolut erhaltenswert einzustufen. Insbesondere im Nikola-Viertel besteht nach wie vor ein starkes Grün-Defizit gegenüber anderen Stadtteilen, vor allem auch im Hinblick auf die dort überdurchschnittlich hohe Bebauungsdichte. Über die Funktionen der Frischluftproduktion und Kühlung hinaus, dienen jegliche Grünstrukturen, der Minderung der atmosphärischen Rückstrahlung und sind damit essentiell um dem fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken.

Umfassende Dachbegrünung bietet zusätzlich zu den o.g. Punkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regenwasserrückhalt, Möglichkeiten zur Bindung von Staub und Schadstoffen, Stadt- und Landschaftsbild, Schutz der Dachabdichtung, Lärminderung, Wärmedämmung, Hitzeabschirmung und verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten durch die späteren Bewohner. Es ist darauf hinzuweisen, dass Nutzungen von Heizölverbrauchsanlagen zur Energieversorgung im Planungsgebiet, wenn möglich, vermieden werden sollen. Die Dringlichkeit des globalen Klimawandels lässt es nicht zu, noch weitere Neubauten mit fossilen Energieträgern, insbesondere Heizöl zu versorgen.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Gebäudeorientierung, Verglasung von Südfassaden, Schließung von Nordfassaden oder weitere bauliche Maßnahmen bieten die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Dabei leisten technische Verschattung und Pflanzmaßnahmen in Sommermonaten wirksamen Schutz vor möglicher Überhitzung im Innenraum.

## 6. Bodenverhältnisse

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

### 6.1 Baugrund

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

## 6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

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

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

Durch die intensive Dachbegrünung wird die natürliche Regenwasserbilanz auch in dicht besiedelten Gebieten wiederhergestellt. Das wirkt urbanen Hitzeinseln, lokalen Starkregenereignissen sowie Überflutungen effektiv entgegen und erhält Städte lebenswert. Aus diesem Grund sind Flachdächer (0-15° Neigung) vollumfänglich intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 40 cm vorzusehen. Werden Photovoltaikmodule errichtet, kann ab einer Überdeckung von 50 % die intensive Begrünung durch extensive Begrünung auf der gesamten Dachfläche ersetzt werden. Hierfür ist eine Mindestschichtdicke von 30 cm erforderlich. Bei der Anordnung von Aufdachsolarthermieanlagen, Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Bereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche) ist in dem von den Anlagen überdeckten Bereich keine Begrünung erforderlich. Über diesen Bereich hinausgehende Dachflächen sind weiterhin intensiv zu begrünen. Je stärker die Dachneigung ist, desto schneller wird das Wasser abgeführt und muss durch einen Schichtaufbau mit höherem Wasserspeichervermögen ausgeglichen werden. Geht die Dachneigung über 15° sind konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung vorzusehen, um zu verhindern, dass der Gründachaufbau beispielsweise bei Starkregen ins Rutschen kommt. Bei geneigten Dächern bis 15° sind zur Vegetationsaufbringung Ansaat und Pflanzungen möglich, über 15° sind nur noch vorkultivierte Vegetationsmatten zu empfehlen. Aus diesen Gründen wird die Dachneigung für Flachdächer auf 15° begrenzt. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr, schreibt eine Mindestschichtdicke von 40 cm vor.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 987, 991 und 994, jeweils der Gemarkung Landshut, im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind historisch erworbene Rechte für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz vorhanden. Nach heutigem Stand sind diese Rechte jedoch für die derzeit unversiegelten Grünflächen der Innenhöfe nur bedingt anwendbar (§ 55 Abs. 2 WHG). Um bei Regenereignissen einer Verschärfung der Situation für das Kanalnetz entgegenzuwirken, wird deshalb in der vorliegenden Planung darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden soll, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Sollte eine Versickerung nachweislich (bodengutachterliche Aussage) jedoch nicht möglich sein, so sind die anfallenden Niederschlagswässer zu puffern und

gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten. 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.

Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

### **6.3 Baugrube und Wasserhaltung**

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

### **6.4 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung**

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

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

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

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

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

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

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

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

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

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

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Immissionsschutz, weist darauf hin, dass sich im Bestand eine Nutzung befindet, die bereits in der Vergangenheit konfliktbeladen war. Daher wird ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten, in welchem auch alle des Fachbereichs Immissionsschutz unbekannt, im Umgriff des Bebauungsplans befindlichen, lärmintensiven Gewerbebetriebe mit betrachtet werden sollten, für geboten gehalten. Desweiteren ist im Rahmen des Gutachtens zu überprüfen, inwieweit der Straßenverkehr der Inneren Regensburger Straße noch als beeinträchtigende Lärmquelle mitbetrachtet werden muss. Im nachgeordneten Verfahren sollte ein entsprechendes Gutachten eingeholt werden.

## 7.2 Lichtemissionen

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung im Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

### **8.1 Altlasten**

Auf dem Anwesen Innere Regensburger Straße 1, Flurnummer 987 Gemarkung Landshut wurde eine chemische Reinigung betrieben. Im Rahmen einer Amtsermittlung durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde unter Zugrundelegung der früheren Nutzungsverhältnisse zwei Verdachtsbereiche mittels Bodenluftsondierungen auf etwaige Schadstoffeinträge mit Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen untersucht.

Aufgrund von Sparten im Gehwegbereich des Bismarckplatzes konnte ein Untersuchungsbe- reich (ehem. Reinigungsmaschinenstandort) nicht untersucht werden.

Der zweite Untersuchungsbe- reich im Innenhof (ehem. Schlamm- lager) wurde beprobt. Dabei ergab sich für den Parameter LHKW mit  $2,3 \text{ mg/m}^3$  ein geringfügig erhöhter Wert, der jedoch für sich alleine keinen weiteren Handlungsbedarf begründet.

Aufgrund der fehlenden Untersuchung im Bereich der ehem. Reinigungs- maschine und des geringfügig erhöhten LHKW- Wertes im Bereich des Schlamm- lagers konnte eine Entlassung aus dem Altlastenkataster bis dato noch nicht erfolgen.

Im Falle von Nutzungsänderungen sollte die noch ausstehende Erkundung direkt im Gebäu- deinneren nachgeholt werden.

### **8.2 Kampfmittel**

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

## **9. Bodenordnung**

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

## **10. Denkmalschutz**

### **10.1 Baudenkmäler**

Im Süden und südwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Einzeldenkmäler und Ensemble:

- E-2-61-000-1, Altstadt Landshut
- D-2-61-000-498, Nikola Apotheke an der Seligenthaler Straße 2
- D-2-61-000-153, Villa am Bismarckplatz 15
- D-2-61-000-154, Villa am Bismarckplatz 16
- D-2-61-000-155, Wohn- u. Geschäftshaus; syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 19
- D-2-61-000-156, Wohn- u. Geschäftshaus; syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 21
- D-2-61-000-444, Gasthof Münsterer an der Inneren Regensburger Straße 1

Die Denkmäler werden inkl. Verweis auf Art. 4 mit 6 DSchG entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG gelten. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 10.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich das folgende kartierte Bodendenkmal:

- D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut

Das Denkmal wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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

Auszug aus dem DSchG:

### „Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

Das Bodendenkmal kann möglicherweise nicht entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

## 11. Auswirkungen der Planung

### 11.1 Folgewirkungen der Planung

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

## 11.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

In Folge der Änderung des Bebauungsplanes 01-52/6b ergeben sich folgende planungsschadensrechtliche Aspekte:

Entschädigung durch Vertrauensschaden i.S.d. § 39 BauGB können ausgeschlossen werden, da es im Geltungsbereich zwar eine Bauvoranfrage V-2021-43 gibt, diese aber nicht vor dem Aufstellungsbeschluss bekannt gewesen ist.

Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB können auch nicht anfallen, da in den letzten sieben Jahren im Bereich des Innenhofes keine Bauanträge eingegangen sind. Es gibt lediglich im Bestand entlang des Bismarckplatzes sowie in der Schwesterngasse im Zeitraum von 2017 bis 2022 Genehmigungen im Amt für Bauaufsicht. Dies löst ebenso keine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB aus, weil im Bebauungsplan lediglich im Bereich des Innenhofes einschränkende Festsetzungen getroffen werden. Die Gebäude entlang den Straßen haben Bestandschutz und werden außerhalb der Festsetzung von überbaubaren Flächen (welche den Bestand nicht einschränken) weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Entschädigung nach § 42 Abs. 3 BauGB können nicht entstehen, da sich hier gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB keine Einschränkungen in die bestehende Nutzung ergeben. Auf der Basis des § 42 Abs. 3 BauGB können Eigentümer aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Aufgrund des vorhandenen Bestandsschutzes für die verwirklichte Nutzung treten aber keine wesentlichen Erschwerungen bei deren Ausübung auf, womit auch die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen kann somit abgeleitet werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b voraussichtlich keine Entschädigungsverpflichtungen entstehen. Aber selbst, wenn die vorliegende Planung Entschädigungsverpflichtungen auslösen würde, überwiegt vorliegend das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

## 12. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>10.876 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Bebaute Grundstücksflächen	4.667 m <sup>2</sup>	
Unbebaute Grundstücksflächen	6.209 m <sup>2</sup>	
	<b>10.876 m<sup>2</sup></b>	<b>10.876 m<sup>2</sup></b>
<b>GRZ (Mittelwert der bestehenden Grundstücke)</b>		<b>0,63</b>

## 13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 15.09.2023

ausgefertigt am ##.##.####

STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 15.09.2023

REFERAT BAUEN UND UMWELT

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 15.09.2023