

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße / Teilbereich 1“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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 aus den bisherigen Baugenehmigungen die Notwendigkeit einer Vereinfachung und deutlicheren Klarheit im Bereich der Festsetzungen für die Gewerbenutzung ergibt, um die weitere bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Außerdem ergibt sich durch die Errichtung einer Energiezentrale (Blockheizkraftwerk) an der Fuggerstraße ein Anpassungsbedarf. Zusätzlich anzupassen ist das Umfeld der Fuggerstraße aufgrund der Neuplanungen am Kreuzungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße bzw. einer veränderten Straßenplanung im weiteren Verlauf der Fuggerstraße.

Des Weiteren ist es ein städtebauliches Ziel der Stadt Landshut, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Das Gewerbegebiet ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Dementsprechend soll in diesem Bereich ein den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entsprechender Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Landshut trifft im vorliegenden Änderungsbereich Aussage über Gewerbegebiete (GE), eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen Schule sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Schalthaus) sowie gliedernde und

abschirmende Grünflächen. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen zum Verlauf einer 110kV-Bahnstromleitung inkl. Schutzstreifen und zu Überschwemmungsgebieten enthalten. Das Deckblatt Nr. 5 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan trifft im vorliegenden Änderungsbereich Aussage über Siedlungsflächen, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Schaltheus, zu erhaltende und neu zu schaffende Grünflächen, zu landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzen sowie zu geplanten Baumreihen. Außerdem sind nachrichtliche Übernahmen zum Verlauf einer 110kV-Bahnstromleitung inkl. Schutzstreifen und zu Überschwemmungsgebieten enthalten.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die städtebauliche Intention des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 ist folgende (aus Punkt 1 der zugehörigen Begründung weiterentwickelt):

Landshut ist Regierungssitz des Bezirkes Niederbayern und Zentrum der Planungsregion 13. Diese Planungsregion ist dünn besiedelt, wenn auch mit ansteigender Einwohnerzahl. Im Landesentwicklungsprogramm wird Landshut als Oberzentrum eingestuft. Gegenwärtig zählt die Stadt 75.000 Einwohner und ist baulich eng mit den Umlandgemeinden Adlkofen, Altdorf, Bruckberg, Eching, Ergolding, Kumhausen und Tiefenbach verbunden. In den 70er Jahren verzeichneten diese Gemeinden fast 40% Bevölkerungszuwachs. Zugleich war auch der Zuwachs an Arbeitsplätzen im Umland deutlich höher als in Landshut selbst: eine Folge der Abwanderung von Betrieben aus beengten Innenstadtstandorten und des Gebietszuschnittes der Kernstadt.

Landshut liegt an den überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen München - Landshut – Deggendorf – Richtung Tschechien sowie Regensburg - Rosenheim - Tirol und Ingolstadt - Traunstein und ist Knotenpunkt für überregional und regional bedeutsame Verkehrsadern. Nach der Fertigstellung der Autobahn A92 von München nach Deggendorf und 5 Anschlüssen im Raum Landshut im Jahr 1984, folgte 1992 die Eröffnung des neuen Flughafens München, der genau zwischen den Stadtzentren von München und Landshut liegt. Damit ist Landshut nur noch 35 km und ca. 20 Minuten vom Flughafen entfernt.

Von diesen Infrastrukturanlagen wurden starke Auswirkungen auf die wirtschaftliche und bevölkerungsmäßige Entwicklung des Umlandes erwartet. Gutachten im Auftrag der Bayerischen Staatsregierung entwickelten Verteilungsmodelle für das erwartete Entwicklungspotential gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Innerhalb des Flughafenumlandes wurde darin dem Raum Landshut eine überragende Bedeutung zugeschrieben.

Eine städtebauliche Voruntersuchung ließ den Bereich Münchnerau im Westen der Innenstadt für die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen als den geeignetsten unter den alternativen Standorten erscheinen. Die Flächen nördlich der St 2045 sollen gewerblich, diejenigen südlich für Wohnbau genutzt werden.

Die Größenordnung der geplanten Erschließung von Gewerbeflächen lässt bedeutende ökonomische Impulse für die Region erwarten. Sie bedingt aber zugleich grundsätzliche Veränderungen im städtischen und landschaftlichen Gefüge. Der Standort im landschaftlich bedeutenden und ökologisch empfindlichen Isartal ist nicht unproblematisch. Hoch anstehendes Grundwasser und Hochwassergefährdung bedingen besonders sorgfältige Planungs- und Ausbaumaßnahmen. Erklärtes Ziel war es, durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes soweit irgend möglich zu vermeiden. Die Lage des Gewerbegebietes im Westen der Stadt, also im Bereich der Hauptwindrichtung, bedingte Restriktionen für die bauliche Strukturierung des Gebietes aber auch für die Gestaltung der Freiräume. Schließlich sollten auch natürliche Lebensräume von Pflanzen und Tieren geschützt und durch ausgleichende Landschaftsentwicklungsmaßnahmen stabilisiert werden. Die Stadt war bereit, zur Sicherung dieser ökologischen Zielsetzungen außergewöhnlich hohe Aufwendungen in Kauf zu nehmen.

Besonderer Wert wurde darauf gelegt, dass mindestens längerfristig die Andienung des Gebietes schwerpunktmäßig mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln möglich ist. Für Besucher sollte die Orientierung einfach und einprägsam sein.

Ein Planungsschwerpunkt war schließlich die städtebauliche und landschaftsästhetische Gestaltung dieses wichtigen Städteinganges im Westen von Landshut und die raumstrukturelle Verknüpfung des neuen Arbeitsstätten-schwerpunktes mit den angrenzenden Siedlungsbereichen. Die bauliche Gestaltung des Gebietes und der öffentlichen Freiräume sollte hohen Qualitätsansprüchen genügen, um für die dort arbeitenden Menschen gute Umweltbedingungen am Arbeitsplatz zu sichern und um auch solche Betriebe anzuziehen, für die das Image eines Standortes wichtiges Entscheidungskriterium ist.

Nachdem im Laufe des Aufstellungsverfahrens der tatsächliche Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den nächsten Jahren schwer einschätzbar war, wurde der Geltungsbereich in zwei Teile geteilt, um eine zeitnahe Bebauung eines Großteils der Flächen zu gewährleisten. Dabei bleibt der Geltungsbereich südlich des Weiherbaches bzw. Franzosengrabens nahezu unverändert, der nördliche Teilbereich wurde verkleinert auf den Bereich östlich des Franzosengrabens. Ein zweiter, nicht unwesentlicher Grund für diese Entscheidung spielten die Bahnstromleitungen, die quer durch das geplante Gewerbegebiet verlaufen. Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen unter den Bahnstromleitungen kann auf die Höherlegung der Leitungen bis zur Rechtskraft des zweiten Teilbereiches verzichtet werden. Im südlichen Teilbereich wurden die Flächen soweit reduziert, dass die Bahnstromleitung über die künftige Ausgleichsfläche verläuft bzw. im Norden liegen Flächen für die Landwirtschaft unter den Leitungstrassen.

Die Wahl des neu gewählten Geltungsbereiches erklärt sich zudem aus der bereits vorhandenen Erschließung der nordöstlich angrenzenden Flächen durch die Fuggerstraße, die Jenaer und die Töginger Straße. Die Umsetzung bzw. Weiterführung der Planung im Bereich westlich des Franzosengrabens ist für die längerfristige gewerbliche Entwicklung im Landshuter Westen in den nächsten Jahren vorgesehen.

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. Deckblätter beinhalten 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 wurden auf Basis einer Zonierung in zwei Bauzonen (BZ1 und BZ2) mit einer Untereinteilung der BZ 1 in ein G1 und ein G3 u.a. Festsetzungen zu Art (Gewerbegebiet mit konkretisierenden Festsetzungen zu einzelnen Nutzungen nach § 8 Abs.2 und 3 BauNVO) und Maß (GRZ 0,7, GFZ 2,4 – 3,0 in der BZ 1, BMZ 10,0 in der BZ 2, Firsthöhen von 16,00 m und 24,00 m, drei bis vier bzw. zwingend sechs Geschosse in der BZ 1) der baulichen Nutzung vorgesehen. Es erfolgten zudem gestalterische Festsetzungen zu Dachform und -neigung (BZ 1: 0° - 20°, BZ 2: 0° - 5°) inkl. Materialität und untergeordneten Dachteilen sowie zur Fassadengestaltung, jeweils inkl. Maßgaben zur Begrünung. Daneben wurden Festsetzungen zur Bauweise (Ausnahme von der offenen Bauweise mit Gebäudelängen von 100 m und tw. darüber hinaus) sowie Bestimmungen zur Gebäudestellung (traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche) getroffen. Aus dem Bebauungsplan Nr. 10-101 „Zwischen Verlängerung Jenaer Straße und Franzosengraben mit Anbindung an die St2045“ übernommen wurden die Festsetzungen der bereits bestehenden Fuggerstraße mit dem mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen in der Mitte.

Neben weiteren umfangreichen, dem Landschafts- und Ortsbild, der Minimierung, Kompensation sowie dem naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich dienenden Grünordnungsmaßnahmen, wurde eine Vernetzung mit bestehenden örtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen angestrebt. Außerdem wurden auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung, unter Berücksichtigung bestehender und zukünftig möglicher Gewerbebetriebe, Flächenschalleistungsspiegel festgesetzt, um die Belange der schutzbedürftigen Nachbarschaft mit der geplanten gewerblichen Nutzung in Einklang zu bringen. Relevant hierbei ist, dass in einem Teil des festgesetzten Gewerbegebietes keine Nachtkontingente festgesetzt und somit Nutzungen nur tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) möglich sind.

2.4 Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für das vorliegende Änderungsverfahren wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

In den Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB integriert werden, welche im Laufe des Verfahrens noch in Art und Umfang bestimmt wird.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Müncherau und umfasst 24,4 ha. Es liegt zwischen der Flutmulde bzw. dem ehemaligen Hitachi-Gelände im Osten, der Theodor-Heuss-Straße (St 2045) im Süden, der Bahnstrecke „München - Landshut“ im Norden und dem LA-Park sowie nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Gebiet kann allgemein als sehr eben eingestuft werden und bewegt sich in der Höhenlage zwischen 390 m üNN und 393 m üNN.

Im Planungsgebiet sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 bereits einige Gebäude entstanden, befinden sich im Bau oder sind genehmigt. Die schon gebauten bzw. sich gerade in Bau befindlichen Gebäude sind recht heterogen mit einem bis fünf Geschossen und einhergehenden unterschiedlichen Höhen. Als Dachform werden zumeist für Gewerbe übliche Flachdächer angetroffen, allerdings sind auch Sheddächer und Satteldächer genehmigt worden. Die Gebäude weisen sämtlich Grenzabstände auf, jedoch auch teilweise recht große Ausmaße. Die Nutzungen entsprechen überwiegend den im Bebauungsplan als allgemein oder ausnahmsweise zulässigen festgesetzten. Darunter sind zwei genehmigte Beherbergungsbetriebe (einer südlich der Ludwig-Erhard-Straße, einer an der Fuggerstraße gegenüber der sich im Bau befindlichen Realschule). Eine Ausnahme bildet eine bereits fertig gestellte Tankstelle ganz im Westen zwischen der Ludwig-Erhard- und der Theodor-Heuss-Straße. Tankstellen sind nicht von den Festsetzungen zu den im Gebiet zulässigen Nutzungen umfasst.

Die Erschließung des Gebietes ist gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der Deckblätter Nrn. 3 und 4 überwiegend fertiggestellt. In der Bauphase ist es zu kleineren Anpassungen im Straßenraum gekommen, welche in diesem vorliegenden Deckblatt in die Planung mit eingearbeitet wurden.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Da die Erschließung größtenteils abgeschlossen und auch schon einige Gewerbetreibende mit dem Bau der Betriebe begonnen bzw. diesen fertig gestellt haben, sind im Geltungsbereich nur noch wenige schützenswerte Strukturen vorhanden. Lediglich die älteren Baumbestände an der Fuggerstraße und im Böschungsbereich an der Theodor-Heuss-Straße sowie die Gehölzbestände an den Gebietsrändern bieten einen Lebensraum vor allem für Gehölz brütende Vögel.

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. An der allgemeinen Planungskonzeption aus dem ursprünglichen Bebauungsplan bzw. den vorherigen Deckblättern wird grundsätzlich festgehalten.

Dabei ist anzumerken, dass der Festsetzungskatalog im Bereich des § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB nicht mehr auf den bisher anzuwendenden Fassungen der BauNVO (22.04.1993 bei den bisher nicht geänderten Bereichen, 11.06.2013 beim Deckblatt Nr. 1 sowie 21.11.2017 bei den Deckblättern Nrn. 3 und 4) und beruht, sondern auf der aktuell gültigen. Somit wird einerseits eine Einheitlichkeit beim Zulässigkeitsmaßstab erreicht, was der städtebaulichen Zielsetzung eines einheitlichen Gewerbegebietes entspricht. Weiterhin werden damit den aktuellen Anforderungen aus dem Städtebaurecht Rechnung getragen. Aufgrund des in Punkt 4.2 beschriebenen Festsetzungskataloges sind aber keine wesentlichen Änderungen bei der Zulässigkeit von Bauvorhaben allein aufgrund der nun gültigen Fassung der BauNVO zu erwarten.

Städtebauliche Zielsetzung:

Zur Umsetzung der geplanten Vereinfachungen und deutlicheren Klarheit (siehe Punkt 1) werden Festsetzungen im Bereich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Bauweise sowie der Gebäudegestaltung (Dach, Fassaden) geändert. Die Notwendigkeit der Änderungen wurde durch die bereits erteilten Baugenehmigungen erkennbar, wo zur Umsetzung der städtebaulich erwünschten gewerblichen Nutzungen zum Teil Befreiungen im größeren Umfang notwendig wurden. Das vorliegende Deckblatt soll die Festsetzungen im Bebauungsplan in der Weise korrigieren, dass für die Umsetzung des städtebaulichen Ziels des Bebauungsplanes bei den einzelnen Bauvorhaben möglichst wenig oder gar keine Befreiungen notwendig sind. Ein zentraler Punkt der Vereinfachung und Vereinheitlichung ist dabei die Abschaffung der Bauzonen 1 und 2 mit ihren jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund der bisher erfolgten Genehmigung von zwei Beherbergungsbetrieben im Planungsgebiet soll hier eine Einschränkung erfolgen, um eine untergeordnete Anzahl solcher Betriebe sicherzustellen, da ansonsten mit immissionsschutztechnischen Konflikten mit den sonstigen im Bebauungsplan zulässigen Betrieben zu rechnen ist, vor allem in der Nachtzeit (siehe im Weiteren beim Thema Immissionsschutz), was Folge der nachstehend genannten Intention der Ermöglichung von Gewerbenutzungen zur Nachtzeit.

Weiterhin werden die Festsetzungen im Bereich des Immissionsschutzes angepasst. Dabei spielt die Ermöglichung der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit eine besondere Rolle. Diesbezüglich wird die frühere Herangehensweise bezüglich der südlich der Theodor-Heuss-Straße im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen geändert. Während man bisher eine mögliche Wohnnutzung nicht durch das Gewerbegebiet einschränken wollte, wodurch im Gewerbegebiet an einigen Stellen eine Nutzung zur Nachtzeit ausgeschlossen war, ist man nun der Auffassung, dass der geplanten Wohnnutzung auch lärmschutztechnische Auflagen, die aus den Emissionen des Gewerbegebietes herrühren, wie z.B. lärmabgewandte Ausrichtung von schützenswerten Räumen, gemacht werden können, da aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Theodor-Heuss-Straße ohnehin eine Vorbelastung der geplanten Wohnbauflächen besteht. Für die Neubewertung des Immissionsschutzes spielen zudem die neue Realschule (Deckblatt Nr. 3) sowie die geplante Wohnbebauung am ehem. Hitachi-Areal eine Rolle.

Daneben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die von den Stadtwerken Landshut geplante Energiezentrale im Bereich des Trafostandes am nördlichen Ende der Fuggerstraße geschaffen werden. Damit soll eine Fernwärmeversorgung für das Planungsgebiet, die geplante Wohnbebauung im ehem. Hitachi-Areal und langfristig für weitere Gebiet entlang der Flutmulde ermöglicht werden.

Der südliche Bereich der Fuggerstraße ab der Ludwig-Erhard-Straße soll an die aktuelle Straßenplanung, die im Zuge der Planungen für den Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Straße / Fuggerstraße erstellt wird, angepasst werden.

In diesem Bereich soll der Straßenquerschnitt angepasst werden, um zum einen eine behindernde Engstellen vor allem für LKWs im Zuge der Planungen für den Kreuzungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße und dem Einmündungsbereich der Roedersteinstraße abzubauen und zum anderen, um den Fahrrad- und Fußgängerverkehr in diesem Bereich zu entzerren. Die beiden bestehenden Rad- und Fußwege in diesem Bereich weisen jeweils nur eine Breite von ca. 2,25 m auf, was angesichts des im Zuge des Realschulneubaus zu erwartenden höheren Radverkehrsanfall kritisch gesehen wird; mit der Festsetzungsänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf der Ostseite mit einer neuen Breite von insgesamt 5,00 m (Geh- und Radweg) der Fuggerstraße jeweils einen Fahrradstreifen in beiden Richtungen zusätzlich zum Gehweg vorzusehen. Im Bereich der Kreuzung bis zum bestehenden Radweg entlang der Theodor-Heuss-Straße setzt sich die Breite des Geh- und Radweges fort. Dadurch muss das Baufenster nordöstlich des Kreuzungsbereiches etwas verkleinert werden. Die Anpassung des Straßenquerschnitts bedingt auch einen Entfall der bestehenden Bäume auf beiden Seiten der Fuggerstraße, da bei den umfangreichen Umbauarbeiten die Bäume nicht zu erhalten sind. Die Bäume entlang der Fuggerstraße haben ohnehin, vermutlich aufgrund der geringen Ausbreitungsmöglichkeit auf der verengten Grünfläche, eine teilweise verminderte Vitalität. Die Straßenplanung befindet sich derzeit noch in einem Entwurfsstadium. Die endgültige Planung wird dann im Zuge des Weiteren Änderungsverfahrens in das Deckblatt Nr. 5 übernommen. Dann erst kann auch das notwendige Ausmaß der Entfernung des mittigen Grünstreifens und der dortigen Bäume fixiert werden.

Im nördlichen Teil der Fuggerstraße (von Ludwig-Erhard-Straße bis Brücke über den Franzosengraben) wird die Mittelinsel wie auch im südlichen Teil im Bereich der Querschnittsanpassungen als Hinweis Bestandteil der Planzeichnung. Falls es sich im laufenden Betrieb der im September 2024 fertigwerdenden Realschule als notwendig herausstellt, muss dieser mittige Grünstreifen mit den dortigen Bäumen ebenfalls entfernt werden.

Zuletzt sollen die Maßgaben des vom Stadtrat am 28.10.2019 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden. Das Konzept definiert hierzu eine Sortimentsliste, welche die unterschiedlichen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante einteilt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind die Festsetzungen ebenfalls anzupassen (siehe im Weiteren die Punkt 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3 und 4.2.5).

Umgriff:

Der Umgriff des Deckblattes Nr. 5 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 mit folgenden Ausnahmen:

- Sämtliche öffentlichen Grünflächen (inkl. Ausgleichsflächen) zusammen mit den sich darin befindenden Wasser-, Seigen- und Wegflächen mit Ausnahme des Straßenbegleitgrüns: Für die Erreichung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen sind keine Änderungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (ohne Straßenbegleitgrün) notwendig. Eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs ist in Folge der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten, mit Ausnahme für den Bereich der Energiezentrale und den Änderungen an der Fuggerstraße sowie im Bereich der Kreuzung zur Theodor-Heuss-Straße im Anschluss an die Fuggerstraße (für den der Ausgleichsbedarf noch zu ermitteln ist; dieser sollte aufgrund der untergeordneten Flächengröße der Anlage aber nur minimal ins Gewicht fallen, ggf. ist noch eine Anpassung des Geltungsbereiches notwendig). Die Flächen des Straßenbegleitgrüns inkl. der Straßenflächen selbst werden in den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 integriert, da hier an einzelnen Stellen Anpassungen der Festsetzungen an die tatsächlich gebaute Situation im Bereich der Erschließungsanlagen notwendig sind.
- Umgriff des Deckblattes Nr. 2: dort bleibt es weiterhin bei der bisher zulässigen Nutzung (Sondergebiet – Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaikanlage)
- Bereich der Realschule (Teilbereich des Deckblattes Nr. 3): Auch hier ergibt sich kein Änderungsbedarf. Die Realschule befand sich zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung be-

reits im Bau; sämtliche planungsrechtlichen Fragen, die im Deckblatt Nr. 3 noch nicht beantwortet werden konnten, sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Sonderbau i.S.d. Art. 2 Abs. 4 Nr. 13 BayBO) geklärt worden. Eine Ausnahme bildet hierbei der bisher geplante Parkplatz der Realschule südlich des Standortes. Da nun nördlich des Weiherbaches (Bereich Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“) bereits bestehende Parkplatzflächen für die Nutzung als Realschulparkplatz genutzt werden können, entfällt ein Großteil des Bedarfs für die ursprünglich benötigte Fläche, womit sich ein Änderungsbedarf ergibt.

- Als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzter Bereich im Nordwesten inkl. hindurchgehende Wegefläche: auch hier ergibt sich für die Erreichung der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen kein Änderungsbedarf. Eine Einbeziehung in die Gewerbeflächen ist weiterhin aufgrund der dort vorhandenen Hochspannungsfreileitungen nicht möglich.

4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

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

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

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept thematisiert u.a. - wie im Folgenden zusammenfassend dargestellt - die Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Nord (= Industriegebiet) sowie die „Landshuter Sortimentsliste“ und trifft schließlich Steuerungsempfehlungen.

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

Innenstadt:

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

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

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

Mit Blick auf den Einzelhandelsbesatz kennzeichnen größere Filialkonzepte das Angebot (u.a. H&M, Douglas) in diesem Bereich, wobei auch größere inhabergeführte Geschäfte hier verortet sind (z. B. Oberpaur). In den Hauptlagen ist nahezu ein durchgängiger Handelsbesatz festzuhalten, Leerstände sind allenfalls vereinzelt vorhanden.

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

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

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

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

Die Landshuter Innenstadt verfügt über ein breites Markenportfolio. Wenngleich der Großteil der für eine Stadt mit über 70.000 Einwohner (Oberzentrum) typischen Marken in der Innenstadt erhältlich ist, so gibt es dennoch einige Lücken im Angebot (z. B. Mango, Zara). Dies wurde ebenfalls im Rahmen der Passantenbefragung sichtbar.

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

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

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

Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Münchnerau:

Neben der Innenstadt fungieren auch andere Teilbereiche der Stadt Landshut als Einzelhandelsstandorte. In diesem Zusammenhang ist neben dem GE Nord (= Industriegebiet) insbesondere das GE Münchnerau von Interesse:

Der Standortbereich befindet sich in nicht integrierter Lage und stellt eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben dar. Gleichwohl führt er dem Gesamtstandort auch Kunden aus dem Umland zu und nimmt als Einkaufsstandort für die Wohnbevölkerung der Stadt Landshut eine Versorgungsfunktion wahr.

Außenstandorte fungieren in der Regel als Handelsplätze für Waren, welche einen sehr hohen Platzanspruch aufweisen und überwiegend mit dem Pkw eingekauft werden. Sie stellen damit

einen Gegenpol zur Innenstadt war, die aufgrund der Strukturierung mit Fußgängerbereichen vorrangig fußläufig erschlossen wird.

In der Stadt Landshut sind hier jedoch neben diesen klassischen Pkw-affinen Sortimenten auch innerstädtische Leitsortimente verortet. Aus diesem Grund sollte der Beibehaltung des sensiblen Gleichgewichtes zwischen Innenstadt und Standorten, die außerhalb der Innenstadt über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion bei zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen, besondere Bedeutung beigemessen werden. Im Gewerbegebiet Münchnerau befindet sich das Fachmarktzentrum Landshut Park sowie weitere arrondierende Einzelhandelsbetriebe (u. a. Poco, Dehner). Der Standortbereich liegt vergleichsweise isoliert in einer gewerblich geprägten Lage (Solitärstandort), ein Anschluss an Wohngebiete ist nicht gegeben. Insgesamt sind am Standort Münchnerau ca. 24.100 m² Verkaufsfläche vorhanden, wovon ca. die Hälfte auf den Landshut Park entfällt. Beim Landshut Park handelt es sich um ein eingeschossiges Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum mit einem großen Pkw-Stellplatzareal. Als Ankermieter des Fachmarktzentrums fungieren die Anbieter Kaufland, Saturn, Aldi und C&A. Daneben sind weitere kleinere Einzelhandelseinheiten unterschiedlicher Sortimentsgruppen im Landshut Park ansässig. Das Center agiert autark und ist baulich sowie funktional in sich geschlossen; Austauschbeziehungen mit den umliegenden Nutzungen bestehen nicht. Das Center verfügt im Wesentlichen über nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente. Mit Blick auf die Passantenbefragung ist festzuhalten, dass die Kunden den Standort vorwiegend zur Versorgung mit Lebensmitteln aufsuchen, sodass er insbesondere mit den wohnortnahen Supermarkt- und Lebensmitteldiscounterstandorten konkurriert. Mit der Innenstadt von Landshut tritt er nur deutlich nachgeordnet in den Wettbewerb. Außer dem Landshut Park ist im Gewerbegebiet Münchnerau auf ein Poco Einrichtungshaus sowie einen Dehner Gartenfachmarkt hinzuweisen, welche ebenfalls nahezu ausschließlich auf Pkw-Kunden ausgerichtet sind.

Die in gewerblich geprägter Standortlage ansässige Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet Münchnerau leistet zum heutigen Zeitpunkt einen wesentlichen Beitrag zur Einzelhandelsversorgung der Landshuter Bevölkerung. Im Sinne einer Funktionsteilung mit der Innenstadt sind Standorte außerhalb zentraler Lagen im Wesentlichen dafür vorgesehen, die Versorgung der Bevölkerung mit Pkw-affinen Waren zu übernehmen, die u.a. aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht im Stadtzentrum platziert werden können (z. B. Möbel, Baumarktartikel). Entsprechend liegen die sortimentspezifischen Entwicklungspotenziale im Gebiet auch in diesen Segmenten.

Einzelhandelskonzept Landshut:

Sortimentskonzept:

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

Sortimentsliste der Stadt Landshut:

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

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

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

Standortkonzept:

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

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) wird – ergänzend zum Hauptzentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an autokundenorientierten Standorten empfohlen. Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich sollen daher zwei Ergänzungsstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen werden, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ den zentralen Versorgungsbereich im Idealfall funktional ergänzen sollen.

Als einer der beiden Ergänzungsstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels wird der Standort Münchnerau ausgewiesen. Der Standortbereich ist verkehrsgünstig gelegen und entsprechend auf Autokunden ausgerichtet, es stehen großzügige Stellplatzkapazitäten bereit. Die Bundesautobahn A 92 ist binnen weniger Minuten zu erreichen. Entsprechend sind dem Ergänzungsstandort auch Versorgungsfunktionen für die Umlandgemeinden zu unterstellen.

Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung:

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

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

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der zuvor beschriebenen Zentren- und Standortstruktur in Landshut branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Ergänzungsstandortes Münchnerau definiert:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept im Ergänzungsstandort Münchnerau zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An den Ergänzungsstandorten sollte allgemein die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

4.1.2 Städtebauliche Zielsetzung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in Landshut sind zu nennen die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut (d.h. Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf sowie Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung) sowie der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage (d.h. Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Einzelhandelsausschluss an dezentralen Standorten und Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt). Weiterhin wird unter den städtebaulichen Gesichtspunkten der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an autokundenorientierten Standorten angestrebt.

Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich sollen daher die beiden Ergänzungsstandorte GE Münchnerau und GE Nord (=Industriegebiet) für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel weiterentwickelt werden, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ den zentralen Versorgungsbereich im Idealfall funktional ergänzen sollen. Daher ist die Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs im GE Münchnerau planungsrechtlich auszuschließen.

Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe (auch diejenigen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) genießen Bestandsschutz. Erhöhungen sowie Standortverlagerungen von zentrenrelevanten Verkaufsflächen (mit Ausnahmen im Bereich „Annexhandel“, siehe Punkt 4.2.5) im GE Münchnerau lässt das vorliegende Deckblatt dagegen nicht zu.

Des Weiteren ermöglicht das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ausnahme:

„Abweichend von den Vorgaben dieses Konzeptes können Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. Ein Einzelhandelsstandort mit denselben zentrenrelevanten Sortimenten war bereits im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord oder auf dem Gebiet der Gemeinden Altdorf (südöstlich der Linie Münchnerauer Straße – Eugenbacher Straße – Dekan-Wagner-Straße – Hauptstraße), Ergolding (Ortsteil Piflas sowie südwestlich der Linie Schinderstraßl – Bahnlinie Landshut-Plattling – Matarelloallee – Altdorfer Straße) oder Kumhausen (Ortsteile Kumhausen und Preisenberg) vorhanden und wurde geschlossen oder verkleinert,
2. der Einzelhandelsstandort wird im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord errichtet,
3. die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente wird in Folge der Neuerrichtung insgesamt nicht wesentlich erhöht,
4. es wird durch einen von der Stadt Landshut beauftragten Gutachter nachgewiesen, dass in Folge der Neuerrichtung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind und
5. für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.“

Unter Einhaltung der oben stehenden Vorgaben ist die Verlagerung bestehender Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen des Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann wieder möglich.

4.1.3 Dienstleistungsrichtlinie der EU

Bei der Festlegung von Sortimentsbeschränkungen muss unbedingt gewährleistet werden, dass die Entfaltung von Dienstleistungstätigkeiten zur Verwirklichung der in Artikel 2 des Vertrags verankerten Aufgaben beiträgt, in der gesamten Gemeinschaft eine harmonische, ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftslebens, ein hohes Beschäftigungsniveau und ein hohes Maß an sozialem Schutz, die Gleichstellung von Männern und Frauen, ein nachhaltiges, nichtinflationäres Wachstum, einen hohen Grad von Wettbewerbsfähigkeit und Konvergenz der Wirtschaftsleistungen, ein hohes Maß an Umweltschutz und Verbesse-

rung der Umweltqualität, die Hebung der Lebenshaltung und der Lebensqualität, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt und die Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten zu fördern.

Anwendung der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne:

Die Anwendbarkeit der DL-RL auf Vorschriften der Bauleitplanung wurde aufgrund des Erwägungsgrundes (EG) 9 der DL-RL in der deutschen Rechtspraxis durch das sog. ‚Visser‘-Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 überprüft.

Der EuGH hat sich in der Rechtssache „Visser“ durch Urteil geäußert und kommt u. a. zum Ergebnis, dass ein Bebauungsplan, der Festsetzungen/Ausschlüsse zum Schutz eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches trifft, mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar ist, wenn sämtliche der in Art. 15 Abs. 3 der RL genannten Bedingungen erfüllt sind (Rnr. 132, 136). Art. 15 Abs. 3 lautet wie folgt:

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

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

In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Deckblattes Nr. 5) für jedermann gleichermaßen, d.h. auch für in- und ausländische Investoren, gelten und somit diskriminierungsfrei sind. Der Punkt „b) Erforderlichkeit“ ist durch die Tatsache erfüllt, dass entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wie er als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB definiert ist, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE Münchnerau ausgeschlossen werden sollte. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen (siehe Punkt 4.1.2). Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit – auch unter Berücksichtigung der in Punkt 4.1.2 genannten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept – gewährleistet wird, dass im GE Münchnerau weiterhin marktgerecht Einzelhandel betrieben werden kann.

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

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher (Bebauungsplan Nr. 10-105/1 inkl. Deckblätter Nrn. 1, 3 und 4) als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen bleiben weiterhin Gewerbegebiet. Es ergeben sich aber aus den in Punkt 4.1 genannten Gründen folgende Änderungen:

- Die Unterscheidung in die beiden Bauzonen hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt, dementsprechend sind die bisher in den Bauzonen 1 und 2 jeweils zulässigen Anlagen jetzt grundsätzlich zulässig. Damit wird der Zulässigkeitskatalog nicht erweitert (also die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung beibehalten), die Umsetzbarkeit aber verbessert.
- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird an die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angepasst (siehe im Einzelnen Punkt 4.2.5).

- Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde auf Beherbergungsbetriebe erweitert, da im Geltungsbereich bereits zwei Beherbergungsbetriebe genehmigt wurden. Bisher waren diese als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Diese allgemeine Zulässigkeit wurde in eine ausnahmsweise aufgrund der in Punkt 4.1 bereits dargestellten befürchteten Konflikte im Bereich des Immissionsschutzes gegenüber anderen Gewerbebetrieben geändert. Daneben wurde eine Obergrenze von 180m² Geschossfläche für Betriebsleiterwohnungen eingeführt, um die Unterordnung unter die gewerbliche Hauptnutzung sicherzustellen und das Aufteilen in mehrere Wohneinheiten zu unterbinden.
- Die Unzulässigkeit von Bordellen wurde aufgehoben, weil diese planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art gelten und nicht gesondert ausgeschlossen werden dürfen. Dies könnte nur auf Basis eines entsprechenden städtebaulichen Konzeptes Nr. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geschehen, welches aber in der Stadt Landshut nicht vorliegt.
- Weiterhin nicht in den Zulässigkeitskatalog mit aufgenommen sind Tankstellen. Zwar wurde, wie in Punkt 3.2 bereits erwähnt, eine Tankstelle mittels Befreiung genehmigt. Diese kann aber als Ausreißer angesehen werden; der städtebauliche Bedarf für eine weitere Tankstelle im Planungsgebiet ist nicht gegeben.

Bei der bisher bereits festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der bestehenden Trafostation (Zweckbestimmung: Elektrizität) erfolgt eine Erweiterung um die Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung für die von den Stadtwerken Landshut dort geplante Energiezentrale (Blockheizkraftwerk; siehe auch Punkt 4.5.2).

Da, wie unter Punkt 4.1 bereits dargestellt, Teile der im Deckblatt Nr. 3 festgesetzten Parkplatzflächen nicht mehr benötigt werden, werden diese „überschüssigen“ Flächen als Reserve für eine ggf. später notwendig werdende Erweiterung der Realschule (inkl. zugehöriger Sportflächen) vorgehalten. Daher erfolgt für diesen Bereich nun eine Festsetzung als „Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Erweiterung Realschule inkl. sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Im Unterschied zu den bisherigen Deckblättern Nrn. 1, 3 und 4 entfällt die Rasterdarstellung, da nun die Grundstücke größtenteils vermessen sind und diese als Bezug für die maximale Grundflächenzahl verwendet werden können. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert (sie war bisher auch in den beiden Bauzonen inkl. der drei Gewerbegebietszonen G1, G2 und G3 gleich). Zur Klarstellung wurde in das Deckblatt Nr. 5 noch eingefügt, dass die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannte Höchstgrenze der GRZ-Überschreitung durch Anlagen gem. Satz 1 von 0,8 weiterhin gilt.

Nicht mehr festgesetzt werden dagegen analog zum Verzicht auf die beiden Bauzonen die drei Gewerbegebietszonen G1, G2 und G3 mit ihrem unterschiedlichen Festsetzungskatalog zum Maß der baulichen Nutzung (neben den Maßgaben zu Dachform und -neigung). Diese unterschiedlichen Festlegungen haben mehrmals zu Problemen bei der Umsetzbarkeit von eigentlich städtebaulich gewünschten Vorhaben geführt. Hier wird eine Reduzierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf das städtebaulich notwendige Maß vorgenommen, nämlich auf die Bestimmung der durch Grundfläche und Höhe definierten Kubatur von Gebäuden. Daher wird neben der GRZ nur noch eine minimale und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt größtenteils 18,00 m und damit 2,00 m mehr als bisher. Diese Festsetzungsänderung hat sich aus den bisher im Gebiet gewährten Befreiungen ergeben; die ursprüngliche Höhenfestsetzung ist somit nicht mehr umsetzbar und hat sich auch als nicht praktikabel herausgestellt. In einem kleinen Teil des Geltungsbereiches im Bereich der Kreuzung Fuggerstraße / Theodor-Heuss-Straße bleibt die maximale Gebäudehöhe unverändert bei 24,00 m, weil hier weiterhin städtebaulich eine Betonung der Eingangssituation ins Gewerbegebiet erfolgen soll. Um die Betonung sicherzustellen ist hier auch eine Mindestgebäudehöhe von 18,00 m vorgeschrieben. Die minimale Gebäudehöhe von 7,00 m wurde eingeführt, um bei Nutzungen, die niedrigere Raumhöhen benötigen (z.B. Büros) eine übermäßige Flächeninanspruchnahme zu verhindern und eine Mehrgeschossigkeit zu erzwingen.

Dagegen werden die minimale bzw. maximale Geschossigkeit nicht mehr festgesetzt, da aus städtebaulicher Sicht, wie oben erwähnt, die Kubatur der Gebäude und somit die Höhe als

städtebaulich maßgeblich angesehen wird. Gerade bei Gewerbebauten sind teilweise eingeschossige Hallen höher als drei- oder viergeschossige Bürogebäude. Ebenfalls nicht mehr festgesetzt wurden BMZ und GFZ, weil diese bei den festgesetzten GRZ und Gebäudehöhen keinen Einfluss auf die Gebäudekubaturen haben, wenn sie nicht zusätzliche Einschränkungen implizieren. Dies ist aber entsprechend den oben genannten Ausführungen nicht Zielsetzung der Planung.

Mit der Abschaffung der Bauzonen (BZ 1 und 2) und Gewerbegebietsteilen (G 1, 2 und 3) entfallen auch die Baugrenzen zwischen den einzelnen Zonen. Ansonsten bleiben die überbaubaren Flächen gegenüber dem bisherigen Stand (Bebauungsplan Nr. 10-105/1 inkl. Deckblätter Nrn. 1, 3 und 4) gleich. Die Intention des Deckblattes Nr. 5 impliziert diesbezüglich keine Änderung. Ausnahmen hierzu bilden die neue überbaubare Fläche im Bereich der geplanten Energiezentrale (siehe auch Punkt 4.5.2) sowie die Erweiterung der bestehenden überbaubaren Fläche auf die neu festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf (siehe auch Punkt 4.2.1). In beiden Fällen sollen die überbaubaren Flächen die Errichtung von Gebäuden für die dort geplanten Nutzungen ermöglichen.

Dagegen wurde die Festsetzung von Baulinien auf die Bereiche entlang der städtebaulich maßgeblichen Erschließungsanlagen (Theodor-Heuss-Straße, Fuggerstraße, Jenaer Straße) beschränkt, um hier den Straßenraum mit den entstehenden Gebäudekubaturen zu fassen). Die restlichen Straßenzüge (Ludwig-Erhard-Straße, Töginger Straße, Roedersteinstraße) im Gewerbegebiet werden als untergeordnet angesehen, da sie nur gebietsinterne Bedeutung haben, so dass hier eine städtebauliche Raumbildung nachrangig erscheint; zudem hat es sich in Teilen v.a. an der Ludwig-Erhard-Straße gezeigt, dass die Einhaltung von Baulinien an zwei Grundstücksseiten (hier hin zur Theodor-Heuss-Straße) zu Problemen bei der Umsetzung gewerblicher Bauvorhaben führen kann.

4.2.3 Bauweise

Bisher war die Bauweise nur in Form von Abweichungen von § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich der dort genannten Maximallänge von Hausformen (50 m) definiert, dabei waren Fassadenlängen bis zu 100 m möglich. Diese Maximallänge hat sich in der bisherigen Genehmigungspraxis als zu gering herausgestellt. Notwendig ist vielmehr die Festsetzung einer Gebäudelänge von max. 120 m; dies wird entsprechend in das Deckblatt Nr. 5 integriert.

Dadurch können die Bauwerber bei den teilweise großen Baugrundstücken die Möglichkeiten des Grundstückes auch ausreichend ausnutzen.

Da Gebäude mit Fassadenlängen über 50 m nicht der offenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen sind, wird entsprechend Abs. 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit den Maßgaben, dass seitliche Abstände wie in der offenen Bauweise weiterhin notwendig sind, aber die max. Gebäudelänge auf das o.g. Maß festgesetzt wird.

4.2.4 Abstandsflächen

Im Jahr 2021 wurde der Art. 6 BayBO und damit auch die Abstandsflächen für Gewerbegebiete (bisher $0,25H$, mind. 3 m; jetzt $0,2H$, mind. 3 m) geändert. Damit können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen geringere Gebäudeabstände realisiert werden. Eine Anpassung an die früheren Abstandsflächenregelungen oder sonstige von Art. 6 BayBO abweichende Regelungen erscheinen städtebaulich aber nicht notwendig. Die bauliche Dichte und Versiegelung wird im Wesentlichen von der Festsetzung der zulässigen GRZ und den weiteren Regelungen aus § 19 BauNVO bestimmt. Zusammen mit der Festsetzung der Bauweise (siehe Punkt 4.2.3) und den damit gesicherten seitlichen Gebäudeabständen ist durch die Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 BayBO zudem davon auszugehen, dass diesbezüglich gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

4.2.5 Sortimentsbeschränkungen

Basierend auf den unter Punkt 4.1.1 bereits genannten, im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten Steuerungsempfehlungen sollen im Geltungsbereich für Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig sein, aber nur für nicht zentrenrelevante Kernsortimente. Da die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht abschließend ist, wird im Umkehrschluss im Deckblatt Nr. 5 festgesetzt, dass im Rahmen der bereits

bisher gültigen Gewerbegebietsfestsetzung Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind mit der Beschränkung der Unzulässigkeit der im Konzept genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Auflistung dieser Sortimente im Konzept ist abschließend, womit die Bestimmtheit der Festsetzung gewährleistet ist. Die unzulässigen Sortimente sind einzeln festgesetzt. Damit wird die bisherige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgehoben.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt zusätzlich, aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten einzelner Betriebe eine ergänzende Regelung hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente vorzunehmen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird die Festsetzung einer Randsortimentsbegrenzung empfohlen: bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) regt das Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800m² Verkaufsfläche an; für nicht großflächige Betriebe gibt es keine Empfehlung zur Zulassung von Randsortimenten. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich unzulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird aber hier auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe angewandt, da von diesen weniger Auswirkungen zu erwarten sind als von großflächigen Vorhaben. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen, da dies sonst auch zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Landshut führen könnte. Den oben genannten Ausführungen folgend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Einzelhandelsbetrieben zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden können, wenn im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen wird, dass in Folge der Zulassung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde ebenfalls in die Festsetzungen durch Text aufgenommen.

Erweiterungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Geltungsbereiches sind auf Basis des vorliegenden Deckblattes nur im Rahmen der oben dargestellten ausnahmsweisen Zulässigkeiten möglich. Weiterhin ist es in Folge der unter Punkt 4.1.2 dargestellten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im Einzelfall und unter Einhaltung der dort genannten Kriterien möglich, Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen mit Hilfe der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes doch zu realisieren.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Bei der Dachausgestaltung werden nun im Vergleich zu den bisherigen Deckblättern unter dem bereits genannten Wegfall der Bauzonen die bisher in der Bauzone 1 zulässigen Dachneigungen auf den gesamten überbaubaren Flächen zugelassen, um auch hier die in Punkt 4.1 genannten Vereinfachungen und eine größere Flexibilität für die künftigen Gewerbetreibenden bei der Nutzungsstrukturierung gewährleisten zu können. Aus denselben Gründen wurde auch die bisherige traufständige Gebäudeorientierung gestrichen. Dagegen bleiben, Gauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel aus stadtgestalterischen Gründen weiterhin unzulässig. In diesem Zusammenhang wurden auch die bisher zweideutigen Festlegungen zur Dachbegrünung dahingehend klargestellt, dass Dächer bei einer Dachneigung von 5° und darunter immer mindestens extensiv begrünt werden müssen, auch wenn auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert wird (Ausnahme: Aufdachsolarthermieanlagen). Die Verpflichtung zur Dachbegrünung folgt aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Zum einen trägt eine Dachbegrünung zur Minderung der Hitzeentwicklung in einem hochverdichteten Bereich wie dem vorliegenden Gewerbegebiet bei. Andererseits übernimmt ein begrüntes Dach eine Pufferfunktion für die Ableitung von Niederschlagswasser, vor allem im Fall stärkerer Regenfälle. Aufgrund der genannten Verdichtung und der festgesetzten GRZ (siehe Punkt 4.2.2) ist die Versickerung von Niederschlagswasser – vor allem oberflächlich, wie im WHG gefordert – ohnehin nur noch auf einem kleineren Teil der Flächen möglich. Aus statischen Gründen im Hinblick auf mögliche Spannweiten für gewerbliche Hallennutzungen wurde auf die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 30 cm verzichtet.

Ebenfalls vereinfacht wurden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, ohne aber die wesentlichen Gestaltungsanforderungen fallen zu lassen. So bleiben einerseits die Farbgestaltung von Wänden und die Fassadenbegrünung unverändert, andererseits entfällt die Regelung zu Ortgang-, Trauf- und Firstverblendung. Die Einschränkungen bei der Fassadengestaltung werden beibehalten, um für das Planungsgebiet ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

Bei den textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen und zum Hochwasserschutz besteht kein Änderungsbedarf.

Die bisher gültigen Festsetzungen zu Werbeanlagen werden – mit Ausnahme des Themas Leuchtreklamen, siehe hierzu Punkt 8.3 – nicht in das Deckblatt Nr. 5 übernommen, da die bisher realisierte heterogene Baustruktur im Gebiet kein klares städtebauliche Gestaltungsprinzip mehr erkennen lässt, womit eine Einschränkung der Gewerbetätigkeit im Bereich der Außenwerbung nicht mehr zu rechtfertigen ist.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Ein größerer Teil der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen betrifft aufgrund der Wahl des Umgriffs für das Deckblatt Nr. 5 (siehe Punkt 4.1) die vorliegende Änderung nicht. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen. Die grünordnerischen Festsetzungen im Deckblatt Nr. 5 betreffen die private Eingrünung zum Ortsrand und zu den Straßen hin, die Straßenbegrünung sowie die Begrünung der privaten Bauflächen. Grundsätzlich wurden auch hier Vereinfachungen und Klarstellungen vorgenommen, ohne die städtebauliche Zielsetzung zu verändern (siehe Punkt 4.1).

Dies gilt zuerst für die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen zu Arten, Pflanzzeit, Pflanzbindung und Nutzung von Grünflächen. Im Deckblatt Nr. 5 wird aber auf die Festsetzung durch die acht Schnitte, wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten waren, verzichtet, weil die Erschließungsanlagen inkl. dazugehöriger Straßenbegleitgrünflächen sowie die Ausgleichsmaßnahmen bereits erstellt worden sind.

Auch die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen werden inhaltlich im Wesentlichen übernommen und nur vereinfacht. Dabei wird auf die Pflanzliste 1 für Strauchpflanzungen verzichtet. Hierfür sind nun die Maßgaben der Freiflächen- und Gestaltungssatzung anzuwenden gemäß Hinweis durch Text, Nr. 16.

Die Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün bleiben größtenteils unverändert.

Noch nicht geklärt ist zum jetzigen Zeitpunkt, welcher natur- bzw. artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf sich aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergibt. Dies wird im Laufe des weiteren Verfahrens geklärt. Gegebenenfalls ergeben sich hieraus dann weitere grünordnerische Festsetzungen.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehwegbereich und im Straßenbereich und den Baugrundstücken befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten (siehe auch Punkt 4.5.2).

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 bzw. der bisherigen vier Deckblätter bleibt im Großen und Ganzen erhalten; die Erschließung ist weitestgehend auf dieser Basis fertiggestellt. Lediglich ein Wendehammer im Übergang von der Fuggerstraße auf die Jenaer Straße ist hinzugekommen, damit die Schulbusse zur neuen Realschule bereits hier wenden können und nicht bis zum Ende der Jenaer Straße fahren müssen. Zudem werden die Festsetzungen der Kreuzung Theodor-Heuss-Straße / Fuggerstraße an die aktuelle Straßenplanung angepasst: hier ist für das Rechtsabbiegen von der Theodor-Heuss-Straße auf die Fuggerstraße ein Bypass vorgesehen. Des Weiteren werden die Festsetzungen der Fuggerstraße und des Kreuzungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße, wie unter Punkt 4.1 beschrieben, an die aktuelle Straßenplanung angepasst. Aufgrund des Realisierungsstandes der Erschließung wurden auch die Breiten der Erschließungsanlagen nicht mehr angegeben. Bezüglich der Anzahl und Ausgestaltung der privaten Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (Stellplatzsatzung-StPIS) vom 16.11.2020 zu beachten. Weiterhin beibehalten wird dabei die Ausnahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, dass 20% der notwendigen Stellplätze auf den festgesetzten öffentlichen Straßenflächen nachgewiesen werden können.

Derzeit ist das Planungsgebiet über die westlich gelegene Haltestelle Landshut Park mit den Buslinien 9 und 11 nur teilweise ausreichend an den ÖPNV angeschlossen. Im Zug der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung am Hitachi-Gelände und der Errichtung der Realschule (nördlicher Bereich Deckblatt Nr. 3) ist vorgesehen, die Linie 11 über die Ludwig-Erhard-Straße, die Fuggerstraße und die Jenaer Straße mit zusätzlichen Haltestellen durch das Gebiet zu führen. Dadurch wird eine signifikante Verbesserung der ÖPNV-Anbindung erreicht.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung, sowie die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Die Versorgung mit Fernwärme ist möglich, sobald die von den Stadtwerken geplante Energiezentrale am nördlichen Ende der Fuggerstraße errichtet und die zugehörigen Fernwärmeleitungen verlegt worden sind. Für die Energiezentrale wird im Deckblatt Nr. 5 eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung inkl. zugehöriger überbaubarer Fläche festgesetzt. Hierfür entfällt allerdings die bisherige Festsetzung des zu erhaltenden Gehölzes (siehe Punkt 4.4). Für die geplante Anlage wird im vorliegenden Deckblatt auch ein Emissionskontingent vergeben (siehe Punkt 8.1). Für die Energiezentrale wird parallel zur Bebauungsplanänderung ein BimSchG-Verfahren durchgeführt.

Neben den Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut befinden sich im Geltungsbereich bereits Anlagen der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene

notwendige Vorlauf dargestellt. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

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. Die vorliegende Planung übernimmt die im Deckblatt Nr. 1 vorgesehenen Änderungen.

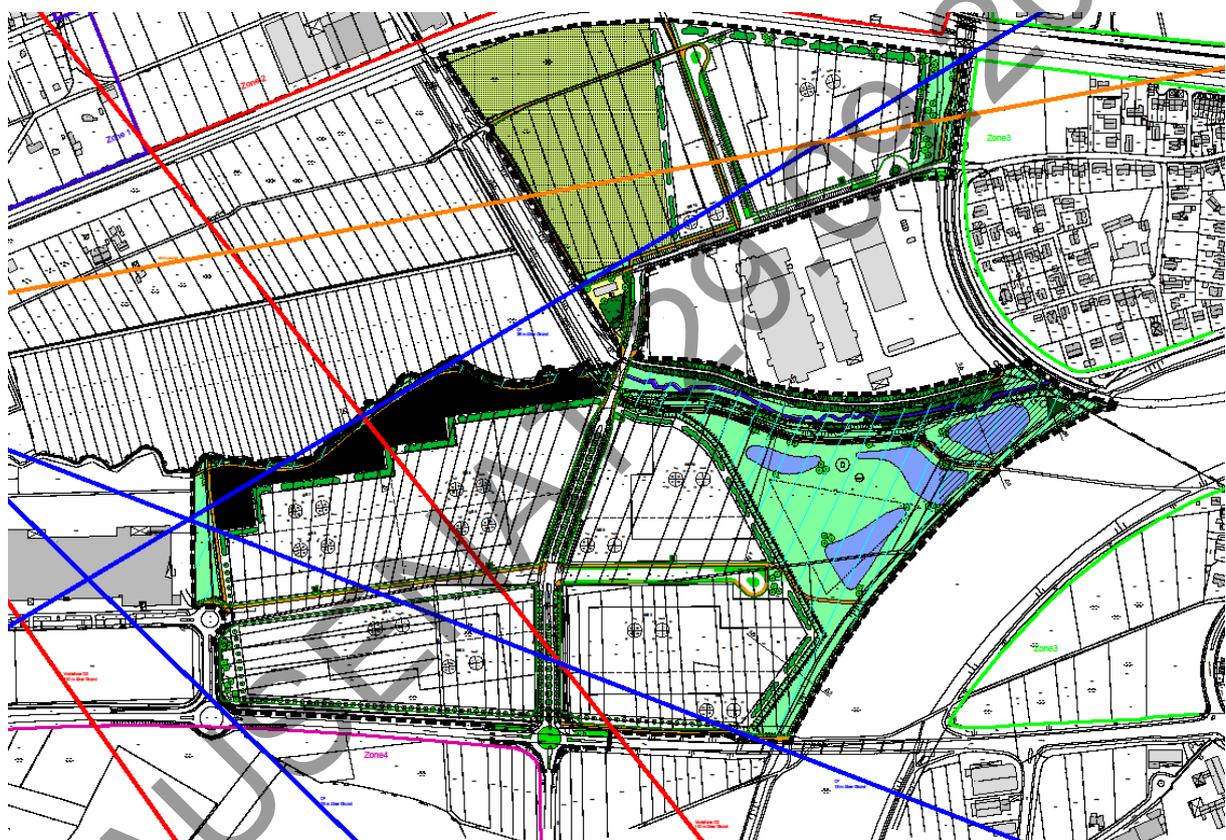


Abbildung 1: Lage der Richtfunktrassen

110kV-Bahnstromleitungen:

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. Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände 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 U_n (Effektivwert)	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen)
über 1 bis 110 kV	3,0 m
über 110 bis 220 kV	4,0 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.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen zu den Bahnstromleitungen wurden in Hinweise durch Text überführt, weil sich aus § 9 BauGB keine Rechtsgrundlagen für die bisherigen Festsetzungen ableiten lassen.

4.5.4 Belange der Feuerwehr

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

Die Festsetzungen im vorliegenden Deckblatt ermöglichen großflächige Gewerbebetriebe inkl. einer Gebäudehöhe von max. 18,00 m, teilweise sogar 24,00 m. In Folge der zulässigen Nutzungen ist zudem nicht auszuschließen, dass sich erhöhte Anforderungen an den baulichen Brandschutz sowie die Wasserversorgung ergeben. Daher können die Belange der Feuerwehr abschließend erst im Rahmen der konkreten Objektplanung für die jeweiligen Bauvorhaben behandelt werden.

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

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 raumluftechnische 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.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

Im Zuge der Errichtung der Energiezentrale in der Fuggerstraße wird seitens der Stadtwerke überprüft, ob die dort gewonnene Energie auch bei den bereits bebauten Grundstücken und noch zu bebauenden Grundstücken verwendet werden kann.

Auch aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung (Auftriebssicherung) empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar).

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmehäuser so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entsteht und insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

6. 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:

6.1 Baugrund

Das Erkundungsgebiet wird durch den Weiherbach, den Franzosengraben und die Fuggerstraße in drei Bereiche aufgeteilt.

Im Norden wurden weitestgehend günstige Verhältnisse erkundet.

Im Südwesten schwankt der Kieshorizont zwischen 389,5 m üNN und 391,0 m üNN, wobei er tendenziell nach Nordwesten hin ansteigt. Für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße kann bis zu einem geplanten Geländeniveau von 392 m üNN für die Gründung der Einzelfundamente mit keinen oder nur geringen Zusatzmaßnahmen gerechnet werden. Südlich der Erschließungsstraße sind den Erkundungsergebnissen zufolge Zusatzmaßnahmen notwendig. Im Südosten wird der Kieshorizont zwischen 389,5 m üNN und 390,5 m üNN angenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Kieshorizont im gesamten Bereich unter der Gründungsebene liegt. Es muss also im gesamten Bereich mit Zusatzmaßnahmen gerechnet

werden. Abhängig von der geplanten Geländehöhe und den zu erwartenden Lasten kann eine Lasttieferführung in die Kiese mittels Brunnengründung bzw. Magerbetonauffüllung oder ein Bodenaustausch sinnvoll sein. Da jedoch gerade im südlichen Teil größtenteils im Zuge der Erschließungsarbeiten bereits aufgefüllt worden ist, hat das Gutachten nicht mehr die größte Aussagekraft.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Der mittlere Grundwasserstand (MGW) liegt zwischen 389,0 und 391,0 m üNN. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt zwischen 390,0 und 392,0 m üNN bzw. auch über GOK. Entsprechend wurden auch bereits im ursprünglichen Bebauungsplan komplette Keller-geschosse und Tiefgaragen ausgeschlossen und nur halb eingesenkte Keller und Parkdecks zugelassen. Diese Festsetzungen werden im Deckblatt Nr. 5 beibehalten. Die Flächen im Geltungsbereich liegen außerhalb der von einem HQ₁₀₀ betroffenen Flächen, wobei hier anzumerken ist, dass die Abgrenzung auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 erfolgt ist und die zugehörigen Maßnahmen, wie die Aufschüttung der Baugrundstücke auf max. 30 cm unter die OK Straßenoberkanten bereits berücksichtigt waren. Die entsprechenden Festsetzungen, soweit sie den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 betreffen, werden weiterhin aufrechterhalten, so dass weiterhin keine von einem HQ₁₀₀ betroffenen Flächen im Geltungsbereich liegen.

Dagegen liegen weite Teile im Süden des Planungsgebietes innerhalb der von einem HQ_{extrem} betroffenen Flächen.

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 eigenen Grundstück schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden über die belebten Oberbodenzonen, 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.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Es ist möglich, dass während der einzelnen Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig werden, so ist vor Baubeginn die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Fachbereich Umweltschutz einzuholen. Dies wurde zusammen mit dem Verweis auf die entsprechenden Antragsformulare in den Bebauungsplan integriert in die Hinweise durch Text unter Punkt 2 integriert.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden Grund- und Hochwasserverhältnisse wurde festgesetzt, dass die privaten Grundstücksflächen auf ein Niveau von max. 30 cm unterhalb der anliegenden Straßenhöhe aufzuschütten sind. Diese bereits im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung wurde beibehalten, da sich seitdem an den maßgeblichen Verhältnissen nichts geändert hat. Hier wurden lediglich Vereinfachungen vorgenommen, die als entbehrlich anzusehen sind. So fällt der Bau von Fußbodenoberkanten im Erdgeschoss über die Rückstauenebene in den Bereich der Eigenverantwortung des jeweiligen Bauherrn.

6.5 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.

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

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

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen. Anmoorige Böden können optimal zur Bodenverbesserung in der Landwirtschaft eingesetzt werden. Dies ist aber nur möglich, wenn in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ein entsprechendes Bodenmanagement durchgeführt wird. In Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist daher die Möglichkeit einer Verwertung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen frühzeitig abzuklären.

7. Bahnanlagen

7.1 Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 5 des Eisenbahnneuordnungsgesetzes die Deutsche Bahn AG verpflichtet ist, die Betriebssicherheit ihrer Anlagen zu gewährleisten. Dazu ist es im Einzelfall auch notwendig, folgende Maßnahmen außerhalb des Bahngeländes vorzunehmen:

Zur Freihaltung von Signalsichten und der Sicht auf die Bahnübergänge oder bei Umsturz- oder Bruchgefahr müssen Bäume, Sträucher und Hecken, die nicht in einem entsprechenden Abstandsbereich von Gleisen und sonstigen Betriebsanlagen stehen, kurzfristig beseitigt werden. Abstand und Art der Bepflanzung müssen daher so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

7.2 Baugenehmigungen

Es wird darauf hingewiesen, dass Anträge auf Baugenehmigung für einzelne Baumaßnahmen entlang der Bahneigentumsgrenzen der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung, Bayern, Arnulfstr. 27, 80335 München, jeweils zur Stellungnahme vorzulegen sind. Hierbei erfolgt dann auch eine zwingend notwendige Überprüfung hinsichtlich evtl. betroffener bahneigener Kabellagen / Sparten.

7.3 Aufstellung und Betrieb von Hochbaukränen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 bis 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

7.4 Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 906 BGB die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden müssen, da für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenwegen eine verpflichtende Rechtsgrundlage fehlt.

Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn AG und den mit ihr verbundenen Konzernunternehmen nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden. Zur konkreten Ermittlung der vorhandenen Lärmsituation bedarf es einer genauen Untersuchung, die Aufgabe des Planers ist.

Falls für die Erstellung von Schallschutzgutachten Zugzahlen benötigt werden, können diese bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, N-S-V 1, Richelstraße 3, 80634 München angefordert werden.

8. Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird noch ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dessen Rahmen Emissionskontingente anhand der aktuellen Anforderungen und Entwicklungen (auch im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im Bereich des ehem. Hitachi-Areals / Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach“, Deckblatt Nr. 3 sowie die neue Realschule / Bebauungsplan Nr. 10-105/1, Deckblatt Nr. 3) neu verteilt werden. Dabei spielt die Ermöglichung der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit eine besondere Rolle. Diesbezüglich wird die frühere Herangehensweise bezüglich der südlich der Theodor-Heuss-Straße im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen geändert. Während man bisher eine mögliche Wohnnutzung nicht durch das Gewerbegebiet einschränken wollte, ist man nun der Auffassung, dass der geplanten Wohnnutzung auch lärmschutztechnische Auflagen, die aus den Emissionen des Gewerbegebietes herrühren, wie z.B. lärmabgewandte Ausrichtung von schützenswerten Räumen, gemacht werden können, da aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Theodor-Heuss-Straße ohnehin eine Vorbelastung der geplanten Wohnbauflächen besteht.

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 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. Eine Festsetzung, dass Parkplatzflächen nicht zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr beleuchtet werden dürfen, ist aber nicht möglich, da in Folge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mit nächtlichen Gewerbeaktivitäten zu rechnen ist und dabei sicherheitstechnische und -psychologische Aspekte mit berücksichtigt werden müssen.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu Gleisanlagen der Deutschen Bahn wurde zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass Werbeanlagen und auch sonstige Beleuchtung in der Art auszugestalten sind, dass der Eisenbahnbetrieb hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die weiteren bisherigen Festsetzungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind aufgrund der nun eingeführten allgemeinen Festsetzungen zu Lichtemissionen nicht mehr notwendig.

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

9. Altlasten

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zur Baugebieterschließung sind organische Böden zu kartieren, bodenkundlich zu beschreiben und auf Arsen zu untersuchen. Im Hinblick auf die Entsorgung/Verwertung organischer Böden sind diese abfallrechtlich zu klassifizieren. Es wird auf die Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für den Umgang mit geogen arsenbelasteten organischen Böden verwiesen.

10. Kampfmittel

Aufgrund der vorhandenen Luftbilder ist zu erkennen, dass in Teilen des Geltungsbereiches Bombenkrater und Blindgängerverdachtsfälle vorhanden sind. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Grundsätzlich ist allerdings der jeweilige Grundstücksbesitzer dafür verantwortlich, dass von evtl. auf seinem Grundstück noch vorhandenen Kampfmitteln keine Gefahren ausgehen. Daher ist eine aushubbegleitende Kampfmitteluntersuchungen bei jedem Bauvorhaben im Planungsgebiet zu empfehlen.

11. Bodenordnung

Nach Rechtskraft des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde u.a. für den vorliegenden Änderungsbereich ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Zudem impliziert das Deckblatt Nr. 5 keine Veränderungen in der Grundstücksstruktur. Aus der Fachstellenbeteiligung im Rahmen des vorherigen Änderungsverfahrens (Deckblatt Nr. 4) 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. Weitere bodenorderische Maßnahmen sind nicht notwendig.

12. Denkmalschutz

12.1 Bodendenkmäler

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 - Außenstelle Regensburg - 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.

[...]

12.2 Baudenkmäler

Westlich des Planungsgebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landshut Park das Baudenkmal Nr. D-2-61-000-6 (5. Burgfriedenssäule). Aufgrund der geringen Höhe des Denkmals und der o.g. Lage ergeben sich keine Beeinträchtigungen durch die Planung für das Denkmal selbst oder die Blickbeziehungen darauf.

13. Auswirkungen der Planung

Die Größe der Gewerbegebietsflächen wird durch die Planung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan inkl. den bisher rechtskräftigen Deckblättern Nrn. 1 bis 4 nicht vergrößert oder verringert.

14. Flächenbilanz

Geltungsbereich				244.275 m²
Nettobauland				192.556 m²
Gewerbeflächen				188.453 m²
Gemeinbedarfsflächen				4.103 m²
Öffentliche Flächen:				
Straßenverkehrsfläche		27.073 m ²		
Fuß- und Radwege		12.180 m ²		
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)		10.114 m ²		
Versorgungsfläche (Energiezentrale)		2.352 m ²		
		51.719 m²		51.719 m²
Private Flächen (Gewerbegebiet):				
Grundfläche Bebauung		131.917 m ²		
private Verkehrsfläche (in festgesetzter überbaubarer Fläche)		18.845 m ²		
private Grünfläche (in festgesetzter überbaubarer Fläche)		6.497 m ²		
private Grünfläche (Ortsrand und zur Straße)		31.052 m ²		
Versorgungsflächen (Trafo)		142 m ²		
		188.453 m²		188.453 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Bebauung)				
GRZ		131.917 m ²		
		188.453 m ²	=	0,70
Grundfläche 2 (Grundfläche Bebauung und private Verkehrsflächen)				
GRZ		150.762 m ²		
		188.453 m ²	=	0,80
Private Flächen (Gemeinbedarfsflächen):				
Grundfläche Bebauung		2.317 m ²		
private Grünfläche		731 m ²		
Private Verkehrsfläche (Stellplätze)		1.006 m ²		
Versorgungsflächen (Trafo)		49 m ²		
		4.103 m²		4.103 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Bebauung)				
GRZ		2.317 m ²		

4.103 m² = 0,56

Grundfläche 2 (Grundfläche Bebauung und private Verkehrsflächen)

GRZ

3.323 m²

4.103 m² = 0,81

15. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, 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 29.09.2023
STADT LANDSHUT

Landshut, den 29.09.2023
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor