

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-11/3 DECKBLATT 2 „LUITPOLDSTRASSE - RENNWEG – HOFANGERWEG IM BEREICH LUITPOLDSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 02-11/3 Deckblatt 2 „Luitpoldstraße – Rennweg – Hofangerweg im Bereich Luitpoldstraße“ umfasst die Flächen einer ehemaligen Gärtnerei zwischen Rennweg und Pfettrach. Durch die Aufgabe des Gärtnereibetriebes kann das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Planungsgebiet 3 langgestreckte Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und Satteldach vor. Die Flächen sind als WR dargestellt.

2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan verläuft entlang der Nordgrenze das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Restpfettrach“, ein Bach mit beidseitig ca. 2m breiten Uferstreifen mit Gewässerbegleitgehölz und an einem Teil der Nordostgrenze ist eine schmale Teilfläche als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

Über die Grenze des Landschaftsschutzgebiets hinaus ist im nördlichen Teil des Plangebiets eine Teilfläche des Biotopkomplex LA-0037-002 (Bachbegleitender Gehölzsaum) in der Biotopkartierung der Stadt Landshut kartiert.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit 0,435 ha wird begrenzt im Südwesten durch den Rennweg und im Norden / Nordosten durch die Pfettrach und das Grundstück der Ärztekammer mit hoher Bebauung. Im Nordwesten und Südosten schließt Wohnbebauung an. Das Grundstück ist im Wesentlichen eben.

3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation

Topografie

Das Ausgangsgelände ist nahezu eben und liegt auf einer mittleren Höhe von 390.60 m üNN. Es fällt im Uferbereich zur Pfettrach hin um ca. ein Meter.

Reale Vegetation und Nutzung

Die Flächen wurden bisher als Gärtnerei genutzt. Von der Gesamtgrundstücksfläche (ca. 4.360m²) waren ca. 35 Prozent mit Gebäude- oder Belagsflächen versiegelt (ca. 1.500m²).

Die übrigen Flächen waren Rasen- und Wiesenbereiche mit Gehölzbeständen, die innerhalb des Planungsgebiets bereits weitgehend gerodet wurden. Insgesamt wurden bisher 28 Gehölze entfernt, die sich hauptsächlich an den nordwestlichen und südöstlichen Grenzen sowie im rückwärtigen und südlichen Bereich der Gärtnereigebäude befanden. Nach Begutachtung der Baumstümpfe ist davon auszugehen, dass davon 10 Bäume unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut fallen.

An der der nordöstlichen Grenze stehen innerhalb des Plangebiets vorwiegend Eschen, die eine ca. 15m hohe Baumkulisse zum benachbarten Geschosswohnungsbau bilden.

Entlang des Rennwegs befinden sich außerhalb des Plangebiets auf öffentlichem Straßenbegleitgrün zwei ca. 15m hohe Birken und vier Baumhaseln.

4. Planungsziele

4.1 Städtebau

Durch die geplante Wohnbebauung soll der Gebietscharakter als Wohnstandort gestärkt und hochwertiger Wohnraum mit guter Verkehrsanbindung geschaffen werden. Die Bebauung soll den Straßenraum definieren und individuelles Wohnen zulassen.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

4.2.1 Grünordnung allgemein, Leitbild

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bzgl. Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

Die Grünordnung verfolgt dabei die folgenden Leitideen für die Planung:

- Sicherung eines ausreichend breiten Pufferstreifens von mindestens 10 m entlang des Gewässers
- Sicherung der verbliebenen Grünstrukturen und Entwicklung eines uferbegleitenden Gehölzstreifens entlang der Restpfettrach
- Aufbau einer Baumreihe entlang des Rennweg korrespondierend zum Städtebau
- Verbesserung der fußläufigen Durchquerung des Plangebiets und Sicherung der Zugängigkeit zum Gewässer.

- Minimierung der Versiegelung, Reduzierung der Verkehrserschließung auf das absolut notwendige Maß.

4.2.2 Umweltbericht und Eingriffsregelung

Nach dem aktuellen BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist als separater Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt. Er enthält u.a. Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter. Außerdem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf für die Planung ermittelt und nachgewiesen.

4.2.3 Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Belange des Artenschutzes sind im Umweltbericht, Kapitel 4.2.3, zusammenfassend dargestellt. Daraus geht hervor, dass die Planung aus Sicht des speziellen Artenschutzes als zulässig und tolerierbar einstufen ist. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht weiter erforderlich.

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Insgesamt sind 8 Einfamilienhausgrundstücke geplant. 4 Wohngebäude stehen giebelständig zum Rennweg und definieren so die räumliche Kante zum Straßenraum. Eine Schuppenzone mit dazwischenliegenden Wänden bildet den Schallschutz und schützt vor Einblicken. Im rückwärtigen ruhigen Bereich sind 4 weitere Wohnbauten geplant.

5.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

5.3 Festsetzungen zur Bebauung

5.3.1 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als WA festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt sind 3515 m² Nettobaulandflächen mit 8 Bauparzellen und 1898,5 m² Geschossfläche geplant. Die GFZ beträgt 0,54, die GRZ 0,44 .

5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Lage der Wohnbaukörper und die Anordnung der Garagen wird durch Baugrenzen definiert. Die Geschosshöhe für die Wohnbauten wird mit 2 Vollgeschossen zwingend vorgegeben. Erdgeschossige Anbauzonen ergänzen das Wohnraumangebot.

5.3.4 Abstandsflächen

Die Lage der 4 Baukörper im rückwärtigen Bereich lässt die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO zu. Für die 4 Wohnbauten entlang des Rennweges wird die grenzständige Bauweise festgesetzt, um möglichst große und individuelle Freiräume zu schaffen. Brandschutz, Belichtung und Belüftung sind gewährleistet.

5.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die langgestreckten Wohnbauten erhalten flache Satteldächer. Erdgeschossige Anbauzonen erweitern das Wohnraumangebot. Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzupassen. Alternativ ist eine Nutzung als Dachterrasse möglich. Die Garagen erhalten Flachdächer. Für die Parzellen 5 – 8 ist die Nutzung der Dachterrasse zulässig. Die zum Rennweg vorgelagerte Schuppenzone mit den dazwischenliegenden Wänden und Baumstandorten schafft eine gegliederte Straßenraumbegrenzung.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Der verbliebene Baumbestand als Ufersaum entlang der Restpfettrach wird erhalten und gesichert. Zusammen mit dem öffentlichen Fuß-/Radweg und den nördlichen Gartenzonen der Parzellen Nr. 1 bis 3 wird die Zielvorgabe des Gewässerentwicklungsplans, einen ausreichend breiten Pufferstreifen von mindestens 10 m zu schaffen, erfüllt.

Der nördliche Teil dieses Pufferstreifens wird zur Sicherung des Baumbestands und zur Weiterentwicklung eines gewässerbegleitenden, ökologisch bedeutsamen Lebensraumes als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die Verbreiterung der öffentlichen, südlichen Uferzone ermöglicht hier Pflanzmaßnahmen zur Beschattung des Gewässers. Da diese Flächen direkt an die externen Ausgleichsflächen entlang der Restpfettrach anschließen, erweitern sie diese Bereiche in optimaler Weise.

Die öffentlichen schmalen Pflanzstreifen entlang der Nordwest- und Südostgrenze werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Bepflanzung der angrenzenden Mauern erfolgt mit Kletterpflanzen in Abstimmung mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke, die Bodentextur wird als Schotterassen vorgesehen.

5.5.2 Private Grünflächen

Bei den Festsetzungen auf den privaten Grün- und Freiflächen wird der Schwerpunkt neben der Pflanzung einer Baumreihe entlang des Rennwegs auf die Schaffung eines gewässerbegleitenden Gehölzstreifens entlang der Restpfettrach und entlang des geplanten Fuß- und Radweges gelegt. Baumpflanzungen im nördlichen Bereich der Parzellen 1 bis 3 als zeitlich vorgezogene Maßnahmen ergänzen die bestehenden Uferbegleitgehölze sinnvoll.

Daneben werden die Bestandsbäume auf den Parzellen Nr. 3 und 4 erhalten und gesichert.

Die Baumreihe mit 4 Bäumen entlang des Rennwegs unterstützt den räumlichen Abschluss nach Südwesten, wirkt in den öffentlichen Straßenraum und rhythmisiert die gestaffelte Abfolge aus Lärmschutzwänden und Nebengebäuden.

5.5.3 Beläge und Einfriedungen

Die Festlegungen und Hinweise zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild, insbesondere auch wegen des beabsichtigten gestalterisch homogenen Charakters des Wohnquartiers.

Bauliche Einfriedungen v.a. entlang der Nordgrenzen der Parzellen 1 bis 4 und der Grenzen zwischen den Parzellen sind ohne Sockel auszuführen (Ausnahme Lärmschutzmauern entsprechend Eintragung im Bebauungsplan).

Eine „grüne“ Einfriedung mit Hecken oder Sträuchern ist ebenso alternativ möglich.

5.5.4 Ausgleichsflächen

Das Thema Eingriffsregelung und Ausgleich wird im Umweltbericht, Kapitel 5.2, ausführlich behandelt. Der erforderliche Ausgleichsflächennachweis erfolgt zu einem kleinen Teil innerhalb und größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Art und Ausführung der festgelegten Ausgleichs –und Ersatzmaßnahmen und die jeweiligen Standorte erfolgte in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

6. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts 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.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Einbahnverkehr über eine Zufahrt von und eine Ausfahrt in den Rennweg. Eine Querspange verbindet Zu- und Ausfahrt und erschließt die einzelnen Baugrundstücke. Durch nicht eingezäunte Vorgartenbereiche der Parzellen 5 bis 8 entsteht ein differenzierter Straßenraum. Ein Fuß-/Radweg in Richtung Pfettrach und weiter entlang der Pfettrach eröffnet die Perspektive für eine spätere Verbindung zur Josef - Goetz - Straße. Durch den Fuß-/Radweg ist für diesen Abschnitt die Zugänglichkeit zum Bach und damit die Bachpflege gewährleistet.

Die Lage des Rennwegs gewährleistet gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie beste überörtliche Verkehrsanbindung.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Rennweg. Der Müll von allen Parzellen ist am Abholtag auf die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche am Rennweg zu bringen.

8. Hinweise auf 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 nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt 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.“

9. Baugrund

Aufgrund von Beobachtungen bei den Nachbargrundstücken ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Keller sind entsprechend wasserdicht auszubilden. Genauere Grundwasserverhältnisse und Beschaffenheit des Baugrundes sind durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

10. Schallschutz

Aufgrund der Verkehrsdichte auf dem Rennweg sind Maßnahmen zum Schallschutz für die Parzellen 5 bis 8 sowie im OG der Parzelle 1 notwendig. Die erdgeschossigen Bereiche sowie die Freiräume können durch vorgelagerte Schallschutzwände und eine Schuppenzone geschützt werden. Die Obergeschosse der Parzelle 1 sowie 5 bis 8 werden mit schallgedämmten automatischen Lüftungsanlagen ausgestattet. Im Bebauungsplan werden entsprechende planliche und textliche Festsetzungen getroffen.

(Anlage Schalltechnisches Gutachten von Hook Farny Ingenieure vom 11.11.2010)

11. Auswirkungen der Planung

Durch die Realisierung der Wohnbebauung mit 8 Wohnbauten ist mit einem Zuzug von ca. 30 Einwohnern zu rechnen.

12. Kampfmittelnachsuche

Das Luftbild von 1945 zeigt im Bebauungsplanbereich Bombentreffer. Um sicher zu stellen, dass die Flächen kampfmittelfrei sind, wurde eine Kampfmitteluntersuchung beauftragt. Im Kurzbericht der Fa. Geomer vom Februar 2011 wurde empfohlen, als baubegleitende Maßnahme eine Aushubüberwachung durch einen Feuerwerker durchzuführen. Nach der Überwachung der bauseitigen Erdarbeiten kann zeitgleich die Freigabe der Bereiche erteilt werden.

13 Flächenbilanz

Geltungsbereich (graphisch ermittelt) 4.350,0 m²

Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche (Eigentümerweg)	590,0 m ²	
Fußweg	153,0 m ²	
öffentliche Grünfläche	35,0	
öffentliche Grünfläche Ausgleichsfläche	57,0 m ²	
		835,0 m²

Private Flächen

private Verkehrsfläche	184,0 m ²	
Grundfläche Gebäude	1.380,0 m ²	
private Grünflächen	1.923,0 m ²	
private Versorgungsfläche (Standort Müll)	28,0 m ²	
		3.515,0 m²

Grundfläche (Bebauung + Anbauzone + Garage+Zufahrten) **1.564,0 m²**

$$\text{GRZ} \quad \frac{1.564,0}{3.515,0} = 0,44$$

Geschossfläche **1.898,5 m²**

$$\text{GFZ} \quad \frac{1.898,5}{3.515,0} = 0,54$$

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG sowie §§ 11, 18 und 21 BNatSchG.

Landshut, den
STADT LANDSHUT

Landshut, den
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor