



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 10-104/1**

**„Gewerbegebiet Münchnerau  
westlich Fuggerstraße - Bereich West“**

**Deckblatt Nr. 2**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat in seiner Sitzung vom 23.07.2010 die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungsmarkt“ im mittigen Bereich des Gewerbegebietes „Münchnerau westlich Fuggerstraße – Bereich West“ auf einer Gesamtfläche von rd. 11.300 qm beschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Bereich ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dar.

Die Fa. Poco beabsichtigt auf dem Grundstück Fl. Nr. 470/26 die Errichtung eines Einrichtungsmarktes als Möbeldiscounter und hat als Vorhabenträger ein Planungskonzept vorgelegt. Es sieht auf einem ca. 11,3 ha großen Areal nördlich der Ludwig-Erhard-Straße eine Geschoßfläche für Handelsflächen von 11.823 qm sowie 106 Kfz-Stellplätze vor.

Die Kfz-Erschließung wird von Westen über die Ludwig-Erhard-Straße und von Osten über die neue Anbindung an die Theodor-Heuss-Straße (Staatsstraße 2045) erfolgen.

Zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan zu ändern.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Landesplanung**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen – auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen – Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens ermöglichen.

Es ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

### **2.2 Regionalplanung**

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden; die oberzentralen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden. Gemäß den Zielen des Regionalplans B II soll das Oberzentrum Landshut insbesondere die gewerblichen und wohnbaulichen Siedlungsreserven aktivieren. Hierbei ist nach den Zielen und Grundsätzen Teil A des Landesentwicklungsprogramms die zentrale Versorgungsfunktion für die gesamte Region auch als Alternativstandort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln sowie die Sicherung und der weitere Ausbau der oberzentralen Ausrichtung anzustreben.

### **2.3 Vereinfachtes Raumordnungsverfahren**

Das vereinfachte Raumordnungsverfahren gemäß § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. Art. 21 bis Art. 23 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPlG) wurde bei der Regierung von Niederbayern durchgeführt. Gemäß landesplanerischer Beurteilung der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 22.11.2010 entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung.

### **2.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Nutzungsbezeichnung Einzelhandel dar. Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **2.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10-104/1 und Deckblatt Nr. 1**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 „Münchnerau westlich Fuggerstraße – Bereich West“ vom 07.04.1995 i.d.F. vom 16.05.1997 - rechtskräftig seit 27.04.1998.

Im Rahmen der Straßenplanung und dem Wasserrechtsentwurf zur Hochwasserfreilegung Weiherbach ergaben sich Abweichungen gegenüber der festgesetzten Höhenkote, die eine Änderung des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 1 bezogen auf die Höhenfestsetzungen erforderlich machten.

Diese Bebauungspläne werden durch den mit Deckblatt Nr. 2 zu ändernden Bereich ersetzt.

## **2.6 Projektbeschreibung**

Das Projekt sieht vor, am Standort Münchnerau einen Einrichtungsmarkt als Möbeldiscounter zu errichten. Der Standort ist grundsätzlich geeignet sowohl aus der Perspektive des Einzelhandels als auch aus stadtstruktureller Sicht. Die raumverträglichen Sortimentsverkaufsflächen sowie die zulässigen Betriebsformen mit jeweiligen Gesamtverkaufsflächen werden festgesetzt. Die zulässigen Sortimente weisen eine Gesamtverkaufsfläche von 6.520 qm auf.

Die zweigeschossige bzw. dreigeschossige Bauweise mit erdgeschossiger, überbauter Parkfläche minimiert zugleich den Flächenverbrauch des Vorhabens und führt zu einem für die Stadtgestaltung attraktiven Baukörper.

Der geplante Standort liegt in städtebaulich integrierter Lage. Alternative Standorte für ein solches Vorhaben stehen nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1, der seinerseits ein großflächiges Gewerbegebiet in Ortsrandlage zur Kernstadt Landshut ausweist.

Der Bebauungsplan Nr. 10-104/1 geht auf umfangreiche städtebauliche Voruntersuchungen der Stadt Landshut für die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen zurück. Dort kristallisierte sich der Bereich im Westen der Stadt gegenüber Alternativstandorten als der Geeignetste heraus. Für ca. 100 ha wurde in diesem Bereich eine städtebauliche Rahmenplanung erstellt, die neben Wohngebieten einen „Gewerbepark“ zum Inhalt hatte. Die Gewerbeflächen sind nördlich der Staatsstraße 2045, die Wohnbauflächen sind südlich davon dargestellt (siehe Anlage: „Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Landshut Münchnerau“, Hrsg. Bayer. Staatsministerium des Innern – Oberste Baubehörde, Karte Städtebau, S. 16).

Durch die Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die bauliche Anbindung an die Ortsteile Münchnerau und Landshut-West vorgesehen.

Die Ansiedlung des Vorhabens ist daher, wie dargestellt, Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes, das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Landshut ist.

Das vorgesehene Sondergebiet stellt einen Teil der geplanten Gewerbeflächen dar. Die Stadt Landshut hat im November 2000 durch die GfK Nürnberg eine Standortbewertung potentieller Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel vornehmen lassen. Es wurden dabei Standorte im Umgriff des Hauptbahnhofes, der Grieserwiese und des Geländes der ehemaligen Justizvollzugsanstalt geprüft.

Im Interesse der Erhaltung des tradierten Stadtgrundrisses und des kulturhistorisch bedeutsamen Erscheinungsbildes der Landshuter Innenstadt haben sich diese Alternativstandorte angesichts der baulichen Größenordnung und der verkehrlichen Anforderungen eines Einzelhandelsgroßprojektes als nicht geeignet erwiesen. Dagegen wurden für einen Standort im Gewerbegebiet Münchnerau sehr günstige Voraussetzungen festgestellt.

## **2.7 Nachrichtliche Übernahme**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Für die im Bereich des Planungsgebiets bestehende historische Burgfriedenssäule besteht Denkmalschutz. Maßnahmen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgeklärt.

## **3. Lage im Stadtgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Münchnerau nördlich der Staatsstraße 2045 an der Aulandschaft des Weiherbachtals. Es ist Teil des Gewerbegebiets Münchnerau. Die Erschließung erfolgt über die Prof.-Schott-Straße und Ludwig-Erhard-Straße. Das Areal befindet sich nördlich der Ludwig-Erhard-Straße, die mit Alleebäumen gesäumt ist. Baubestand ist nicht vorhanden. Das Planungsgelände ist nahezu eben. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird das Gelände nach den Maßgaben zum Hochwasserschutz gemäß der Festsetzung Ziffer 8 aufgefüllt.

Das Planungsgebiet ist gut erschlossen durch die leistungsfähige Staatsstraße 2045, dem Zubringer von Landshut zur A 92.

Das Verkehrskonzept für das Gewerbe- und Sondergebiet zeigt eine Optimierung des ÖPNV durch drei Systeme auf:

- Bahnhofstempel Strecken München-Landshut
- Stadtbuslinie
- Regionalbuslinie

Darüber hinaus werden Radwegeverbindungen in attraktiven Freiflächen zu den umgebenden Wohngebieten angeboten.

## **4. Eigentumsverhältnisse**

Die Fa. Poco Immobiliengesellschaft Köln mbH, Industriestraße 17, 59192 Bergkamen hat mit notariell beurkundeten Kaufverträgen das Planungsgrundstück nördlich der Ludwig-Erhard-Straße erworben.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Ziele**

Die Zielaussagen zum Gewerbegebiet Münchnerau in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 bleiben weiterhin gültig.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und verkehrlicher Erschließung werden entsprechend dem vorgelegten Planungskonzept geändert. Die weiteren Festsetzungen, insbesondere zur Gestaltung und Grünordnung werden, soweit vorhabenspezifisch möglich – in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans getroffen.

Die Stadt Landshut ist im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen gewährleisten. Für die Wirtschaft sollen die zentralen Orte attraktive Standortvoraussetzungen anbieten. Sie sollen als leistungsfähige Zentren zur Stärkung auch des ländlichen Raumes beitragen und die Entwicklung der übrigen zentralen Orte günstig beeinflussen. Oberzentren dienen als die dominierenden Zentren der Wirtschaft. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. U.a. soll jedes Oberzentrum möglichst über umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des spezialisierten höheren Warenbedarfs verfügen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut von 1996 hat aufgezeigt, dass in der Einzelhandelsentwicklung großflächige Betriebsformen nicht oder nur unzureichend in der Innenstadt angesiedelt werden können. Nach ihnen besteht eine erhebliche Nachfrage. Diese wird aufgrund der Bevölkerungsverteilung, der hohen individuellen Mobilität und der angenommenen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung noch steigen.

Daher muss Landshut als Oberzentrum entsprechende Versorgungsfunktionen für sein Einzugsgebiet vorhalten. Die Untersuchung hat gezeigt, dass ein attraktives Einzelhandelsangebot ohne großflächige Betriebsformen kaum möglich ist.

### **5.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Süden: Ludwig-Erhard-Straße Fl.Nr. 470/7

Westen: Prof.-Schott-Straße Fl.Nr. 470/5

Norden: Böschung zur Weiherbachau Fl.Nr. 470/25

Osten: Fl.Nr. 470/70

sowie östliche Begrenzung für erforderliche Verkehrsflächen der Ostanbindung an die ST 2045.

### **5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Gebiet ist nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungsmarkt“ festgesetzt.

Für das Projekt werden die Kern- und Randsortimente mit den zulässigen Sortimenten und jeweiligen Maximal-Verkaufsflächen festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind 8.290 qm Grundfläche und eine Geschoßfläche von 11.830 qm zulässig.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Gliederung des Baugebiets/Höheneinstellung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen nördlich der Ludwig-Erhard-Straße. Die Parkplatzflächen liegen erdgeschossig im Gebäude.

Die Bebauung ist in der Regel zweigeschossig. In der Mitte des Gebäudekomplexes wird unter Inanspruchnahme der großen Raumhöhe von 6.80 m für die Lagerflächen über Teilen der Verkaufsfläche in einem dritten Geschoss die Räume für die Verwaltung organisiert. Die Haupteinschließung der Verkaufsflächen erfolgt über die vorgelagerten Stellplätze im Erdgeschoss aus Richtung Osten.

Zum Schutz vor Hochwasser sind die privaten Grundstücksflächen entsprechend der festgesetzten Maßgaben aufzufüllen. Als maximal zulässige Wandhöhe gilt 16,0 m, gemessen über der festgelegten Geländeoberfläche.

#### **5.5 Bauliche Gestaltung/Werbeanlagen**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 hinsichtlich Dachform und Fassaden werden in Teilen übernommen. Die Festsetzungen hinsichtlich Dachdeckung und Werbeanlagen werden an die spezifischen Anforderungen des Vorhabens angepasst.

#### **5.6 Verkehrserschließung**

##### **5.6.1 Kfz-Verkehr**

Im Zuge der Realisierung des Projektes „Landshut Park“ im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ ist ein Kreisell mit Bypass am Knotenpunkt Theodor-Heuss-Straße/Zufahrt Sondergebiet realisiert worden. Die Knotenpunkte Theodor-Heuss-Straße/Prof.-Schott-Straße und Theodor-Heuss-Straße / neue Nord-Süd-Erschließung sind mit Verkehrskreiselanlagen leistungsfähig.

Die Erschließungsflächen der Ludwig-Erhard-Straße mit begleitenden Baumgräben sind Bestand und werden berücksichtigt. Im Bereich von Zugängen und Zufahrten werden Straßenraum bzw. -profil angepasst.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch eine Buslinie 9 mit Haltestellen am Haupteingang „Landshut Park“ und im Einmündungsbereich Prof.-Schott-Straße / Theodor-Heuss-Straße in unmittelbarer Nähe zum geplanten Projekt.

##### **5.7.2 Ruhender Verkehr**

Für das Projekt sind 106 Kfz-Stellplätze, sämtlich erdgeschossig organisiert und vollflächig vom Gebäude überdeckt, geplant.

Für die Stadt Landshut besteht eine Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS vom 28.07.2008).

In Anlehnung an die Richtwerte und Handhabung der Stadt bei anderen Möbelmärkten ist 1 Stellplatz

- pro 90 qm Verkaufsfläche (VKF) im Hauptsortiment
- pro 35 qm Verkaufsfläche (VKF) im Randsortiment
- pro 1.000 qm Nutzfläche (NF) Lagerflächen
- pro 35 qm Nutzfläche (NF) Verwaltung

nachzuweisen.

Bei einer Verkaufsfläche des Vorhabens von 5.900 qm im Hauptsortiment, 600 qm im Randsortiment, 4.754 qm Lagerfläche und 428 qm Verwaltung errechnet sich ein Bedarf von 115 Stellplätzen

Anknüpfend an die Festsetzungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 10-104/1 wird auch für die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen des Deckblatt festgesetzt, dass 20 % der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze im Straßenraum als Bestandteil der Erschließungsstrassen gem. § 127 Abs. 2 Nr. 4 Bau GB nachgewiesen, 80 % auf privaten Grundstücksflächen werden. Dementsprechend reduziert sich der nachzuweisende Bedarf auf dem Privatgrundstück auf 92 Stellplätze

Damit werden auf dem Baugrundstück 23 Stellplätze über dem ermittelten Bedarf nachgewiesen.

Zudem kann das Vorhaben zur ortsnahen Versorgung der Bewohner der angrenzenden Stadtteile sowie der zukünftigen Bewohner der Entwicklungsflächen über Fuß- und Radwege erreicht werden. Die innerhalb des Gewerbegebiets Münchnerau festgesetzten Fuß- und Radwege sind Teil eines Fuß- und Radwegekonzeptes der oben genannten städtebaulichen Rahmenplanung (siehe Anlage, Karte: Verkehr, dito). Es ist Ziel der Stadt Landshut, dieses Wegekonzept bedarfsgerecht entsprechend der Realisierung der Entwicklungsflächen umzusetzen. Im Zuge dessen sind Anbindungen in Ost-West-Richtung durch die Weiherbachaue und in Nord-Süd-Richtung zum nördlich auf Höhe des Gewerbegebietes geplanten S-Bahnhof vorgesehen.

Ferner ist geplant, die bisherige Anbindung an das ÖPNV-Netz bedarfsgerecht von der heutigen Bedienung im 2-Studentakt auf 1-Studentakt zu verdichten mit Anbindung an die Altstadt und den Hauptbahnhof.

### **5.7.3 Lieferverkehr**

Die Anlieferung erfolgt erdgeschossig im nordöstlichen Grundstücksbereich. Die Anlieferzone ist nach Norden und Westen baulich abgeschirmt und insgesamt überbaut. Die Erschließung erfolgt über die Ludwig-Erhard-Straße.

### **5.8 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz für Elektrizität, Wasser und Abwasser, Regenwasser ist sichergestellt. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

**Gebäude:**

Das gesamte auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über die Grundstücksentwässerungsanlage ordnungsgemäß zu beseitigen – je nach Möglichkeit mittels Versickerung oder Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) ist zu beachten.

**Außenanlagen:**

Das auf den Vegetationsflächen der Begrünung anfallende Regenwasser wird direkt und vollständig über die Oberfläche in den Untergrund abgeführt.

Das Regenwasser der voll versiegelten Flächen des Parkplatzes und der Gebäudeeingänge wird in den Oberflächenwasserkanal der Ludwig-Erhard-Straße abgeleitet.

**Schmutzentwässerung:**

Das gesamte auf dem/n Grundstück/en anfallende Schmutzwasser ist über die Grundstücksentwässerungsanlage zu sammeln und abzuleiten und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zur ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen. Das im Bereich der erdgeschossigen und vollflächig vom Gebäude überdeckten Stellflächen anfallende Schleppwasser ist als Schmutzwasser zu betrachten und entsprechend zu beseitigen.

Sofern mit dem Abwasser Leichtflüssigkeiten, wie z.B. Benzin, Benzol, Öle und Fette, mit abgeschwemmt werden können, sind in die Grundstücksentwässerungsanlage Abscheider einzuschalten (siehe EWS § 16, Abs. 1).

**5.9 Grünordnung**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 hinsichtlich der Bepflanzung auf den privaten und öffentlichen Grünflächen werden übernommen. Hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünung werden diese an die spezifischen Anforderungen des Vorhabens angepasst.

Wesentlicher Bestandteil der Cooperate Identity des Unternehmens POCO ist die gelbe Fassadenfarbe. Um die Farbgebung zu kompensieren wurde festgesetzt, dass die Fassaden der siedlungsrandzugewandten Gebäudeseiten, das heißt im vorliegenden Projekt die West- und Nordseite des geplanten Gebäudes, zu 100 % zu begrünen sind.

Die Größe des Baukörpers ist durch das zugrunde liegende Einzelhandelskonzept begründet. Den Ausmaßen des Baukörpers wird neben der Fassadenbegrünung an der West- und Nordseite und durch umlaufende Eingrünung mit großkronigen Baumpflanzungen auch durch eine entsprechende architektonische Gliederung und Gestaltung der Baumassen Rechnung getragen. Die Baumpflanzungen, die den Baukörper kulissenartig umgeben, werden zu einer attraktiven Einfügung des Baukörpers in die umgebende Landschaft beitragen.

**5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**



Im Bebauungsplan Nr. 10-104/1 wurden aus der aufgestellten Umweltverträglichkeitsstudie (Verf.: Mahl + Warter, 1997) umfangreiche Maßnahmen zur Minderung der durch die plangemäße Realisierung des gesamten Gewerbegebietes Münchnerau zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Entsprechende Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Landschaftsverbrauch wurden damit bereits durch ein ausgewogenes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes kompensiert. Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich der Weiherbachau.

Das Vorhaben beansprucht Flächen in einem Umfang von ca. 1.1305 ha. Davon liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 ca. 1.1305 ha. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 10-104/1 hat sich bezüglich der Eingriffsschwere keine Änderung ergeben.

Die Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 10-104/1 wird auf der Basis des Vorhabens im Umweltbericht fortgeschrieben. Die Unterlagen sind als Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10-104/1 Deckblatt Nr. 2.

## **5.11 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen**

### **Schall:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10-104/1 setzt für die Flächen des Vorhabens flächenbezogene Schalleistungspegel fest, die die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den Immissionsorten IP 1 bis IP 4 gewährleisten.

Die Bewertung der Schallbelastung durch das vorliegende Vorhaben wird erneut schallschutztechnisch überprüft (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung).

Die durch die Hauptschallquellen am Tag bzw. in der Nacht verursachten Schallimmissionen werden an den vorgegebenen 4 Aufpunkten IP 1 – IP 4 in der benachbarten Wohnbebauung als auch auf der nächstgelegenen Baulinie der benachbarten Grundstücke im Gewerbegebiet (GE 16, 18, 24, 35) nach dem in der derzeit gültigen TA Lärm beschriebenen Prognoseverfahren ermittelt.

Parallel dazu werden die im Bebauungsplan für die einzelnen Teilflächen festgesetzten sog. flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel für die Tages- und Nachtzeit berechnet und die dadurch an den vier Aufpunkten verursachten zulässigen Teilbeurteilungspegel (Orientierungswertanteile) nach dem Berechnungsverfahren der DIN 18005 gemäß Bebauungsplan ermittelt.

Der Bericht wird Bestandteil der Begründung.

Die Erfordernis zur Einhaltung der ermittelten Orientierungswertanteile sowie der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das benachbarte Gewerbegebiet wird festgesetzt.

## **5.12 Erneuerbare Energien**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung), Energieeffizienz

(z.B. Blockheizkraftwerk, etc.), Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Solarenergienutzung), 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 Energiekonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 01.01.2009 gültige "Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG)" hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01.01.2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## 6. Flächenbilanz

1.	Nettobauland	11.305 qm
1.1	Gebäudegrundfläche GR	8.290 qm
1.2	Geschoßfläche GF	11.823 qm
1.3	private Grünflächen ca.	2.925 qm
1.4	Stellplätze mit Zufahrten, Anlieferung ca.	3.805 qm
	GR zzgl. Flächen gem. § 19(4) BauNVO (1.1 plus 1.4)	8.323 qm
	Grundflächenzahl	GRZ 0,7
	Geschoßflächenzahl	GFZ 1,0

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) 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).

Landshut, den 23.07.2010  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 23.07.2010  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor