
Stadt Landshut
06-25/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Karl-Valentin-Weg
mit Teiländerung 06-23“

Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- 1 Allgemeines
 - 1.1 Anlass und Zweck
 - 1.2 Ehemaliges Kasernengelände
 - 1.3 Geltungsbereich
 - 1.4 Planungsrecht
 - 1.4.1 Grundlagen
 - 1.4.2 Planerische Vorgaben
 - 1.4.2.1 Landesplanung
 - 1.4.2.2 Regionalplanung
 - 1.4.2.3 Flächennutzungsplan

 - 2 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 2.1 Natur und Landschaft
 - 2.1.1 Naturraum
 - 2.1.2 Geologie und Böden
 - 2.1.3 Klima
 - 2.1.4 Hydrologie
 - 2.1.5 Biotopstruktur
 - 2.1.6 Grünflächen und Erholung
 - 2.1.7 Landschaftsbild
 - 2.1.8 Bestehende Strukturen

 - 2.2 Flächennutzung und Infrastruktur
 - 2.2.1 Umgebende Nutzung
 - 2.2.2 Nutzung im Planungsgebiet
 - 2.2.3 Erschließung
 - 2.2.4 Ver- und Entsorgung
-

-
- 3 Planungsziele
 - 3.1 Leitbild für die Entwicklung des Kasernenareals
 - 3.2 Ziele des Bebauungsplans
 - 3.3 Ziele des Grünordnungsplans

 - 4 Planung
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Erschließung
 - 4.3.1 Straßen und Grundstückerschließung
 - 4.3.2 Fuß- und Radwege
 - 4.3.3 Stellplätze
 - 4.3.4 Öffentlicher Verkehr / Bus
 - 4.4 Nebenanlagen und Einfriedungen
 - 4.5 Brandschutz
 - 4.6 Grünstruktur
 - 4.6.1 Grünflächen
 - 4.6.2 Baumpflanzungen
 - 4.6.3 Eingriffs- und Ausgleichsflächen
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
 - 4.7.1 Versorgung
 - 4.7.2 Entsorgung
 - 4.7.2.1 Abwasser
 - 4.7.2.2 Niederschlagswasser
 - 4.7.2.3 Wertstoffe und Abfallwirtschaft
 - 4.8 Immissionsschutz
 - 4.8.1 Feuerstätten
 - 4.8.2 Luftreinhaltung
 - 4.9 Altlasten
 - 4.10 Energiekonzept und Klimaschutz
 - 4.11 Denkmalschutz
-

- 5 Auswirkungen
 - 5.1 Umwelt
 - 5.2 Siedlungsstruktur
 - 5.3 Verkehr

 - 6 Umweltbericht

 - 7 Flächenzusammenstellung

 - 8 Rechtsgrundlage

 - 9 Übersichtslageplan
-

1 Allgemein

1.1 Anlass und Zweck

Durch die Auflösung des Bundeswehrstandorts in der Schochkaserne ergeben sich Chancen für eine positive Entwicklung für die Stadt Landshut. Mit dem freiwerdenden Kasernengelände können zusätzliche Flächen für Gewerbe, Wohnen, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen gewonnen werden.

Im September 1995 beschloss der Stadtrat auf der Grundlage des von der Stadt erarbeiteten Nutzungskonzepts einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Kasernenareal durchzuführen. Wesentliche Programmpunkte waren dabei neben der städtebaulichen Einbindung des Kasernenareals und der Klärung verkehrlicher Problempunkte die Aufwertung dieses Standortes durch attraktive Gewerbe- und Wohnnutzung, verbunden mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Im östlichen Teil der Kaserne war ein Standort für Messe und Dult auszuweisen sowie ein lärmunempfindliches Gewerbegebiet. Der Wettbewerb wurde 1996 ausgelobt und abgeschlossen.

Im August 1997 wurde der überwiegende Teil des Geländes der Schochkaserne von der Stadt Landshut erworben.

Als wesentlicher Entwicklungsansatz wurde im östlichen Teil der Standort für die Messe im Zusammenhang mit einer Gewerbenutzung realisiert, die auch als Immissionsschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung dient. Mit dem dominanten Verwaltungsgebäude an der Dr.-Georg-Heim-Allee 1 ist ein weiteres attraktives Merkzeichen für das neue Stadtquartier in der ehemaligen Kaserne entstanden. Nördlich der ehemaligen Exerzierwiese wurde ein Wohnquartier angelegt, das bereits überwiegend bebaut ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06-25/1 soll ein Teilbereich des ehemaligen Kasernengeländes entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden. Die Entwicklung erfolgt zusammen mit dem im Süden angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06-24, den im Osten angrenzenden Bebauungsplan 06-25/2, sowie den im Westen angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 06-18/1 und 06-18/2.

1.2 Ehemaliges Kasernengelände

Das ehemalige Kasernengelände liegt am östlichen Rand der Kernstadt von Landshut zwischen der Großen Isar und den Isarhangleiten entlang der Niedermayerstraße nur 2 km von der historischen Innenstadt entfernt im Stadtteil Schönbrunn. Die Gesamtfläche der ehemaligen Kaserne umfasst ein Gebiet mit ca. 43 ha.

1.3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes zwischen der Ritter-von-Schoch-Straße und dem neuen Kindergarten Walter Gagg. Im Osten grenzt ein weiterer Teilbereich des ehemaligen Exerzierplatzes an. Im Westen bildet die Fläche des Bebauungsplans Nr. 06-18/1, der sich noch im Eigentum des Bundes befindet, die Grenze des Geltungsbereichs.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich geändert. Der östlich liegende Teilbereich zwischen Ritter-von-Schoch-Straße und Niedermayerstraße sowie ein Teilbereich der Exerzierwiese wurden abgetrennt. Hier werden noch Nutzungsalternativen geprüft.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich nach Nordwesten erweitert und umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 06-23 „Südlich Schönaustraße – nördlich Jugendkulturzentrum“, einen Abschnitt der geplanten Verlängerung des Karl-Valentin-Wegs.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 2,03 ha.

Die Flächen befinden sich fast ausschließlich im Eigentum der Stadt Landshut, bis auf einen schmalen Grundstücksstreifen im Südwesten, der sich noch im Eigentum des Bundes befindet.

1.4

Planungsrecht

1.4.1

Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1.4.2

Planerische Vorgaben

1.4.2.1

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.

1.4.2.2

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.

1.4.2.3

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist das Planungsgebiet im südwestlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und die ehemalige Exerzierwiese im Nordosten als Grünfläche mit einem weiterführenden Grünstreifen entlang des Karl-Valentin-Wegs. Nördlich des Karl-Valentin-Wegs grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf an.

2

Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1

Natur und Landschaft

Es wird auf die ausführliche Bestandsbeschreibung und -bewertung im Umweltbericht verwiesen. Im Folgenden werden die Inhalte lediglich zusammenfassend dargestellt.

2.1.1

Naturraum

Das Stadtgebiet weist eine natürliche Zweiteilung auf. Das ausgeprägte Relief des Tertiärhügellandes kontrastiert mit der schwach geneigten Ebene des weiten Isartals, das durch die circa 60-90 m hohe Kulisse der Isar-Hangwälder besonders reizvoll ist.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum Unteres Isartal.

2.1.2

Geologie und Böden

Von einzelnen Schwemmkegeln am Abbruch des Tertiärhügellandes abgesehen, treten im Isartal ausschließlich quartäre Flussablagerungen in Form von Kalkschotter und Flussmergel auf. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 6,3 bis 18,6 m.

Die Bodenbildung wurde geprägt vom Ausgangsmaterial, der Überschwemmungshäufigkeit und dem Grundwassereinfluss.

Im Bearbeitungsgebiet treten Kalkpaternien auf, die aus lehmigem Feinsand und lehmigem Schluff über sandigem Kies zusammengesetzt sind.

Die leicht zu bearbeitenden Kalkpaternien sind bei lockerem Gefüge, guter Durchlüftung und geringer Wasserkapazität starken Grundwasserschwankungen unterworfen. Weitere Merkmale sind mäßiger Humusgehalt und gute biologische Aktivität.

Durch anthropogene Veränderungen (Auffüllung, Abgrabungen) ist der natürliche Bodenaufbau jedoch gestört. Die partielle Altlastenentsorgung hat den natürlichen Bodenaufbau gestört hinterlassen.

2.1.3

Klima

Die Region Landshut gehört zum Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland, das kontinentale Züge aufweist. Das Flussbett der Isar hat große Bedeutung als Frisch- und Kaltluftbahn, die den Luftmassenaustausch im dicht besiedelten Stadtgebiet bewirkt.

Der Einschnitt des Kasernenberges durch die Straßenführung der B 299 stellt eine wichtige Kaltluftbahn dar, die in direkter Verbindung mit der Ventilationsbahn entlang der Isar steht.

2.1.4

Hydrologie

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im angrenzenden Bebauungsplangebiet 06-24 befindet sich die Grundwassermessstelle P2. Der Grundwasserpegel liegt bei ca. 383,90 m ü. NN.

Analyseergebnisse einer Beprobung vom Februar 2010 waren völlig unauffällig.

Diese Meßstelle ist jedoch für die Grundwasserbeschaffenheit im Geltungsbereich nur bedingt repräsentativ.

2.1.5

Biotopstruktur

Es befinden sich keine kartierten Biotope im Geltungsbereich.

2.1.6

Grünflächen und Erholung

Im nord-östlichen Teil befindet sich die ehemalige Exerzierwiese, welche vollständig von Kastanien eingefasst wird.

2.1.7

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt von der mit Kastanien eingefassten ehem. Exerzierwiese sowie den Großbäumen entlang des Liesl-Karlstadt-Wegs und südlich des ehemaligen Casinogebäudes (heute Jugendkulturzentrum).

2.1.8

Bestehende Strukturen

Im Geltungsbereich liegen das Jugendkulturzentrum und zwei Sporthallen verbunden durch einen Eingangsbereich sowie ein Trafogebäude.

2.2

Flächennutzung und Infrastruktur

2.2.1

Umgebende Nutzung

Das Planungsgebiet als ursprünglich isoliertes Kasernengelände ist im Norden durch die Siedlung an der Schönaustraße begrenzt. Inzwischen wurde nördlich des Karl-Valentin-Wegs im östlichen Bereich eine Wohnbebauung entwickelt, die teilweise mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut ist. Im westlichen Bereich besteht ein Kindergarten mit Hort (Bebauungsplan Nr. 06-23).

Im Nordosten grenzt ein weiterer Teilbereich der Exerzierwiese an. Im Südosten ist das ehemalige Kasernengelände abgeräumt, die Fläche zeigt sich als Brachfläche mit teilweise wertvollem Baumbestand. Im Südwesten befinden sich noch Kasernenbauten.

2.2.2

Nutzung im Planungsgebiet

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 20.267 qm. Im Planungsgebiet besteht die ehemalige Exerzierwiese mit einem wertvollen Baumbestand. Im westlichen Bereich wurde im ehemaligen Casinogebäude ein Jugendkulturzentrum untergebracht. Die angrenzenden Sporthallen werden für sportliche Aktivitäten, z.B. Boxen, Klettern genutzt. Zwischen Exerzierwiese und Liesl-Karlstadt-Weg befindet sich ein Parkplatz mit Baumbestand.

2.2.3

Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Ritter-von-Schoch-Straße erschlossen, die über eine neue Stichstraße südöstlich des Planungsgebiets an die Niedermayerstraße (St 2045) angebunden wird. Eine weitere Verbindung zur Niedermayerstraße besteht im Nordosten über die Dr. Georg-Heim-Allee. Im Norden verläuft der Karl-Valentin-Weg.

In der Niedermayerstraße verkehren die Buslinien 3, 14, 103 mit einer Haltestelle bei der Einmündung der Stichstraße. In der Schönaustraße bei der Einmündung der Kasernenstraße befindet sich die Haltestelle für die Linien 3, 6 und 106.

2.2.4

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist gewährleistet, die Entwässerung ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle im Liesl-Karlstadt-Weg und der Ritter-von-Schoch-Straße gesichert.

An der Ritter-von-Schoch-Straße besteht eine Trafostation zur Elektrizitätsversorgung, die in ihrem Standort nicht verändert werden kann.

3 Planungsziele

3.1 Leitbild für die Entwicklung des Kasernenareals

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die folgenden Ziele für die Entwicklung des Kasernengeländes räumlich umsetzen und konkretisieren.

- Mit der Nachfolgenutzung soll ein Ausgleich für den wirtschaftlichen Verlust der Garnison erreicht werden, vor allem durch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen.
- Der bestehende Kasernenfremdkörper im Stadtteil Schönbrunn ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzung städtebaulich zu integrieren. Durch Nutzungsübergänge sind Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu mildern.
- Die Barrierewirkung der Kaserne ist soweit wie möglich aufzubrechen, um eine Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen.
- Durch größere Anteile öffentlicher Grünflächen ist ein Ausgleich von Gründefiziten im Stadtteil zu schaffen und die Vernetzung von Grünstrukturen zu erreichen.

3.2 Ziele des Bebauungsplans

Die Bebauung soll zusammen mit der ehemaligen Exerzierwiese als grüne Mitte zur Aufwertung des gesamten Gebiets und zur Grünversorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete beitragen.

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sollen ein zusammenhängendes Areal bilden und weiter genutzt werden, wobei für die Sporthallen längerfristig Ersatz geschaffen werden soll.

Die Führung von Fuß- und Radwegen durch das Planungsgebiet soll zu einer großräumigen Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren beitragen. Im Zuge des Karl-Valentin-Wegs ist die übergeordnete Radwegeverbindung von Osten zur Isar vorgesehen. Über den Liesl-Karlstadt-Weg ist eine direkte Verbindung zur Schönaustraße zu schaffen.

Im Hinblick auf ein positives Erscheinungsbild des Gebiets ist dem öffentlichen Freiraum besondere Bedeutung zuzumessen.

Der Karl-Valentin-Weg mit seiner bestehenden Allee ist als Grünachse zu stärken.

3.3

Ziele des Grünordnungsplans

Die Konversion der ehemals militärisch genutzten Fläche ist ein wertvoller Beitrag zum Flächenrecycling und dem Schutz der Außenbereiche. Zu den wesentlichen Zielen der Grünordnung zählt der Erhalt bzw. die Verbesserung der Funktionen für die Schutzgüter: Mensch, Boden, Wasser, Luft, Flora, Fauna, Kulturgüter und deren Wechselwirkungen untereinander.

Insbesondere dem Belang der Grünversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen können im Rahmen dieses Bebauungsplans in hohem Maße entsprochen werden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung konzentrieren sich somit auf die Erhaltung und Stärkung des zentralen Grünbereichs der ehem. Exerzierwiese und der Sicherung und Ergänzung des Baumbestandes.

Angebote im Freiraum auf der ehemaligen Exerzierwiese sollen das Quartier seiner Bedeutung entsprechend aufwerten.

Die Planung entwickelt sich aus der Darstellung des Landschaftsplans.

Im Rahmen der auszuführenden Minimierungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Flachdächer getroffen und dadurch hier ein Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung geleistet.

Verbleibende Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung des BNatSchG ausgeglichen.

Die Eingriffe in den gem. Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützten Baumbestand werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und dem Verschlechterungsverbot für Flora und Fauna wird im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Rechnung getragen.

4

Planung

Das Planungskonzept baut auf der Wettbewerbslösung auf, unter Berücksichtigung der inzwischen modifizierten Vorgaben zur Nutzung. Aufgrund der beabsichtigten Funktion als Kultur- und Sportzentrum sind hier Gemeinbedarfseinrichtungen mit ebenerdigen Stellplätzen vorgesehen.

4.1

Nutzung

In dem ehemaligen Unteroffizierscasino wurde ein Zentrum für soziale und kulturelle Zwecke eingerichtet. Die bestehenden Turnhallen sollen zugunsten einer Dreifachturnhalle beseitigt werden. An der Ritter-von-Schoch-Straße soll eine Kletterhalle für Indoor- / Outdoor-Aktivitäten mit Nebeneinrichtungen entstehen.

Die notwendigen Stellplätze für die Gemeinbedarfseinrichtungen werden auf den bestehenden Parkplätzen sowie auf den ursprünglich bebauten Flächen der Turnhalle und an der Exerzierwiese nachgewiesen.

Am Karl-Valentin-Weg wird durch die Reduzierung der Verkehrsflächen der angrenzende Kindergarten (Bebauungsplan Nr. 06-23) durch einen Freibereich nach Süden erweitert.

Der Freibereich der Exerzierwiese wird als Parkanlage aufgewertet.

Im südlichen Bereich wird eine Versorgungsfläche für den bestehenden Trafo festgesetzt.

4.2

Bebauung

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen vorgegeben. Der Vorbereich des Gebäudes am Liesl-Karlstadt Weg 4 (ehemaliges Unteroffizierscasino) soll als Eingangssituation auch für die neue Dreifachturnhalle dienen. Um hier den räumlichen Bezug hervorzuheben wird die neue Dreifachturnhalle an den Liesl-Karlstadt-Weg gelegt und damit die Abstandsflächen verkürzt. Die Dreifachturnhalle entspricht mit einer maximalen Wandhöhe von 10 m vielfältigen Nutzungsanforderungen.

An der Ritter-von-Schoch-Straße ist ein dominanter Standort für eine Kletterhalle vorgesehen. Aufgrund der Anforderungen ist ein Solitär mit einer maximalen Wandhöhe von 16 m festgesetzt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Straßen und Grundstückserschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Ritter-von-Schoch-Straße, die über eine neue Stichstraße an den ausgebauten Knoten an der Niedermayerstraße angebunden ist. Von der Ritter-von-Schoch-Straße aus erfolgt die Zu- und Ausfahrt der Stellplätze, von denen aus die Gemeinbedarfseinrichtungen erschlossen werden.

Über die Dr.-Georg-Heim-Allee besteht eine weitere Anbindung an die Niedermayerstraße.

Die Straßenanbindung über den bestehenden Karl-Valentin-Weg im Nordwesten wird aufgelassen.

4.3.2 Fuß- und Radwege

Entlang des Karl-Valentin-Wegs wird eine wichtige Fuß- / Radwegbeziehung in Ost-West-Richtung ausgebaut.

Die bestehende Straßenverbindung im Verlauf des Liesl-Karlstadt-Wegs durch die Fläche für den Gemeinbedarf soll zukünftig als wichtige Fuß- und Radwegverbindung von der Niedermayerstraße zur Schönaustraße genutzt werden. Der Liesl-Karlstadt-Weg und der Karl-Valentin-Weg sind für den Versorgungs- und Entsorgungsverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Entlang der Ritter-von-Schoch-Straße wird der bestehende Gehweg beibehalten.

4.3.3 Stellplätze

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind die notwendigen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (StPIS) in der jeweils gültigen Fassung ausgewiesen. Bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze wurden eine Mehrfachnutzung und Kopplungseffekte berücksichtigt.

4.3.4 Öffentlicher Verkehr / Bus

Bushaltestellen bestehen außerhalb des Planungsgebiets in fußläufiger Entfernung.

4.4

Nebenanlagen und Einfriedungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, um den Freiraum im Umgriff der Exerzierwiese in seiner Großzügigkeit zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Fahrradabstellanlagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind. Ebenso sind aus gestalterischen Gründen auf den öffentlichen Grünflächen keine Einfriedungen zulässig. Notwendige Einfriedungen aufgrund der Zweckbestimmung von Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Planzeichnung festgesetzt (Kindergarten, Kletterhalle).

4.5

Brandschutz

Genauere Angaben zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz können erst aufgrund der tatsächlichen Nutzung nach Planvorlage festgelegt werden.

4.6

Grünstruktur

4.6.1

Grünflächen

Die ehemalige Exerzierwiese wird entsprechend den Festlegungen des Landschaftsplans der Stadt Landshut als öffentliche Grünfläche für die angrenzende Wohnbebauung und als bestehende, erhaltenswerte Anlage mit altem Baumbestand mit der Zweckbestimmung als Parkanlage ausgewiesen. Dabei werden auch die Randbereiche mit der bestehenden Bepflanzung in der entsprechenden Breite in die Grünfläche miteinbezogen.

Die Anzahl der erforderlichen Neupflanzungen sind durch Planzeichen festgesetzt. Dabei kommt insbesondere der Größe des zur Verfügung stehenden Wurzelraums (Fläche mindestens 9 m², Tiefe mind. 1,5 m) und der Wahl des Pflanzsubstrats (VegtraMü) besonderer Bedeutung zu.

Die Auswahl der Bäume orientiert sich dabei an den Bestandsarten. Zur Erreichung eines einheitlichen Gesamteindrucks und im Rahmen der Ausgleichsregelung nach BNatSchG sind auf dem ehem. Exerzierplatz größere Pflanzgrößen festgesetzt.

Die ehemalige Exerzierwiese übernimmt neben den grünordnerischen Funktionen notwendige Ausgleichsflächen nach BNatSchG für Eingriffe im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 06-25/1.

Durch die flächige Umwandlung der gesamten Wiesenflächen in einen Magerrasenstandort, kann eine Aufwertung im Sinne des Leitfadens der Obersten Baubehörde erreicht werden.

4.6.2

Baumpflanzungen

Die entlang der Ritter-von-Schoch-Straße ausgewiesenen Grünstreifen und Baumreihen dienen der Fassung des Straßenraums. Um dessen Geschlossenheit zu gewährleisten wurden bei der Anordnung der Zufahrten die Baumstellungen berücksichtigt.

Die Pflanzung der Bäume entlang von Wegen erfolgt in Grünflächen. Die Vegetationsflächen sind als kräuterreiche Wiesen anzulegen und zu entwickeln.

Sofern keine Standorte in Grünflächen sowie in begrünten Baumscheiben vorgesehen sind, sind zur Sicherung des Wurzelraums die Bäume in überpflasterbare Unterflurbaumscheiben zu pflanzen. Dabei kommt insbesondere der Größe des zur Verfügung stehenden Wurzelraums (Fläche mindestens 9 m², Tiefe mind. 1,5 m) und der Wahl des Pflanzsubstrats (VegtraMü) besonderer Bedeutung zu.

4.6.3

Eingriff- und Ausgleichsflächen

Der entstehende Eingriff beträgt insgesamt 2.674 m². Der Zustand der Flächen im Bearbeitungsgebiet ist hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung sehr unterschiedlich. Es gibt sowohl Flächen die gem. Leitfaden der Obersten Baubehörde als Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, unten und oben) sowie mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, unten) eingestuft werden. Für alle Flächen wird eine GRZ > 0,35 festgesetzt. Somit werden die Kompensationsfaktoren 0,5 (Bereich Exerzierwiese) und 0,6 (alle weiteren Eingriffsflächen) angewandt. Der somit resultierende Ausgleichsbedarf beträgt 1.527 m². Dieser wird innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

4.7

Ver- und Entsorgung

4.7.1

Versorgung

Alle Versorgungssysteme (Elektrizität, Wasser, Gas) sind vorhanden. Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt. Sie werden erhalten, ggf. erneuert und ergänzt.

4.7.2

Entsorgung

4.7.2.1

Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Mischwasserkanäle der Stadtwerke Landshut im Liesl-Karlstadt-Weg, in der Ritter-von-Schoch-Straße und im Karl-Valentin-Weg sichergestellt. Das vorhandene Mischwassersystem wird bis Ende 2011 saniert sein. Eventuell zusätzlich erforderliche Seiten- und Stichkanäle müssen entsprechend den Anforderungen neu verlegt werden.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem, die Ableitung verläuft zur ausreichend leistungsfähigen mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Landshut.

Die bestehenden öffentlichen Kanäle in künftigen Privatgrundstücken sind dinglich zu sichern. Die Kosten für eventuell notwendige Umlegungen infolge Bebauungen sind vom Verursacher zu tragen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist auf ausreichenden Abstand des Wurzelbereichs gegenüber dem bestehenden Kanal (mind. 2,5 m) zu achten.

4.7.2.2

Niederschlagswasser

Zur Vermeidung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses wird ein aufgelöstes Entwässerungssystem angestrebt. Niederschlagswasser kann, soweit wasserrechtlich zulässig und technisch möglich, auf dem Grundstück entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Landshut und den gesetzlichen Regelungen versickert werden.

Bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen technischen Regeln und Merkblätter, ist die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

Für Dach- und Oberflächenwasser besteht unabhängig davon ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die bestehenden Mischwasserkanäle. Bei bebauten und unbebauten Grundstücken mit bestehender Einleitung oder bestehendem Einleitungsrecht bleibt das erworbene Anschlussrecht erhalten, auch wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung möglich ist.

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

4.7.2.3

Wertstoffe und Abfallwirtschaft

An der Niedermayerstraße, östlich des Messegeländes besteht eine Wertstoffsammelstelle. Ein weiterer Standort ist an der Schönaustraße geplant.

Restmüllgefäße sind entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut zu den Leerzeiten an die mit Müllfahrzeugen befahrbare Straßen bereitzustellen.

4.8

Immissionsschutz

4.8.1

Feuerstätten

Um die Beschäftigten und Anwohner vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schützen, werden Einzelfeuerstätten und handbeschickte Zentralheizungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, ausgeschlossen.

4.8.2

Luftreinhaltung

In der Stadt Landshut besteht ein Luftreinhaltungsaktionsplan. Zur Messung der Belastungen werden durch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) in der Podewilsstraße regelmäßige Messungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind auf der Homepage des LfU einzusehen.

Die Ergebnisse der Messungen an der Podewilsstraße sind nach Auskunft des Umweltamts der Stadt Landshut vom 01.10.2009 und eines entsprechenden Schreibens des LfU grundsätzlich auf die Situation im Plangebiet übertragbar.

Die Überschreitungshäufigkeit für Feinstaub-PM₁₀ Feinstaub ist dabei sehr stark von meteorologischen Ereignissen abhängig. Lang anhaltenden Inversionswetterlagen können zu Grenzwertüberschreitungen (größer 35 Tage/a) führen.

In Landshut (Podewilsstraße) wurden die Grenzwerte 2005 und 2006 knapp überschritten. In den Jahren 2007 und 2008 wurden die Grenzwerte deutlich unterschritten. In den Jahren 2009 und 2010 stieg die Feinstaubbelastung zwar wieder an, blieb jedoch deutlich unter dem Grenzwert (Jahres-Mittelwert) von 40 µg/m³.

4.9

Altlasten

Im Jahr 1996 wurde durch das Büro IFUWA eine nutzungsbezogene, orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich kein Untersuchungspunkt.

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bestehen nicht.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass bei Erdbauarbeiten noch abfallrechtlich relevantes Material angetroffen wird.

Im Bereich der künftigen Kletterhalle und der östlich gelegenen 36 Stellplätze verliefen diverse unterirdische Fernleitungen der Schochkaserne. Ob diese bereits vollständig rückgebaut wurden ist dem Fachbereich Umweltschutz nicht bekannt. Sofern solche Leitungen noch vorhanden sind, ist damit zu rechnen, dass

- teerhaltige Isolierungen vorhanden sind
- noch vorhandene Versorgungsschächte/Schachtbauwerke in sehr massiver Bauweise ausgeführt sind.

Anfallendes abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß, nach den abfallrechtlichen Vorgaben (insbesondere Kreislaufwirtschafts-/ Abfallgesetz), zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel.: 0871/881496 zu informieren.

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel. 0871/881496, zu informieren sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten.

Zum Rückbau der sich am Liesl-Karlstadt-Weg befindlichen Sporthallen ist folgendes festzustellen:

Soweit bekannt, bestehen die Dächer des gesamten Sporthallenkomplexes aus Welleternitplatten. Auf Grund des Alters der Gebäude ist davon auszugehen, dass die Dacheindeckung asbesthaltig ist.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass der Dachstuhl sowie weitere sich am Gebäude befindlichen Konstruktions- und Verkleidungshölzer der Altholzkategorie A IV gem. Altholzverordnung einzustufen sind.

Damit sind zumindest diese Baurestmassen als „Gefährlicher Abfall“ zu betrachten. Andere bzw. zusätzliche Baurestmassen, die einer besonderen abfallrechtlichen Handhabung bedürfen, können sich insbesondere bei den Hallenböden ergeben.

Für die Handhabung eines ordnungsgemäßen Rückbaus der Sporthallen sollten daher Unternehmen beauftragt werden, die mit den einschlägigen Regelwerken vertraut sind. Für den Rückbau der asbesthaltigen Dacheindeckungen sind dies Unternehmen, die die erforderliche Sachkunde gem. TRGS 519 besitzen.

Für die Beprobung und Einstufung der Abbruchabfälle wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt die Arbeitshilfe „Kontrollierter Rückbau“ herausgegeben und in die Sammlung rechtlicher und fachlicher Materialien aufgenommen und damit zur allgemeinen Beachtung eingeführt. Die Arbeitshilfe kann unter der Internetadresse <http://www.bestellen.bayern> unter dem Menüpunkt „Abfallwirtschaft“ heruntergeladen werden.

Für Fragen zum Rückbau bzw. für eine gemeinsame Begehung des Abbruchobjektes steht der Fachbereich Umweltschutz gerne zur Verfügung und ist bei Bedarf unter der Telefonnummer 0871 - 88-14 96 zu informieren.

4.10

Energiekonzept und Klimaschutz

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 wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

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.

4.11

Denkmalschutz

Die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

5.0 Auswirkungen

5.1 Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. BauGB sind im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist.

5.2 Siedlungsstruktur

Das Planungsgebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Ausweisung stärkt die sportlichen, sozialen und kulturellen Strukturen über den Stadtteil Schönbrunn hinaus und ist für die Gesamtstadt von Bedeutung.

5.3 Verkehr

Durch die Planung, erfolgt eine Stärkung der örtlichen und der überörtlichen Radwege sowie eine intensive Vernetzung des Stadtteils.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 10.06.2011 des Büros Logo verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

7

Flächenzusammenstellung

Fläche für den Gemeinbedarf

Turnhalle und Parkplatz	4.038 qm	
soziale/kulturelle Nutzung mit Parkplatz	4.931 qm	
Kletterhalle mit Parkplatz	1.372 qm	
Parkplatz auf der Exerzierwiese	785 qm	
Erweiterung Kindergarten	<u>1.018 qm</u>	
Gesamtfläche Gemeinbedarf		<u>12.144 qm</u>

Verkehrsfläche

Fuß- und Radwege	1.321 qm	
Straßenbegleitende Grünfläche	347 qm	
Gesamte Verkehrsfläche		<u>1.668 qm</u>

Versorgungsanlagen

Trafostation		<u>398 qm</u>
--------------	--	---------------

Öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünflächen	830 qm	
Ehemalige Exerzierwiese	5.227 qm	
Gesamte öffentliche Grünfläche		<u>6.057 qm</u>

Gesamtfläche Bebauungsplan 06-25/1**20.267 qm**

Eingriff / Ausgleich

Ausgleichsbedarf gesamt		<u>1.527 qm</u>
-------------------------	--	-----------------

8

Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch 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 10.06.2011

Oberbürgermeister Hans Rampf
