

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.02-13 „NAHVERSORGUNGSMARKT ECKE RENNWEG - LUITPOLDSTRASSE“, MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (Verfahren nach § 13a BauGB – Innenentwicklung)

1. Allgemeines

Im Bereich Ecke Luitpoldstraße - Rennweg soll auf Betreiben des Grundstückseigentümers ein Nahversorgungsmarkt angesiedelt werden.

Um Baurecht für dieses Vorhaben zu erreichen, soll ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB – Innenentwicklung durchgeführt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Für das Planungsgebiet besteht kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet Nikola.

2.2 Landschaftsplan und Gewässerentwicklungskonzept

Der Hammerbach ist mit den Ufergehölzen Teil eines Biotops Nr. LA-0001-015 und im Landschaftsplan als geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt. Der kartierte Bereich des Biotops umfasst derzeit lediglich den Bach und liegt damit außerhalb des Plangebiets, im dazugehörigen Textteil sind jedoch die uferbegleitenden Gehölze beschrieben. Eine Anpassung der Biotopkartierung an die Gegebenheiten erscheint erforderlich und wird von den Fachbehörden angestrebt.

Die Luitpoldstraße ist als Hauptverkehrsstraße mit beidseits vorhandener Baumreihe dokumentiert.

Das Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Landshut für Fließgewässer III. Ordnung sieht entlang des Hammerbachs einen Pufferstreifen von i.d.R. 10 m vor, zur Entwicklung eines gewässerbegleitenden, ökologisch bedeutsamen Lebensraumes und zur Minderung von Stoffeinträgen.

2.3 Anwendung des § 13a BauGB – Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, da im Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung geregelt wird.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs.1 BauGB wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall.

Im Vorfeld wurde dieser Sachverhalt überprüft.

Die Liste der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) regelt, wann ein Vorhaben UVP-pflichtig ist, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine standortbezogene

Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist. Gemäß Punkt 18.6.2 und 18.8 der Liste der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bebauungsplan eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfall durchzuführen, da der Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird (der Schwellenwert ist um ca. 800 m² überschritten).

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 22.12.2010, die im Anhang dokumentiert ist, kommt zum Ergebnis, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht, da keine erheblichen, nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs.1 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Überprüfung dieses Sachverhalts hat ergeben, dass hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen, da die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da auch die Grundfläche gemäß § 19 Abs. BauNVO festgesetzt ist und die Grundfläche für das MI mit 391 m² und für das SO mit 2.101. m² somit weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt.

Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, erfolgt die notwendige Korrektur des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

2.4 Landesplanerische Überprüfung

Gemäß Stellungnahme der Regierung von Niederbayern bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen den Standort und die Größenordnung des Vorhabens keine Einwände.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit insgesamt 9.048 qm umfasst die Flurnummern 2121/2, 2122 und 2122/2, die anschließenden Bereiche des Rennweges sowie die Geh- und Radwegzone entlang der Luitpoldstraße und des Rennweges.

Auf dem Grundstück befinden sich Altbauten, welche bis auf das Wohnhaus am Rennweg abgebrochen werden.

Im Südosten des Planungsgebietes schließt der Biotopbereich des Hammerbaches als geplantes Landschaftsschutzgebiet an, im Südwesten der Stellplatz für Gebäude der Stadtverwaltung. Entlang des Rennweges setzt sich Wohnbebauung fort.

3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation

Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben bzw. nur schwach geneigt, die Flächen im Zentrum des Gebiets und entlang des südöstlichen Uferstreifens liegen ca. 70 bis 100 cm unter den Bestandshöhen am Rennweg und an der Luitpoldstraße.

Reale Nutzung und Vegetation

Die Ausgangssituation auf dem Planungsgebiet ist derzeit geprägt von der überwiegenden landwirtschaftlich-gärtnerischen Nutzung und dem Bachsaumstreifen mit Ufergehölzen entlang des

Hammerbachs. Diese vegetativen und unbefestigten Flächen haben einen Flächenanteil von ca. 60%, die übrigen, versiegelten Flächen bestehen aus den Erschließungsflächen (ca. 25 %) und den Bestandsgebäuden (ca. 15 %).

Auf dem Planungsgebiet wurden im Oktober 2010 insgesamt 45 Gehölze vermessen und kartiert, davon fallen 32 Bäume aufgrund ihrer Wuchsgröße unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut. Dominierende Baumart ist die Esche, der weitere Gehölzbestand wird überwiegend von Birken, Weiden und Erlen ausgebildet.

4. Planungsziele

4.1 Städtebau

Ziel der Planung ist, einen wohnungsnahen Standort für die Nahversorgung zu ermöglichen. Der Standort ist städtebaulich und grünordnerisch verträglich in die bestehende Stadt- und Grünraumstruktur einzubinden. Die verkehrliche Anbindung ist so zu realisieren, dass bestehende Verkehrswege in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden.

4.2 Grünordnung und Umweltschutz

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 Pufferstreifens von mindestens 5 m Breite entlang des Gewässers als durchgehende Bandstruktur.
- Sicherung der verbliebenen Grünstrukturen und Entwicklung eines uferbegleitenden Gehölzstreifens entlang des Hammerbachs.
- Aufbau von Baumreihen entlang des Rennweg und der Luitpoldstraße und auf den Stellplätzen.
- Minimierung der Versiegelung durch offenporige und teiloffenporige Beläge.

5. Planungskonzept

5.1 Allgemein

Der neue Markt ist ein Vollsortimenter und soll eine Verkaufsfläche von 1.575 qm erhalten. Zusätzlich soll 285 qm Lagerfläche entstehen. Das bestehende „Avisgebäude“ soll entfernt und innerhalb des Planungsgebietes neu errichtet werden. Im bestehenden Wohnhaus soll in den Obergeschossen die Wohnnutzung erhalten bleiben, im EG Gewerbe/Büronutzung angesiedelt werden. Marktgebäude, Avisgebäude und bestehendes Wohnhaus bilden zusammen einen Hof.

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 zu Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist zweigeteilt. Die Flächen des Nahversorgungsmarktes werden als Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche zur dauerhaften Versorgung der näheren Umgebung zu etablieren.

Der Bereich des Wohnhauses mit Avisgebäude einschließlich Umgriff wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Wohnhaus sollen sich mittelfristig nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln und so eine Mischnutzung wie entlang der Luitpoldstraße mit Gewerbeeinrichtungen im EG und Wohnen in den Obergeschossen zu etablieren.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GFZ im MI beträgt 0,93

Die GFZ im Sondergebiet „Einzelhandel“ beträgt 0,35

Die GRZ beträgt im MI 0,76, im Sondergebiet „Nahversorgung“ unter Anrechnung der Fahrerschließung und Stellplätze 0,85.

Die geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,8 im SO (§ 17 BauNVO) kann entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO akzeptiert werden. Die Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Belägen erstellt, sie tragen zur Reduzierung der versiegelten Flächen bei und erleichtern die Beseitigung (Versickerung) des Niederschlagswassers.

5.3.4 Abstandsflächen

Abstandsfläche bestehendes Wohngebäude und Marktgebäude

Die Wandhöhe des Wohngebäudes beträgt ca. 10,25 m einschließlich einer Sockelhöhe von ca. 1,00 m. Die gegenüberliegende Wandhöhe (aufsteigendes Pultdach) beträgt am Hochpunkt 9,50 m, am Tiefpunkt 7,00 m, im Mittel damit 8,25 m. Damit ergibt sich eine mittlere Überschreitung der Abstandsfläche von ca. 1,00 m unter Abzug der Sockelhöhe des Wohngebäudes. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt 16,85 m. Im EG des Wohngebäudes ist auf Grund der Mischgebietskategorie Gewerbe oder Dienstleistung als Nutzung vorgesehen. Belichtung und Belüftung sind gewährleistet. Eine Überschreitung der Abstandsfläche ist deshalb hinnehmbar.

Abstandsfläche Wohnhaus zum westlichen Nachbargrundstück

Der Abstand zum westlichen Nachbargrundstück beträgt 8,75 m. Die Wandhöhe H einschließlich Giebel H/3 beträgt 11,25 m. Gemäß BayBO Art. 6 Abs. 6 ist die Reduzierung der Abstandsfläche auf H/2 zulässig. Die Abstandsflächen werden somit eingehalten.

Abstandsfläche Wohnhaus zum Rennweg

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist auf Grund der Grenzbebauung keine Abstandsfläche notwendig.

Abstandsfläche REWE-Markt zum westlichen Grundstück

Abstandsfläche ist bei voller H eingehalten.

5.4 Städtebauliche Integration

Der geplante Markt dient vor allem der Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung. Weitere Kundenzielgruppen sind die Schüler der Berufsschule und Angestellte der umliegenden Dienstleistungseinrichtungen und Krankenhäuser. Der Markt liegt im Sanierungsgebiet Nikola. Entgegen dem Sanierungsziel einer Blockrandbebauung ist der Markt im rückwärtigen Grundstücksbereich mit vorgelagerten Stellplätzen angesiedelt, um die innerbetrieblichen Abläufe, die Stellplatzorganisation und die Verkehrserschließung zu optimieren. Alternative Planungsüberlegungen unter stärkerer Berücksichtigung der Sanierungsziele führten zu funktional wesentlich schlechteren Ergebnissen. Um den Straßenraum zu schließen, wird der Parkplatz entlang der Luitpoldstraße und dem Rennweg durch eng gepflanzte Baumreihen abgeschirmt.

5.5 Gestaltungsfestsetzung

Der Hauptbaukörper erhält ein leicht geneigtes Pultdach. Eingangsbereich und Anlieferzone erhalten Flachdächer und ordnen sich dem Hauptbaukörper unter. Für sämtliche Dachflächen ist die Errichtung einer Anlage zur Solarenergienutzung zulässig. Dachflächen ohne Solarenergienutzung werden begrünt.

5.6 Werbeanlage

Freistehende Werbeanlagen sind an den Zufahrtbereichen zum Markt bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, bewegliche Werbung und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur für einen Anteil von 5% an der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

5.7.1 Private Grünflächen

Bei den Festsetzungen auf den privaten Grün- und Freiflächen wird der Schwerpunkt auf die Sicherung des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens entlang des Hammerbachs und auf Einzelbaumpflanzungen gelegt.

Sicherung und Entwicklung des Bachsaumstreifens und der uferbegleitenden Gehölze

Die Zielformulierung des Gewässerentwicklungskonzepts (Breite Pufferstreifen i.d.R. 10 m) kann im Bebauungsplan nicht eingehalten werden, jedoch wird gemäß erfolgter Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz im Bebauungsplan der Uferstreifen in einer durchgehenden Breite von etwa 5 m gesichert. Diese Breite wird aufgrund der innerstädtischen Situation als ausreichend bewertet. Der Uferstreifen bleibt damit als durchgehende Bandstruktur erhalten und wird durch die geplante Flächennutzung räumlich und funktional nicht unterbrochen. Zudem erfolgt durch die Planung keine Nutzungsintensivierung der Bachufersaumflächen.

Durch die durchgehende Einhaltung der Breite von etwa 5 m müssen nur wenige Bestandsbäume entfernt werden, von den 9 zu rodenden Bäumen fallen 5 unter die Baumschutzverordnung der Stadt Landshut, wobei 2 Bäume außerhalb des 10m Uferstreifens liegen. Als Ersatzmaßnahme werden dafür im Uferbereich vorwiegend Erlen und Eschen neu gepflanzt. Zudem soll versucht werden, die beiden Hochstämme an der Bushaltestelle Luitpoldstraße umzupflanzen.

Im Bereich der rückwärtigen Erschließungen, insbesondere in den Rampenbereichen müssen evtl. erforderliche Geländeabfangungen durch Mauerscheiben o. ä. bewältigt werden, damit das Bestandsniveau auf dem Bachuferstreifen unverändert bleibt und Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich der Wurzelhalse der Bestandsbäume vermieden werden.

Im Arbeitsbereich dieser evtl. Mauerarbeiten muss der Wurzelraum der betroffenen Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelvorhang als Vermeidungsmaßnahme im Grünordnungsplan) gesichert werden, um weitere Baumrodungen ausschließen zu können.

Der verbleibende Ufergehölzbestand wird zur Kompensation für die zu rodenden Gehölze durch gezielt platzierte Baumneupflanzungen gestalterisch und ökologisch sinnvoll ergänzt.

Baumpflanzungen

Die Pflanzung von Einzelbäumen als Baumreihen mit einer Art entlang der Haupteerschließungsstraßen bilden einen einheitlichen grünen Rahmen. Die festgesetzte Baumart Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Stadt-Linde) orientiert sich dabei an der vorherrschenden Bestands-Leitart (Normalform der Linde) an der Luitpoldstraße, ist jedoch für den Standort geeigneter da wesentlich stadtklimaresistenter und sondert im Gegensatz zur normalen Lindenart keinen klebrigen Honigtau ab. Die Baumreihe auf den Stellplätzen und die Einzelbäume im MI-Gebiet untergliedern die übrigen Flächen.

Die Bäume liegen teilweise im Bereich befestigter Flächen und in schmalen Grünstreifen mit eingeschränktem Standraum. Zur Sicherung fachlich ausreichender, einheitlicher Wuchs- und Standortbedingungen ist bei diesen Standorten der Einbau von verdichtungs- und unterbaufähigem Bodensubstrat für Baumgruben und Wurzelbereich mit einem Mindestvolumen gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken erforderlich und festgesetzt.

Im Bereich der Belagsflächen werden Mindestgrößen für die offenen Baumscheiben um den Baumstamm für das Dickenwachstum der Bäume definiert.

5.7.2 Beläge und Einfriedungen

Die Festlegungen und Hinweise zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild.

Beläge

Zur Reduzierung der Versiegelung sind die privaten Verkehrsflächen der Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge und Rasengittersteine auszubilden. Die übrigen privaten Verkehrsflächen für Parkplatzerschließung und Andienung sind mit schwerlast- und dränfähigem Pflasterbelag zu befestigen. Dabei sollen farbig stark auffällige Beläge vermieden werden.

Einfriedungen

Um einen weitgehend offenen Charakter des Planungsgebiets zu sichern sind Einfriedungen nur entlang der Westgrenze, im Bereich der Anlieferungszone und im Mischgebiet zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, Festsetzungen zur Ausführung und der Höhe der möglichen Einfriedungen sind dabei in den Festsetzungen definiert.

5.7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

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

7.1 Fahrverkehr

Die Verkehrserschließung des Nahversorgungsmarktes wurde in einem Verkehrsgutachten und einer Verkehrssimulation untersucht. Durch die Verkehrssimulation wurden die Konzepte des Verkehrsgutachtens bestätigt.

Demnach kann die Erschließung des Nahversorgungsmarktes wie folgt erfolgen.

- Einfahrt vom Rennweg aus für Kunden als Rechtsabbieger und als Linksabbieger über eine Linksabbiegespur sowie Ausfahrt in den Rennweg in beide Fahrtrichtungen. Um die Linksabbiegespur auf dem Rennweg zu ermöglichen, wird die Fahrbahnbreite des Rennweges zu Lasten des Grünbereiches vergrößert.

- Einfahrt von der Luitpoldstraße als Rechtsabbieger sowie Ausfahrt in die Luitpoldstraße als Rechtsabbieger.

7.2 Fußgänger

Für die Fußgänger wird im Kreuzungsbereich Rennweg - Luitpoldstraße eine zusätzliche Querungshilfe eingerichtet. Die bestehende Bushaltestelle wird mit einer Größe von 2 x 4 m auf Flurnummer 2122/2 entlang der Luitpoldstraße neu ausgewiesen. Damit ist der Nahversorgungsmarkt gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

7.3 Anlieferung

Die Einfahrt für Lkw-Anlieferung in das Marktgelände erfolgt an der südwestlichen Grundstücksecke, die Ausfahrt als Rechtsabbieger in die Luitpoldstraße. Dabei sind die beiden stadteinwärts führenden Fahrspuren benutzbar.

Die Anlieferzone ist im südöstlichen Grundstücksbereich abgewandt von der Wohnbebauung und vom ruhenden Verkehr angeordnet. Die Anlieferung kann damit störungsfrei erfolgen.

7.4 Ruhender Verkehr

Der Nahversorgungsmarkt dient im Wesentlichen der Versorgung der umliegenden Wohnbebauung. Weiterer Kundenkreis sind Schüler der berufsbildenden Schulen sowie Bedienstete der umliegenden Ämter und Krankenhäuser. Durch das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie durch die Haltestelle des ÖPNV ist der Nahversorgungsmarkt unabhängig vom Autoverkehr leicht erreichbar.

In einer Erhebung durch die Stadt Landshut wurde die Stellplatzsituation bei vergleichbaren Einzelhandelsobjekten dargestellt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass in vergleichbaren Fällen bereits von der Stellplatzsatzung abgewichen wurde. So wurde für den Vollsortiment-Einzelhandel an der Goethestraße 80 im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-3 „Zwischen Altdorfer Straße und Goethestraße“ pro 22,5 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz festgesetzt (lt. Stellplatzsatzung für entsprechende Einzelhandelseinrichtungen: pro 12,5 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz). Dieser Schlüssel wurde auch in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund dieser Erhebung kann für den Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg – Luitpoldstraße von folgenden Zahlen ausgegangen werden:

Verkaufsfläche	1.546,29 m ²	=	68,72	
Lagerfläche	285,90 m ²	=	3,18	
Gebäude Rennweg 23 gem. Genehmigung		=	8	
Für zukünftige Gewerbenutzung		=	4	
Avis		=	6	
			<hr/>	
			90	Stellplätze

Diese Anzahl der Stellplätze kann auf dem Gelände des Marktes realisiert werden, es werden 92 Stellplätze nachgewiesen.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über die im Rennweg verlaufende Schmutzwasserleitung sichergestellt.

Beseitigung des Niederschlagswassers:

Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich unter Beachtung der einschlägigen Regeln auf den privaten Flächen zu versickern. Da das Grundstück nur nutzungsspezifisch aus dem Altlastenkataster entlassen wurde und aufgrund der Vornutzung nicht sichergestellt ist, dass nur völlig unbelasteter Boden vorliegt, ist für eine eventuell beabsichtigte Versickerung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Zur Verhütung nachteiliger Wirkungen wird die

Erlaubnispflicht im Sinne von § 4 der Niederschlagswasserfreistellungs-Verordnung wieder hergestellt. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dieses in den Kanal einzuleiten und in Abstimmung mit den Stadtwerken die Notwendigkeit der Regenrückhaltung zu klären. Die extensive Dachbegrünung vermindert das Abflussaufkommen und sorgt zudem für einen zeitlich verzögerten Niederschlagswasserabfluss.

8. Schallschutz

Das Planungsgebiet wird zweigeteilt. Der Bereich des Marktes wird als Sondergebiet „Nahversorgung“, der Bereich des Wohnhauses mit Gewerbe im EG und Ergänzungsbau wird als MI dargestellt. Aufbauend auf der Gebietskategorie wurden Lärmschutzgutachten bezüglich der Einzelemissionen des Marktes sowie deren Auswirkung auf die Umgebung dargestellt (Gutachten von Andreas Kottermair, Altomünster, und Steger & Partner, München).

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 02-13 der Stadt Landshut wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3796/B1/hu vom 09.02.2011 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde in den Gebieten die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen ringsum benachbarten schutzwürdigen Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Für Fassaden im Planungsgebiet, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nummer 26, S.503) durch den geplanten Betrieb des Nahversorgungsmarktes voraussichtlich nicht eingehalten werden können, wurden Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Immissionsorte nach TA Lärm) ausgeschlossen. Da sich das Gebäude Rennweg 23, dessen Nordostfassade hiervon ebenfalls betroffen ist, im Eigentum des Bauherren des Nahversorgungsmarktes befindet, kann die Umsetzung dieser Festsetzung auch für dieses bestehende Gebäude nachträglich sichergestellt werden. Die betroffenen Räume werden zukünftig entweder über eine Wintergartenkonstruktion oder über Fenster in einer geringer belasteten Fassade belüftet.

Fassaden mit Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 wurden bei der Dimensionierung der Emissionskontingente nicht berücksichtigt.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionskontingente bzw. reduzierte Immissionsrichtwerte in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Baulicher Schallschutz:

Um der sehr hohen Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Bundesstraße B 15 (Luitpoldstraße) und die Staatsstraße St 2045 (Rennweg) Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens des Büros Steger & Partner werden in die textlichen Hinweise integriert.

9. 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.“

10. Baugrund

Für das Planungsgebiet wurde als Gutachten ein geotechnischer Kurzbericht von der Gesellschaft für geotechnische Laboruntersuchungen m.b.H. erstellt. Dieses Gutachten wird Bestandteil der Begründung (Gutachten vom 28.5.2010).

11. Grundwassersituation

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde zur Ermittlung der Grundwassersituation ein Rammpegel errichtet und ausgebaut. Der Wasserstand des Pegels lag bei ca. 2,60 m unter Geländeoberkante. Der Wasserstand des Hammerbaches lag ca. 2,50 m höher. Somit ist eine hydraulische Verbindung zwischen Hammerbach und dem oberen Grundwasserstand nicht ersichtlich.

12. Altlasten

Im Bebauungsplanbereich befindet sich eine ehem. Esso-Tankstelle. Auf dem Tankstellenareal wurde im Jahr 2008 eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt.

An den Sondierpunkten konnten keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen werden, die einen großräumigen Schaden erwarten lassen. Das Grundstück wurde nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen.

Nachdem sich die orientierende Untersuchung auf 3 Sondierpunkte beschränkte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokal von der Tankstellennutzung herrührende Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Die Rückbau- und Aushubarbeiten im ehem. Tankstellenbereich sind daher von einem Altlastensachverständigen zu begleiten. Anfallendes abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß, nach den abfallrechtlichen Vorgaben (insbesondere Kreislaufwirtschafts-/ Abfallgesetz), zu entsorgen bzw. zu verwerten. Der beauftragte Gutachter ist spätestens 14 Tage vor Beginn der Rückbauarbeiten dem Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut zu benennen.

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

13. Kampfmittel

Im Planungsgebiet hat eine Kampfmittelsondierung stattgefunden mit dem Ergebnis, dass auf dem Baugrundstück zahlreiche Fundstellen vorhanden sind. Aus diesem Grund sind im Zuge der Baumaßnahme die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen.

14. Auswirkungen der Planung

Durch den Nahversorgungsmarkt kann die Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs wesentlich verbessert werden. Die verkehrlichen Abläufe können gemäß Verkehrsgutachten und Verkehrssimulation so abgewickelt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation entstehen.

15. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt		9.048 m²	
Öffentliche Grünflächen		21 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen		1.978 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen (Gehwege)	780 m ²		
Straßenverkehrsfläche	1.198 m ²		
Nettobaulandfläche gesamt (MI + SO)		7.049 m²	
Sondergebiet SO		5.895 m²	
Gebäude	2.101 m ²		
Private Verkehrsflächen	2.005 m ²		
Private Verkehrsfläche mit Stellplätzen	2.925 m ²		
Private Grünfläche	869 m ²		
Grundfläche (Gebäude/Fahrerschließung/Stellplätze)	5.026 m ²		
Geschossfläche	2.101 m ²		
GRZ (inkl. Fahrerschließung)	<u>5.026 m²</u>		
	5.895 m ²		= 0,85
GFZ	<u>2.101 m²</u>		
	5.895 m ²		= 0,35
Mischgebiet MI		1.154 m²	
Gebäude (Best. Wohnhaus/Autovermietung)	391 m ²		
Private Verkehrsfläche	365 m ²		
Private Grünfläche	273 m ²		
Grundfläche (Gebäude)	391 m ²		
Grundfläche (Gebäude/Fahrerschließung/Stellplätze)	881 m ²		
Geschossfläche	1.080 m ²		
GRZ (Gebäude)	<u>391 m²</u>		
	1.154 m ²		= 0,34
GRZ (inkl. Stpl./Zufahrten)	<u>881 m²</u>		
	1.154 m ²		= 0,76
GFZ	<u>1.080 m²</u>		
	1.154 m ²		= 0,93

16. 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 20.08.2010
i.d.F. vom 01.04.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 20.08.2010
i.d.F. vom 01.04.2011
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor