

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.04-61/2a „ZWISCHEN OTTOSTRASSE UND HERTZSTRASSE“, DECKBLATT NR. 2 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (Verfahren nach § 13a BauGB – Innenentwicklung)**

### **1. Allgemeines**

Das Deckblatt Nr. 2 umfasst eine nördliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“. Auf Betreiben des Eigentümers der Flurnummer 1651 soll der Bebauungsplan für dieses Grundstück sowie die Bereiche der südwestlich anschließenden Grünanlage geändert werden, um Baurecht für eine Wohnanlage mit ca. 54 Wohneinheiten zu erlangen.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan**

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04-61/2a dreigeteilt in eine Wohnbaufläche, eine private Grünfläche und Flächen für die Bahnanlage. Der Bereich der privaten Grünfläche und die Flächen der Bahnanlage sind im Eigentum der Stadt Landshut. Die gesamte Fläche ist frei von Bebauung. Der Umgriff des Deckblattes reicht bis zur Bahnanlage.

#### **2.2 Landschaftsplan**

Die Einzelaussagen zu den Darstellungen des rechtswirksamen Landschaftsplans vom 03.07.2006 sind den Belangen des Umweltschutzes zu entnehmen, die als gesonderter Anhang beigefügt sind. Hier wird im angrenzenden Wohngebiet im Osten eine Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen. Der westliche Randbereich des Geltungsbereichs und westlich angrenzend das ehemalige Industriegleis sind als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt, in der die Industriegleise als Bahnanlagen ausgewiesen werden. Nach Süden setzt sich eine sehr schmale Grünverbindung fort. Am Westrand und in den weiterführenden Straßenräumen im Süden und Westen sowie als Grünverbindung nach Süden werden mehrere Einzelbäume als Bestand bzw. Baumreihen aufgezeigt, die den tatsächlichen Gehölzbestand allerdings nur ansatzweise wiedergeben.

Weiter im Norden wird außerhalb des Geltungsbereichs großflächig eine Umgrenzung von Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden (§ 5 Abs. 3 BauGB) aufgezeigt.

### **2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Landshut gewählt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. Geltungsbereich 4.160 m<sup>2</sup>).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (6 Seiten) beigelegt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Stadt Landshut.

Es erfolgt keine Umweltprüfung. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (etwa die Hälfte bisher Wohnbaufläche (W), gliedernde und abschirmende Grünflächen) werden nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt ein Parallelverfahren.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet mit 4.160 m<sup>2</sup> umfasst das private Grundstück Flurnummer 1651, Teile der ehemals geplanten Hertzstraße Flurnummer 1636/13 und das Grundstück Flurnummer 1653/86 bis zur Gleisanlage.

Die Flurnummer 1651 ist im Eigentum des Vorhabensträgers. Im Süden der Flurnummer 1651 werden insgesamt 678 qm der Flurnummer 1636/13 durch den Vorhabensträger von der Stadt erworben. Diese Flächen sind derzeit sowohl bahnrechtlich als auch straßenrechtlich gewidmet. Bis zur Freistellung der von den Gleisanlagen belegten Flächen wird im Vorgriff zum Kaufvertrag von Seiten des Vorhabensträgers ein unwiderrufliches Erwerbsangebot an die Stadt Landshut gemacht, das zum Zeitpunkt des Abschlusses des Entwidmungsverfahrens zum Tragen kommen kann.

Im Nordosten zwischen Porschestraße und Auerweg schließen zeilenförmige Mehrfamilienwohnbauten mit bis zu 4 Geschossen an. Im Südwesten schließen Gewerbebauten an. Seitlich wird das Grundstück tangiert von der Porschestraße bzw. dem Auerweg.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Vegetation**

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen eben, die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Industriegleise im Westen sind allerdings gegenüber der Brachfläche leicht erhöht. Die Höhenlage beträgt im Mittel 389 m üNN. Das Gelände wird von einem verbrachendem Intensivgrünland bestimmt. Hier entwickelt sich im Nordteil in der Mitte der Fläche ein großflächiges Kratzbeer-Gebüsch, das den bestehenden Zaun überwuchert. Im Südosten erstrecken sich größere Brennesselfluren. Im Nordwesten und Westen verlaufen die geringfügig höher liegenden Industriegleise. Der Schotterkörper ist mittlerweile vollständig bewachsen. Hier finden sich vereinzelt Trocken- und Magerkeitszeiger, wie Wiesen-Storchnabel, Gewöhnlicher Natternkopf und Tüpfel-Johanniskraut. Ansonsten prägen Allerweltsarten, zum Beispiel Land-Reitgras, Wiesen-Käuelgras, Glatthafer, Löwenzahn, Wiesen-Klee, Wiesen-Labkraut, Gänse-Kratzdistel, Gänse-Fingerkraut, Acker-Kratzdistel, Behaartes Weidenröschen, Acker-Winde, Acker-Schachtelhalm, Stumpfblättriger Ampfer und Kanadische Goldrute den Bestand.

Mit Ausnahme einer etwa 10 m hohen Silber-Weide am Nordrand (dreistämmig, Stammumfänge ca. 100, 60 und 50 cm) ist kein Baumbestand über 80 cm Stammumfang gegeben. Insgesamt ist die Artenvielfalt bei den Gehölzen gering. Bei den Arten sind vor allem Feld-, Berg- und Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche, verwilderte Zwetschgen und andere Obstgehölze (Apfel, Birne, Walnuss) vertreten. Durchgehend am Westrand und vereinzelt im Süden sind mehrere bis 8 m hohe Gebüsche vorhanden. Hier prägen Blut-Hartriegel und Schwarzer Holunder die Gehölzbestände. Daneben ist in den Gras- und Hochstaudenfluren großflächig 1-2 m hoher Gehölz-Jungwuchs vorhanden.

Die Gehölze sind der Skizze Bestandssituation M 1 : 500 zu entnehmen, die als gesonderter Anhang im Rahmen der Belange des Umweltschutzes beigelegt ist. Die Baumstandorte sind dem Aufmass der Stadt Landshut, Vermessungsamt, vom 10.02.2011 entnommen.

## **4. Planungsziele**

### **4.1 Städtebau**

Durch die neue Wohnbebauung soll das gesamte Quartier städtebaulich und soziostrukturell wesentlich aufgewertet werden.

Der geplante Grünzug kann im Zuge der Bebauung realisiert werden. Eine Fußwegverbindung zwischen Porschestraße und Auerweg kann geschaffen werden, sobald die Freistellung der von den Gleisanlagen belegten Flächen von Betriebszwecken einer Eisenbahn erfolgt ist. Durch den breit vorgelagerten Grünraum können Wohnungen mit hohen Freiraumqualitäten und ausreichender Distanz zum angrenzenden Gewerbegebiet geschaffen werden.

### **4.2 Grünordnung und Umweltschutz**

Ziel ist es in diesem dicht bebauten und hoch versiegelten Gewerbe- und Industriegebiet eine gewisse Durchgängigkeit und Gliederung in Nord-Süd-Richtung zu erhalten.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen tragen als Gesamtkonzept zu einer Durchgrünung des Quartiers bei und erhöhen die Wohn- und Freiraumqualität auch für die östlich angrenzende bereits bestehende Wohnbebauung. Eine bisher ungenutzte und nicht zugängliche Brachfläche wird als attraktiver Freiraum gestaltet und soll zusammen mit dem Bereich der Industriegleise langfristig in einer Gesamtkonzeption umgesetzt werden. Hierbei ist der geringfügige Flächenverlust an der bisher ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche hinnehmbar, da eine qualitative Aufwertung in der Gestaltung und Nutzbarkeit erfolgt.

Nachdem die westlich angrenzenden Bereiche im Zuge des Verfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden mussten, wird dennoch das Gesamtkonzept der grünordnerischen Maßnahmen aufgezeigt. Dieses ist im Rahmen der planlichen Hinweise in grau dargestellt. Ziel ist es, eine nutzbare Grünfläche herzustellen. Gerade aufgrund der unterdurchschnittlichen

Grünflächenversorgung im Quartier und der sozialen Aspekte wird die Erforderlichkeit einer strapazierfähigen, nutzbaren Grünfläche in den Vordergrund gestellt, um einen Treffpunkt der Bewohner im Freiraum zu ermöglichen. Die einfache, schlichte Gestaltung berücksichtigt hierbei auch den Gesichtspunkt einer Absicherung gegenüber Vandalismus. Der Erhalt der Schotterflächen wäre ggf. an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich, würde im vorliegenden Fall jedoch nur zu einer ungepflegten, unübersichtlichen Fläche führen, die z. B. für Müllablagerungen u. a. missbraucht würde. Dem Belang der Herstellung einer attraktiven und strapazierfähigen Grünfläche wird in der Abwägung gegenüber den naturschutzfachlichen Aspekten der Vorrang eingeräumt.

#### **4.3 Bodenschutz**

- Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen auf dem Bebauungsplanareal bestehen nicht. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass aufgrund umliegender Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen im Falle einer Bauwasserhaltung erhöhte Anforderungen (z.B. eine begleitende analytische Grundwasserüberwachung) zu erfüllen sind. Ein diesbezüglicher Wasserrechtsantrag ist daher rechtzeitig mit den Fachbehörden, insbesondere dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.
- Auf dem Gelände befindet sich die Doppelmessstelle B2Q/T, die eine zentrale Rolle als Grundwasserüberwachungsmessstelle für das Industriegebiet hat. Die Doppelmessstelle (2 Messrohre) muss dauerhaft erhalten bleiben und für Mitarbeiter oder Beauftragte der Stadt Landshut jederzeit zugänglich sein. Die Messstelle ist während der Arbeiten zur Errichtung der Wohnanlage hinreichend gegen Beschädigungen zu sichern. Sofern dennoch baulich bedingt Beschädigungen erfolgen, sind diese umgehend vom Bauherrn zu beheben. Die Lage der Doppelmessstelle ist im Bebauungsplan dargestellt.
- 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.
- Aufgrund umliegender Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist eine Versickerung des Dachflächenwassers unzulässig.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Allgemein**

Die neue Bebauung wird parallel zu den Bestandsbauten im Nordosten organisiert. Durch Versatz zwischen den einzelnen Wohnbauten entstehen maßstäbliche, ablesbare Einheiten. Unterschiedliche Höhenentwicklung mit 4 Geschossen und 2 Penthouseaufbauten staffeln und gliedern die Baukörper.

Insgesamt sind 54 Wohnungen geplant, davon 22 Zwei-Zimmer- und 32 Drei-Zimmerwohnungen.

Sämtliche Wohnungen sind mit der Hauptwohnseite und den großen Balkonen und Terrassen Richtung Südwesten auf den neuen Grünzug orientiert. Den Penthousewohnungen sind große Dachterrassen vorgelagert. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Nordostseite über einen privaten Wohnweg zwischen Porschestraße und Auerweg. Die Dachflächen sind begrünt bzw. werden als Terrassen genutzt. In einer Tiefgarage sind 65 Stellplätze untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Auerweg über eine gedeckte Rampe. 16 offene Stellplätze ergänzen das Stellplatzangebot. Die Müllbehälter für die gesamte Wohnanlage sind im Rampengebäude integriert.

Die gestaffelte Bauweise und die klaren, kubischen Bauformen lassen eine hohe Gestaltqualität erwarten.

## **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. Zur Stärkung des Wohnstandorts der bereits durch Nutzungen gewerblicher Art bzw. Vergnügungsstätten beaufschlagt ist, wird im Planungsgebiet die Nutzung von ausnahmsweise zulässigem nicht störendem Gewerbe gemäß §4 III Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.

### **5.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist, den Bereich Porschestraße / Auerweg durch die Neubebauung und den damit verbundenen Zuzug von Familien wesentlich aufzuwerten. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 61/2a ist eine GFZ von 0,8 auf der Flurnummer 1651 zulässig. Durch die Erweiterung der Baufläche auf die ursprünglich geplante Grünfläche und dem Zukauf eines Teiles der städtischen Flächen erhöht sich die Wohnbaufläche auf 3.870 qm. Damit kann eine Geschossfläche von ca. 5.330 qm mit einer GFZ von 1,38 realisiert werden.

Die geringfügige Überschreitung der GFZ von 1,2 als Obergrenze im WA (§ 17 BauNVO) kann auf Grund des auf der Hauptwohnseite vorgelagerten städtischen Grünraumes akzeptiert werden, da dieser die gesamte Wohnqualität wesentlich aufwertet und in Verbindung mit der Orientierung der Hauptwohnseite nach Südwesten gesunde Wohnverhältnisse garantiert.

Die Grundfläche der Gebäude beträgt 0,35.

Die Grundfläche der Gebäude einschließlich Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten beträgt 0,73.

Die Überschreitung der im WA angestrebten Grundflächenzahl von 0,4 resultiert im Wesentlichen aus der großen Tiefgarage. Die überwiegende Unterbringung der Stellplätze in einer TG dient wiederum der Wohnqualität des Quartiers. Der Maximalwert von 0,8 wird nicht erreicht. Hierdurch wird zugleich dem LEP-Ziel flächensparendes Bauen Rechnung getragen. Dies ist im vorliegenden städtebaulichen Kontext zwischen Geschosswohnungsbau und Gewerbebetrieben vertretbar, da die Wohnverhältnisse hierunter nicht leiden (s. o.).

### **5.3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Lage der Baukörper sowie die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch Baugrenzen bzw. durch die Anzahl der Geschosse und max. Wandhöhen genau festgelegt.

### **5.3.4 Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen in Schnittdarstellungen und durch Angabe der Geschosshöhen sind Lage und Höhenentwicklung der Baukörper definiert. Gegenüber der Bayerischen Bauordnung ergeben sich damit teilweise abweichende Abstandsflächen. Die Abstandsflächen der Wohnbaukörper Richtung Nordwesten, sowie Richtung Auerweg und Porschestraße, werden eingehalten. Die Abstandsflächen Richtung Südwesten kämen teilweise, teils bis über die Mitte des künftigen öffentlichen Grünraumes zu liegen. Belichtung und Belüftung werden nicht eingeschränkt. Der bauliche Brandschutz ist gewährleistet.

Der Baukörper der Tiefgaragenabfahrt mit integrierter Wertstoffsammelstelle grenzt punktförmig an die nordöstliche Grundstücksgrenze und bildet einen Schutz für die rückwärtige Nachbarbebauung.

## **5.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Staffelung der Baukörper im Grundriss und Höhenentwicklung ist durch Baugrenzen und Bauhöhen festgelegt. Sämtliche Gebäude erhalten Flachdächer. Dächer werden begrünt bzw. sind als Dachterrassen nutzbar. Auf der Südwestseite gliedern den Wohnungen vorgelagerte gedeckte Freibereiche die Fassade.

## **5.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Südwesten sind der Wohnbebauung großzügige Freiflächen vorgelagert, in die die Feuerwehrumfahrt integriert ist. Öffentliche und private Grünflächen bilden hierbei eine optische Einheit. Einfriedungen an der Südwestseite im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen sind nicht erwünscht.

Im Geltungsbereich sind zur Herstellung einer Privatheit im Außenraum, v. a. im Umfeld der Terrassen im Erdgeschoss oder in den Vorgartenzonen, 1,80 m hohe Schnitthecken zulässig. Hier sind Laubgehölze, wie Hainbuche, Rot-Buche, Feld-Ahorn und Liguster zu verwenden. Im Bereich des Kinderspielplatzes können diese auch innen liegend mit einem 1,20 m hohen Maschendrahtzaun ergänzt werden.

An der Nordostgrenze ist ein 1,20 m hoher Maschendrahtzaun ohne Sockel zulässig, der die bestehende Situation im Quartier aufnimmt.

Zum Straßenraum der Porschestraße und des Auerweges sind nur die lagemäßig mit Planzeichen 7.8 festgesetzten Wände zulässig. Diese sind mit max. 1,80 m Höhe in Massivbauweise (Beton, Mauerwerk) auszubilden.

Im Osten wird durch eine Baumpflanzung eine gewisse Abschirmung zum nächsten Wohnquartier geschaffen. Hier werden im Zugangsbereich die erforderlichen wohnungsnahen Spielflächen bereitgestellt.

Entlang der Erschließungsflächen am Ostrand finden kleinkronige Bäume, wie Chinesische Wild-Birne, Vogel-Kirsche, Hainbuche und Feld-Ahorn Verwendung, während im Westen innerhalb der öffentlichen Grünflächen einzelne Baumgruppen mit Großbäumen (Berg.- und Spitz-Ahorn, Birke, Esche, Walnuss und Linde) geplant sind.

Bei der grünordnerischen Konzeption wird ein Teil des vorhandenen Gehölz-Bestandes als gliederndes und abschirmendes Element erhalten. Die Weide am Nordrand wird ebenfalls erhalten. Dagegen sind die vier mehrstämmigen Vogel-Kirschen im Nordosten ebenso wie die Stiel-Eiche im Südosten zu entfernen.

## **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.

Durch die kompakte Bauweise und die Ausrichtung der Hauptwohnräume Richtung Südwesten werden Grundvoraussetzungen für hohe Energieeffizienz geschaffen. Als Energieträger ist der Einsatz eines Blockheizkraftwerks geplant.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über einen privaten Wohnweg zwischen Porschestraße und Auerweg.

Ebenerdige Stellplätze entstehen entlang des privaten Wohnweges.

Die Tiefgarage wird vom Auerweg angefahren.

Die Feuerwehrezufahrt ist auf der Südwestseite über die private Grünfläche geplant.

Abwasserbeseitigung: Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Für Müllgefäße wird ein gedeckter Raum im Bereich der Tiefgaragenabfahrt geschaffen. Die Müllgefäße sind am Tag der Leerung an der dafür vorgesehenen Fläche an der Einfahrt von der Porschestraße bereitzustellen.

Auf dem Grundstück befinden sich Grundwasserpegelpunkte. Diese sind zu erhalten und dauerhaft zugänglich zu gestalten.

## **8. Schallschutz**

### **8.1 Gewerbelärm**

Im Norden bzw. Nordwesten der geplanten Wohnbebauung (WA) schließen Gewerbe- bzw. Industriegebiete an. Aus diesem Grund wird in Abstimmung mit dem Amt für Technischen Umweltschutz Folgendes festgelegt:

- In der Nordwestfassade Richtung Porschestraße dürfen keine Immissionsorte sein.
- Die nordwestlich angeordneten Balkone werden in Richtung Nordwest geschlossen ausgeführt.

### **8.2 Verkehr**

Vom Ingenieurbüro Hock-Farny wurde ein Schallschutzgutachten zum Verkehrslärm mit dem Datum vom 18.03.2011 erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens wird Teil der Festsetzungen und der Begründung.

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Straßenverkehrslärmimmissionen prognostiziert und beurteilt. Weil im Ergebnis überhöhte Lärmeinwirkungen festzustellen waren, wurden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungsvorschläge entwickelt und im Zuge der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen in die vorliegende Planung integriert. Wesentliches Planungsziel ist einerseits die Ergänzung der im Bereich südlich der Porschestraße und westlich der Daimlerstraße vorhandenen Wohnstrukturen, überdies soll der Bereich Porschestraße / Auerweg durch die Neubebauung und den damit verbundenen Zuzug von Familien wesentlich aufgewertet werden. Eine lärmabgewandte Grundrisorientierung ist sowohl aus der vorgegebenen städtebaulichen Struktur, aber auch aus Gründen der Besonnung und Wohnqualität nicht festgesetzt und kann auch nicht sinnvoll praktiziert werden.

Aus diesem Grund werden im Umgang mit den überhöhten Verkehrslärmimmissionen umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Diese werden im Einzelnen planlich und textlich festgesetzt.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden tags und auch nachts großteils überschritten. Die Orientierungswerte für Mischgebietswerte bei denen ebenfalls die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind, können hingegen bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall ist dies deswegen in der Gesamtschau vertretbar, die erhöhten Lärmbelastungen in Kauf zu nehmen, insbesondere da diese nur auf den dem Wohnen zugeordneten Freibereichsflächen auftreten.

## **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 - Archäologische Außenstelle Landshut - 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**

Die Tragfähigkeit des Baugrundes ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

## **11. Auswirkungen der Planung**

Durch die Realisierung der Wohnanlage wird das Quartier wesentlich aufgewertet. Insgesamt sollen ca. 54 Wohnungen entstehen. Damit ist mit einem Zuzug von ca. 160 Einwohnern zu rechnen.



## 12. Flächenbilanz

|  |                            |                            |  |
|--|----------------------------|----------------------------|--|
| <b>Geltungsbereich gesamt</b>                  |                            | <b>4.160 m<sup>2</sup></b> |  |
| <b>Öffentliche Grünflächen</b>                 |                            | 290 m <sup>2</sup>         |  |
| <hr/>  |                            |                            |  |
| <b>Nettobaulandfläche</b>                      |                            | <b>3.870 m<sup>2</sup></b> |  |
| <hr/>  |                            |                            |  |
| Gebäude  | 1.368 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| Private Verkehrsflächen                        | 836 m <sup>2</sup>         |                            |  |
| davon unterbaut                                | 648 m <sup>2</sup>         |                            |  |
| Private Grünfläche                             | 1.655 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| davon unterbaut                                | 624 m <sup>2</sup>         |                            |  |
| Versorgungsfläche                              | 11 m <sup>2</sup>          |                            |  |
| Grundfläche (Gebäude)                          | 1.368 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| Grundfläche (Gebäude inkl. TG/Stpl./Zufahrten) | 2.816 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| Geschossfläche                                 | 5.333 m <sup>2</sup>       |                            |  |
| <b>GRZ (Gebäude)</b>                           | <u>1.368 m<sup>2</sup></u> |                            |  |
|  | 3.870 m <sup>2</sup>       | = 0,35                     |  |
| <b>GRZ (inkl. TG/Stpl./Zufahrten)</b>          | <u>2.816 m<sup>2</sup></u> |                            |  |
|  | 3.870 m <sup>2</sup>       | = 0,73                     |  |
| <b>GFZ</b>                                     | <u>5.333 m<sup>2</sup></u> |                            |  |
|  | 3.870 m <sup>2</sup>       | = 1,38                     |  |

## 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