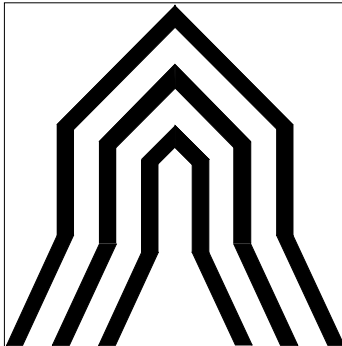


**Stadt
Landshut**



**Deckblatt Nr. 1
zum
Bebauungsplan Nr. 09-14
„Südbahnhof“**

Begründung zur Änderung

1. ALLGEMEINES

Im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 09-14 aus dem Jahr 2010 hat sich im Zuge der Eingabeplanungen durch den hierbei grundsätzlich genaueren Planungsmaßstab 1 : 100 gezeigt, dass einige Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu Einschränkungen der Bebaubarkeit führen, die nicht notwendig sind oder verhältnismäßig kostspielige Lösungen in der Bauausführung nach sich ziehen.

Es handelt sich um die Festsetzungen zum zulässigen Umfang der Nebenanlagen angrenzend an das bestehende Bahnhofsgebäude, sowie die zulässige Ausdehnung der Unterkellerungen bei den Parzellen 1 - 10.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 09-14 fortgeschrieben. Die Fortschreibung ist seit September 2009 wirksam. Die vom Deckblatt betroffenen Flächen sind überwiegend als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Eine erneute Fortschreibung ist durch die Deckblattänderungen nicht veranlasst.

2.2 Landschaftsplan

Zusammen mit dem Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2009 auch der Landschaftsplan fortgeschrieben. Auch hier sind durch das Deckblatt keine erneuten Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

2.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Deckblattes Nr.1 trat der Bebauungsplan 09-14 „Südbahnhof“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 14. Juni 2010 in Kraft.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde der Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes für das Deckblatt übernommen.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Allgemein

Die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 betreffen die unterirdische Bebauung der privaten Grundstücksflächen.

Der neue Eigentümer des ehemaligen Bahnhofsgebäudes beabsichtigt die geplante Tiefgarage um einen ebenfalls weitgehend unterirdischen Schwimmbad-Bau zu erweitern. Im nördlichen Bereich wird dieses Schwimmbad aus der Böschung heraustreten, so dass hier Fenster zum Tal hin möglich werden. Für ein überdecktes Schwimmbad ist dies als wünschenswert und notwendig anzusehen.

Eine örtliche Überprüfung der Ansicht des Talhanges in diesem Bereich hat ergeben, dass keine Beeinträchtigungen bezüglich der optischen Wirkung des Hanges zu erwarten sind.

Die Erweiterung der Unterkellerungen bei den Wohngebäuden der Parzellen 1 – 10 betrifft ausschließlich oberirdisch ohnehin überbaute Flächen. Gegenüber der bisherigen Festsetzung wird durch die nunmehr mögliche Errichtung von Kellerlichtschächten die Belüftung und Belichtung der Keller wesentlich verbessert.

3.2 Festsetzungen

Die Formulierungen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 09-14 werden nicht wesentlich verändert und bleiben größtenteils bestehen.

Die zulässige Ausdehnung der Nebenanlagen angrenzend an das ehemalige Bahnhofsgebäude wird erweitert. Neben einer privaten Tiefgarage wird ein im Untergeschoß befindliches ebenfalls privates Schwimmbad zugelassen.

Die Erweiterung der Unterkellerung bei den Wohngebäuden der Parzellen 1 – 10 wird zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten der Keller zugelassen und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

4. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG, VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Die geringfügig höhere Oberflächenversiegelung bei Umsetzung der Deckblatt-Änderungen führt zu keiner spürbaren Beeinträchtigung der Versickerungssituation im Geltungsbereich.

Die Erweiterung der zulässigen Nebenanlage beim bestehenden ehemaligen Bahnhofsgebäude ist in Relation zur privaten Grundstücksfläche sowie zum Versiegelungsgrad in der Vergangenheit durch die damalige Nutzung als Bahngelände und Verkehrsfläche akzeptabel.

Im Bereich der Parzellen 1-10 betrifft die Erweiterung der zulässigen Unterkellerungen Flächen, die ab dem Erdgeschoß ohnehin überbaut werden müssen. Die Festsetzung von Baulinien im Bebauungsplan 09-14 bleibt hiervon unberührt. Eine Ausdehnung der versiegelten Fläche ist somit mit der Änderung nicht verbunden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch das Deckblatt ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung, sowie der zu erwartenden Anzahl der künftigen Anwohner.

6. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Deckblatt-Änderungen wirken sich nicht auf die Erschließung im Geltungsbereich aus. Alle öffentlichen bestehenden oder geplanten Erschließungsanlagen bleiben unverändert.

Im Zuge der Verlegung der Pettenkoferstraße wurden auch die Telekommunikationslinien der Telekom angepasst und neu verlegt. Die Telekom weist daraufhin, dass im Zuge der Baumaßnahmen der privaten Grundstückseigentümer darauf zu achten ist, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Insbesondere für die geplanten Baumpflanzungen bittet die Telekom das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Auch hier gilt, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Linien nicht behindert werden.

Durch die Verschiebung der eingehausten Tiefgaragenrampe im Bereich der Zuwegung zur Kirche Alt-St. Margaret werden die Ein- und Ausfahrtsradien verbessert und die Steigung der Rampe etwas abgemildert. Auf die Zugänglichkeit zur Kirche wirken sich die Verschiebungen nicht aus.

7. ENERGIEKONZEPT

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 hingewiesen auf das ab dem 01.01.2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vom 07.08.2008 (BGBl. 2008 / I Nr. 36, S. 1658). Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 01. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Änderungen am Bebauungsplan 09-14 durch das Deckblatt Nr. 1 wirken sich nicht auf die mögliche Umsetzung des Energiekonzeptes der Stadt aus.

Soweit das Deckblatt zum 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 19.05.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.05.2011
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Bauberrat