



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - 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) erlässt die Stadt Landshut die

## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 01-52/7**

"Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar"

### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **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).

## **I. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1. Lage**

Die Stadt Landshut liegt an der Isar in der Ober- und Niederbayerischen Schotterflur- und Terrassenlandschaft. Die Umgebung wird der nordoberbayerischen und niederbayerischen peripheren Lößlandschaft zugeordnet. Die Isar teilt sich innerhalb des Stadtgebiets in die Große und Kleine Isar, die beiden Arme vereinigen sich wieder an der nord-östlichen Stadtgrenze.

Die Stadt Landshut, westlich in der Region 13 gelegen, ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft. Sie liegt im Zentrum der überregionalen Entwicklungsachsen. Landshut ist die Regierungshauptstadt von Niederbayern und eine kreisfreie Stadt. Gleichzeitig ist die Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Landshut. Die Stadt liegt ca. 70 km südlich von Regensburg und 70 km nordöstlich der Landeshauptstadt München.

Das gesamte Stadtgebiet umfasst ca. 65,79 km<sup>2</sup> und hat ca. 62.606 Einwohner (Stand 31.12.2008). Die Stadt ist in 11 Stadtteile gegliedert: Altstadt, Nikola, West, Wolfgang, Industriegebiet, Peter und Paul, Schönbrunn, Frauenberg, Hofberg, Achdorf, Münchnerau. 54 Gemeinden sind im Landkreis Landshut zusammengeschlossen.

Landshut befindet sich im Zentrum des unterbayerischen Hügellandes (Tertiärhügelland), das sich von der Donau im Norden bis an die Grenze der Mühener Ebene im Süden erstreckt. Das tertiäre Hügelland wird im Stadtgebiet Landshut durch das Flussbett der Isar unterbrochen. Der grösste Teil des bebauten Gebiets liegt auf flachen Terrassenablagerungen des Flusses im Isartal. Die Isar teilt Landshut in 3 Gebiete: einen nördlichen Teil im Isar-Donau-Hügelland, einen südlichen Teil im Isar-Inn-Hügelland, sowie die Mühleninsel im Zentrum. Die südlichen Bezirke der Stadt werden durch eine zum Teil steil ansteigende Hügelkette begrenzt, von der der Hofberg mit einer Höhe von 505 m ü.NN. den höchsten Punkt des Stadtgebiets bildet.

Die Stadt Landshut gehört zu den wirtschaftlich stärksten Gebietskörperschaften Deutschlands. Dazu trägt die günstige Lage und die Nähe zu München bei. Die wichtigste Verkehrsanbindung ist die Bundesautobahn A 92 mit 3 Anschlussstellen zur Stadt, die von München über Freising und Moosburg, Landshut und Dingolfing nach Deggendorf führt. Mehrere Bundesstraßen kreuzen im Raum Landshut, u.A. die B15 die Rosenheim und Hof in Nord-Süd-Richtung verbindet, die B11, die Bayrisch Eisenstein mit dem Walchensee in den Alpen verbindet und die B299, die von Altenmarkt an der Alz nach Amberg führt. Die B15n ist im Bau und wird Regensburg über Landshut mit Rosenheim verbinden.

Als Entlastung für die Innenstadt wurde 1999 der Josef-Deimer-Tunnel fertiggestellt, der den Westen und Osten von Landshut verbindet, damit die Innenstadt nicht durchfahren werden muss.

Die Bundesbahnlinie München – Augsburg- Regensburg ist die wichtigste Bahnstrecke. Die nach Nordosten führende Bahnstrecke erreicht Landau, Plattling und Bayerisch Eisenstein. Die Bahnstrecke Neumarkt-Sankt Veit führt ebenfalls nach Landshut.

Der Flughafen Franz-Josef-Strauß in München ist in 35 Fahrminuten erreichbar.

## **2. Räumliche Ausdehnung**

Das Plangebiet „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ umfasst die Flur-Nr. 917 und 917/14. Der geplante Geltungsbereich befindet sich nördlich am Ufer der Kleinen Isar, inmitten der Stadt. Das historische Zentrum mit Alt- und Neustadt liegt ca. 700 m südlich. Vom Grundstück aus erblickt man in Südrichtung das Stadtpanorama mit dem sich auf ca. 505 m ü.NN. erhebenden Hofberg.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Piflaser Weg, westlich die Podewilsstraße, südlich der Geh- und Radweg entlang der Kleinen Isar und östlich die Geh- und Radwegverbindung Kleine Isar-Piflaser Weg.

## **3. Ziele der Raumordnung**

Die Stadt Landshut befindet sich gem. Landesentwicklungsplan Bayern in der Region 13 im ländlichen Bereich und ist als Oberzentrum ausgewiesen.

Im Regionalplan sind folgende Ziele und Grundsätze für dieses Oberzentrum aufgeführt:

Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, ..., kommt in der Region besondere Bedeutung zu (AI 2 (G)).

Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Ge-

bietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung (AV 4 (G)).

Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern (AV 1.1 (G)).

Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der bestehenden, bereits integrierten Geschäftszentren in den zentralen Orten der Region, insbesondere aber im Oberzentrum Landshut, ..., nicht gefährdet wird (AV 2.4.2 (G)).

#### **4. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation des Planbereiches**

Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nr. 917 und 917/14 mit einer Fläche von insgesamt 11.976 m<sup>2</sup>.

Auf dem Planungsgebiet der Flur-Nr. 917 befindet sich derzeit im Osten ein Einkaufszentrum mit Verkaufsflächen auf 2 Ebenen mit ca. 3.000 m<sup>2</sup>, wobei zur Zeit nur das Erdgeschoss mit einem Einzelhandelsbetrieb (EDEKA-Markt) genutzt ist. Auf der westlichen Fläche befinden sich die PKW-Stellplätze mit den Grundstückszufahrten. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine weitere Zufahrt vom Piflaser Weg. Dort befindet sich auch der Anlieferbereich des Verbrauchermarktes.

Das Grundstück Flur-Nr. 917/14 ist momentan bebaut mit einem erdgeschoßigen Tankstellengebäude, der Überdachung zur Betankungsfläche und einer Waschhalle mit Nebenräumen, teilweise als Grenzbebauung.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Gebietscharakter des Plangebiets zzgl. der nördlichen Wohnnutzung wird als „Gemengelage“ (kein Baugebietstyp nach BauNVO) eingestuft. Das auf Flur-Nr. 917 bereits existierende Einkaufszentrum kann jedoch evtl. auch als eigenständiger Gebietsumgriff mit dem Charakter eines „faktischen“ Sondergebiets einzustufen sein.

Die nördlich an das Grundstück angrenzende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet, die östlich angrenzende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Von diesen immissionschutzrechtlichen Schutzansprüchen wird im Bauleitplanverfahren ausgegangen. Es sind angrenzend keine Bebauungspläne vorhanden.

Im derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan sind die neu zu überplanenden Flächen als Bauflächen ausgewiesen. Die mit der Nummer 109 gekennzeichneten Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese kartierten Gehölze befinden sich zwischen dem Radweg und dem Ufer der Kleinen

Isar. Eine Änderung des Landschaftsplanes im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Landes- und regionalplanerische Bedenken bestehen nicht, da das Vorhaben mit den maßgeblichen Zielen der Landes- und Regionalplanung übereinstimmt.

Die Regierung von Niederbayern hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Einwände zum geplanten Vorhaben erhoben.

## **5. Topographie**

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ ist relativ eben. Die Grundstücke Flur-Nr. 917 und 917/14 sind bereits bebaut. Im südlichen Geltungsbereich befinden sich die PKW-Stellplätze des bestehenden Einkaufszentrums mit einer voll versiegelten Fläche.

Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 390,00 ü.NN bei der Einfahrt Podewilsstraße und 389,80 ü.NN bei der Einfahrt Piflaser Weg. Der angrenzende Geh- und Radweg entlang der Kleinen Isar liegt auf 387,90 ü.NN.

## **II. Bebauungsplan**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Seitens der Stadt Landshut wurde in der Sitzung am 07.12.2010 - im Vorfeld des Beschlusses zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren - beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar“ aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

### **2. Anlass und Ziele der Planung**

Die Alueda Südbayern GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück Flur-Nr. 917 die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (EDEKA-Verbrauchermarkt) mit Vollsortiment, Verkauf von Lebensmitteln, einschl. Getränken, Ge- und Verbrauchsgüter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>, sowie Backshop mit Cafebetrieb und Außenterrasse Cafe als Ersatzbau für den alten Markt.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 917/14 soll zeitgleich als Ersatz des veralteten eingeschossigen Tankstellen- und Waschanlagenkomplexes ein moderner Tankstellenbetrieb mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (Multiproduktzapfsäulen), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop im Erdgeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m<sup>2</sup> und ein Bistro im Obergeschoss mit einer max. Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, sowie eine Autowaschanlage entstehen. Dafür soll die alte eingeschossige Tankstelle mit Waschanlage weichen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nutzung der bestehenden Fläche und der städtebaulichen Neuordnung des Bereichs. Die Entwicklung der innerörtlichen, bereits für Handel und Gewerbe genutzten Flächen entspricht der Vorgabe einer Verminderung des Flächenverbrauchs und sichert einen schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Planung entspricht auch dem Ziel des Flächennutzungsplans, wonach Einzelhandelsgroßprojekte baulich und verkehrlich in die Siedlungsstruktur integriert werden sollen. Mit der Errichtung eines zeitgemäßen großflächigen Einzelhandelsbetriebs kann die Nahversorgung des Stadtteils mit Sortimenten des Lebensmitteleinzelhandels gewährleistet werden. Mit dem Neu- bzw. Ersatzbau von Tankstelle und Einkaufsmarkt wird zudem eine Verbesserung und Aufwertung des Ortsbildes erreicht. Das Planungsgebiet ist von einer dichten, innerstädtischen Bebauung mit überwiegend Wohngebäuden umgeben.

Das vorhandene 2-geschossige Einkaufszentrum auf Flur-Nr. 917, das erdgeschossig einen EDEKA-Verbrauchermarkt beherbergt, kann in den bestehenden Gebäulichkeiten für EDEKA nicht mehr zukunftsträchtig weiter geführt werden. Der jetzige bestehende Verbrauchermarkt (im Erdgeschoss) entspricht in seiner Anlage nicht mehr den zeitgemäßen Erfordernissen an einen zukunftsorientierten Verbrauchermarkt im Sinne der EDEKA-Philosophie. Auf Grund der gebäudlichen Konzeption ist für EDEKA (Bauherr Alueda Südbayern GmbH) selbst ein umfangreicher Umbau nicht zielführend. Das Obergeschoss mit weiteren Verkaufsflächen ist schon seit sehr langer Zeit nicht genutzt und konnte auch nicht vermietet werden.

Die bestehende Tankstelle mit Waschanlage auf Flur-Nr. 917/14 entspricht ebenfalls nicht mehr den zeitgemäßen Erfordernissen. Bei der Konzeption zur Bebauung des Tankstellenareals wurde auf ein harmonisches Erscheinungsbild in Zusammenarbeit mit dem geplanten Verbrauchermarkt gelegt. Gleichzeitig sollen die Tankstellengebäude den Raum zwischen Verbrauchermarkt einfassen und den Übergang zur bestehenden Wohnbebauung städtebaulich herstellen, wobei das 2-geschossige Tankstellengebäude mit einer großflächigen Überdachung die Emissionen in Richtung Wohnbebauung abschirmen soll. Die Baukörper öffnen sich in Richtung Verbrauchermarkt zum Parkplatz und zur Podewilsstraße und stellen so den Bezug zum Umfeld und den Kunden her. Durch die Trennung der Stauräume vor den Zapfsäulen und der Anstauzone zur Waschkabine findet eine Entzerrung des Verkehrs statt. Durch die Anordnung und

Ausdrehung der Zapfsäulen wird der Verkehr in eine Richtung geleitet. Man spricht von einer ‚Richtungstankstelle‘. So wird die momentane Verkehrsführung verbessert und optimiert.

Für die Bestandsbebauung der Tankstelle / Waschanlage besteht zur Zeit eine Grenzbebauung hin zu Flur-Nr. 919 und 918/8 (gemeinsame Grenzbebauung). Durch die geplante Neuerrichtung verlagert sich die Grenzbebauung hin zu Flur-Nr. 919. Die beidseitige Grenzbebauung zu Flur-Nr. 918/8 entfällt komplett.

Ziel ist, in Zentrumsnähe die bestehende Versorgungseinrichtung zu erhalten und deren Attraktivität zu steigern. Mit der Neukonzeption des Verbrauchermarktes soll die Entwicklung eingeleitet und verstärkt werden, Einkaufsmöglichkeiten von einer grünen Wiese wieder in die Stadt zu verlagern. Nachteilige Auswirkungen auf (andere) zentrale Versorgungsbereiche werden ausgeschlossen, da die genehmigte Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufszentrums wesentlich über der geplanten Verkaufsfläche von max. 2.500 m<sup>2</sup> liegt.

Es ist das Interesse der Stadt, den Neubau eines Vollsortimenters zu ermöglichen, der gem. § 11 III BauNVO mit über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nur in Kern- oder Sondergebieten anzusiedeln ist. Durch vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für dieses Vorhaben geschaffen werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist der Schutz angrenzender Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Lärmimmissionen. Lösungen zur Lärmreduzierung durch Einhausung des Ladehofs, großflächiger Überdachung des Tankstellenbereichs, Errichtung von Lärmschutzwänden, zeitliche Beschränkung des Lieferverkehrs für den Einzelhandelsbetrieb und Abschränkungen der Zufahrten in den Nachtstunden sind vorgesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer werden vom Grundstück aus fußläufige Verbindungen zum angrenzenden Geh- und Radweg entlang der Kleinen Isar und zur Freitreppenanlage, die den Geh- und Radweg entlang der Kleinen Isar mit der Podewilsstraße verbindet, geschaffen bzw. erhalten. Eine fußläufige Verbindung im Parkplatzbereich als Anschluss zu den o.a. Freitreppenanlagen wird festgesetzt. Somit ist eine Vernetzung mit dem innerstädtischen Fuß- und Radwegnetz gegeben.

### **3. Begründung der getroffenen Festsetzungen**

#### **a. Art der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich Fl.-Nr. 917 wird ein (Sonstiges) Sondergebiet Verbrauchermarkt gemäß § 11 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> als Verbrauchermarkt für den Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, sowie Ge-

und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs mit integriertem Backshop mit Cafe, sowie Außenterrasse Cafe. Die Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel darf 25% der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung trägt dem Umstand der Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes Rechnung. Durch die Zulassung eines integrierten Backshops nebst Cafe mit Außenterrasse soll der Verbrauchermarkt sinnvoll ergänzt und seine Attraktivität gesteigert werden.

Hinsichtlich des Umfangs der Verkaufsfläche wurde seitens der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Stellungnahme vom 20.01.2011 erklärt, dass keine Einwände bestehen. Die Begrenzung des Verkaufsflächenanteils im "Non-Food-Bereich" auf maximal 25% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist der entsprechenden Beschlusslage der Stadt Landshut geschuldet, wobei nach dieser alle Artikel als "Non-Food" einzuordnen sind, die nicht zum Kernsortiment "Food" (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren) gehören.

Für den Planbereich Fl.-Nr. 917/14 wird ein (Sonstiges) Sondergebiet Tankstelle/Waschstraße festgesetzt. Zulässig ist eine Tankstelle mit beidseitig betankbaren Zapfsäulen (Multiproduktzapfsäulen), Serviceplätzen und für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, sowie ein Tankstellenshop im Erdgeschoss mit einer max. Verkaufsfläche von 55 m<sup>2</sup> und ein Bistro im Obergeschoss mit einer max. Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, sowie eine Autowaschanlage.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung trägt dem Umstand Rechnung, dass sichergestellt werden soll, dass in dem betreffenden Bereich lediglich die näher bestimmten Nutzungen, die sich im Wesentlichen als Modernisierung/Aufwertung der Bestandssituation darstellen, realisiert werden können. Die Verwirklichung anderer gewerblicher Nutzung soll ausgeschlossen werden, weshalb von dem ursprünglichen Festsetzungsvorschlag "Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO" Abstand genommen wurde.

#### b. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Baugrenzen, Bereiche mit maximal zulässigen Attikahöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse wird die Situierung und Ausgestaltung der Baukörper sehr weitgehend konkretisiert bzw. beschränkt, um eine städtebaulich sinnvolle "Einpassung" der Nutzungen in das Umfeld zu gewährleisten. Die festgesetzten maximalen Attikahöhen (Attikahöhe bei Flachdach) beziehen sich auf „Normal Null“ und werden daher in m über Normal Null angegeben. Als Bezugspunkt wird der Höhenpunkt von 389,87 m ü.NN im Einfahrtsbereich an der Podewilsstraße angegeben. Die unterschiedlichen zulässigen Attikahöhen sind als Planeintrag dargestellt.



Die Zulassung der teilweisen zweigeschossigen Bauweise auf Grundstück Fl.-Nr. 917 ist von der Erwägung getragen, den betrieblichen Erfordernissen des Verbrauchermarktes angemessen Rechnung zu tragen und zugleich die ebenerdige Ausdehnung des Baukörpers zu verringern. Im Obergeschoss wird die Technikzentrale untergebracht. Die Zulassung der in einem Teilbereich zweigeschossigen Bauweise auf Grundstück Fl.-Nr. 917/14 trägt dem Umstand Rechnung, dass der Betrieb eines im Zusammenhang mit der Tankstelle stehenden Bistros und die damit verbundene städtebauliche Aufwertung des Bereichs ermöglicht werden soll. In diesem Zusammenhang wurde durch Gutachten des Architekturbüros Spitzner vom 29.03.2011 (sh. Anlage) der Nachweis erbracht, dass erhebliche Auswirkungen auf die Belichtungssituation der nördlich situier-ten Wohnnutzungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der "Sichtachsen" nicht zu erwarten stehen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Umweltbericht und das o.g. Gutachten verwiesen.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl orientieren sich an der Obergrenze der Vorschrift nach § 17 Abs. 1 BauNVO, da die GRZ für das geplante Vorhaben den Wert 0,8 annähernd erreichen wird. Dadurch wird, was zunächst zu betonen ist, eine nicht unerhebliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht, welche durch eine Überschreitung dieser Obergrenze gekennzeichnet ist. Eine weitergehende Reduzierung der Grundflächenzahl wird als nicht sinnvoll erachtet, da dadurch die Nutzbarkeit der Grundstücke zur Verwirklichung der vorliegend geplanten Vorhaben unangemessen eingeschränkt würde. Insbesondere wäre damit ein aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswerter Verlust an Stellplätzen verbunden.

### c. Bauweise und Grenzbebauung

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Grundstück 917 dergestalt, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf, ist den betrieblichen Erfordernissen eines Verbrauchermarktes der vorliegenden Größenordnung geschuldet. Es kann auf diese Weise insbesondere eine weitergehende GFZ vermieden werden, was sich wiederum positiv auf die Sichtbeziehungen auswirkt. Im Übrigen wird durch die Festsetzung, wonach der Baukörper durch entsprechende Fassadengestaltung in kleinere Einheiten zu gliedern ist, einer dominanten Wirkung des Gebäudes entgegen gewirkt. Das Fassadenkonzept für den Verbrauchermarkt wurde vorab mit der Stadt Landshut abgestimmt.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für das Grundstück 917/14 dergestalt, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung bzw. eine Grenzbebauung zum Grundstück Flur-Nr. 919 zugelassen wird, hat seinen Grund darin, dass sich nur auf diese Weise eine sachgerechte Ausnutzung des Plangebiets zur Ansiedlung der beabsichtigten Nutzungen gewährleisten lässt. Eine abweichende Anordnung erscheint im Hinblick auf die Gewährleistung einer sinnvollen planerischen Gesamtkonzeption, die insbe-

sondere geeignete Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebiets, eine angemessene Stellplatzzahl sowie sachgerechten Immissionsschutz gewährleistet, nicht möglich. In vorliegendem Zusammenhang ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass bereits gegenwärtig eine "Grenzbebauungssituation" besteht, nämlich zum Grundstück Fl.-Nr. 918/8, die nach der Planungskonzeption entfielen. Vor diesem Hintergrund sowie in Anbetracht des Umstands, dass erhebliche Auswirkungen auf die Belichtungs- und Belüftungssituation der nördlich situierten Wohnnutzungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der "Sichtachsen" durch die Grenzbebauung nicht zu erwarten stehen, wird sie als hinnehmbar erachtet. Wegen der Einzelheiten werden auf den Umweltbericht und das Gutachten des Architekturbüros Spitzner vom 29.03.2011 (sh. Anlage) verwiesen.

d. Leitungsrecht / Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die abschnittsweise Verlegung des bestehenden städtischen Mischwasserkanals des Versorgungsträgers (Stadtwerke Landshut), der über das Grundstück Flur-Nr. 917 führt, nachrichtlich dargestellt.

Der städtische Mischwasserkanal (B EP DN 1300 1750) quert das Grundstück von West nach Ost. Für diese Leitung ist ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Auf Grund des geplanten Bauvorhabens muss dieser Kanal, der sich in ca. 4 m Tiefe befindet, abschnittsweise auf einer Länge von ca. 60 m durch den Bauherrn verlegt werden. Von Seiten der Städtischen Werke Landshut besteht damit Einverständnis.

Im Südwesten und Süden des Grundstücks Flur-Nr. 917 sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Diese fußläufigen Verbindungen zu öffentlichen Geh- und Radwegen sollen die bereits bestehenden Wegeverbindungen sichern und das städtebauliche Ziel der besseren Verknüpfung von Wohngebiet und Naherholungsbereich „Kleine Isar“ mit den begleitenden Geh- und Radwegen erreichen.

e. Werbeanlagen

Eine freistehende Werbeanlage ist nur an der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Stelle zulässig. Eine Höhe von 7,50 m darf nicht überschritten werden. Die Gestaltung wird im Zuge eines Städtebaulichen Vertrags konkretisiert. Fahnenmasten sind unzulässig. Nicht freistehende Werbeanlagen sind nur an der Fassade bzw. an der Attika zulässig. Werbeanlagen auf oder über der Dachfläche sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

f. Immissionsschutz

In der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 2110164/3 vom 19.04.2011 des Ingenieurbüros Greiner (sh. Anlage) wurde im Bereich des Bebauungsplangebietes die Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen (EDEKA-Markt, Wertstoffsammelstelle, Tankstelle mit Waschstraße) und der schutzbedürftigen Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

g. Stellplätze

Durch die Bebauungsplansatzung wird die Schaffung von insgesamt 131 Stellplätzen vorgeschrieben. Diese Stellplatzzahl wird den aus der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut resultierenden Anforderungen, wonach vorliegend mind. 174 Stellplätze zu errichten wären, nicht vollumfänglich gerecht.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach der Stellplatzsatzung selbst eine abweichende, den Anforderungen der Stellplatzsatzung nicht vollumfänglich entsprechende Festlegung der Stellplatzzahl durch eine Bebauungsplansatzung in Betracht kommt. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass in vergleichbaren Fallkonstellationen derartige Abweichungen (durch Bebauungsplansatzung) zugelassen wurden, sofern ein Schlüssel von 1 Stellplatz pro 22,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingehalten wurde. Die Einhaltung dieses Schlüssels, wonach es vorliegend der Errichtung von 112 Stellplätzen bedürfte, ist gewährleistet bzw. wird übertroffen. Vor diesem Hintergrund sowie in Anbetracht des Umstandes, dass die Schaffung weitergehender Stellplätze nicht zuletzt auch durch die aus städtebaulicher Sicht sehr wünschenswerte Bereitstellung einer Fläche für eine Wertstoffsammelstelle verhindert wird, kann die Unterschreitung der aus der Stellplatzsatzung resultierenden Anforderungen hingenommen werden.

h. Wertstoffsammelstelle

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 917 wird der gegenwärtigen Standort der Wertstoffcontainer als Fläche zur Aufstellung gesichert. Durch den Verbleib des Containerstandplatzes am gegenwärtigen Standort sind insbesondere auch ausreichende Rangierflächen zum An- und Abtransport der Container gewährleistet. Die Planung wurde mit Vorfeld mit den Bauamtlichen Betrieben Landshut abgestimmt.

Die gesamte Fläche wird mit tragfähigem Verbundpflaster befestigt. Darüber hinaus erfolgt eine optische Verbesserung der Situation am Standort dadurch, dass die Container an den nicht zugänglichen Seiten mit einem Sichtschutz mit einer Höhe von 2,00 Meter umgeben werden. Die Gestaltung wird im Zuge eines Städtebaulichen Vertrags konkretisiert. Der Standort wird außenseitig eingegrünt.

#### **4. Weitergehende Hinweise zum Immissionsschutz**

Von einer Geräuschkontingentierung in der Bebauungsplansatzung wurde in Anbetracht der unkritischen Vorbelastungssituation an allen Immissionsorten bewusst abgesehen. Sie erscheint zur sachgerechten Konfliktbewältigung vorliegend nicht erforderlich.

Zur Orientierung in den nachfolgenden Zulassungsverfahren werden den einzelnen Nutzungen – Verbrauchermarkt, Tankstelle/Waschstraße/Bistro, Wertstoffsammelstelle – nachfolgend Immissionsrichtwertanteile zugewiesen, die grundsätzlich angestrebt werden sollen. Eine Überschreitung der benannten Immissionsrichtwertanteile bleibt jedoch möglich, sofern der Nachweis erbracht wird, dass gleichwohl – etwa durch Unterschreitung der Immissionsrichtwertanteile durch die anderen Nutzungen – in der Gesamtbelastung eine verträgliche Situation gewährleistet ist.

##### **a) Verbrauchermarkt**

Die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile tags liegen bei 53,1 dB(A) am IO 1, 54,1 dB(A) am IO 2, 48,3 dB(A) am IO 6, 55,0 dB(A) am IO 9, 56,7 dB(A) am IO 10, 57,8 dB(A) am IO 11 sowie 55,1 dB(A) am IO 12.

Nachts ist grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

##### **b) Tankstelle/Waschstraße/Bistro**

Die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile tags liegen bei 36,8 dB(A) am IO 1, 39,2 dB(A) am IO 2, 48,9 dB(A) am IO 6, 58,4 dB(A) am IO 9, 49,4 dB(A) am IO 10, 50,1 dB(A) am IO 11 sowie 39,7 dB(A) am IO 12.

Nachts ist grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

### c) Wertstoffsammelstelle

Die anzustrebenden Immissionsrichtwertanteile tags liegen bei 36,6 dB(A) am IO 1, 35,4 dB(A) am IO 2, 45,1 dB(A) am IO 6, 47,8 dB(A) am IO 9, 45,5 dB(A) am IO 10, 45,5 dB(A) am IO 11 sowie 39,5 dB(A) am IO 12.

Nachts ist grundsätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

## 5. Grünplanung

Es sind umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen bezüglich der vorhandenen Bäume vorgesehen. Lediglich 24 Bäume von 55 müssen entfernt werden. Dabei handelt es sich zum Teil um junge Baumpflanzungen im Bereich des versiegelten Parkplatzes, zum Teil um ein paar wenige größere entlang des Radweges, die auf Grund des Kanalneubaues nicht erhalten werden können und um die Baumgruppe im nordöstlichen Bereich des Grundstückes. Diese Baumgruppe kann nicht vollständig erhalten werden, da sich im Laufe des Verfahrens herausgestellt hat, dass unter dieser Grüninsel zwei alte Erdtanks liegen. Ziel des Bauvorhabens ist, das Grundstück von allen möglichen Altlasten und unterirdischen Einbauten, die nicht mehr genutzt werden, zu befreien. Aus diesem Grund werden die Altöltanks entfernt. Umfangreiche Ersatzpflanzungen des Baumbestands sind dort jedoch vorgesehen, ebenso der Aufbau einer freiwachsenden Strauchbepflanzung gem. festgesetzter Pflanzliste.

Durch die vorgesehene Festsetzung der Grundflächenzahl ist eine ausreichende Belassung unversiegelter Fläche und zugleich eine nicht unerhebliche Verbesserung zur Bestandssituation gewährleistet. Neben der großen Anzahl an neugepflanzten Bäumen stellt dies eine deutliche Verbesserung zum Istzustand dar.

Zur Verbesserung des Mikroklimas wird die Ostfassade des Verbrauchermarktes pro 10 m laufende Wand ohne Fenster mit mindestens 2 Kletterpflanzen begrünt. Die Lärmschutzwand zu Flur-Nr. 919 soll an der nördlichen Seite ebenfalls mit Kletterpflanzen begrünt werden, sofern die Eigentümer dieses Grundstückes eine Pflanzung erwünschen bzw. gestatten.

Flachdächer sind in den Bereichen, die im Bebauungsplan (planlicher Teil) umgrenzt sind, zu mind. 70 % auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wärmerückgewinnung) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solarnutzung ist zugelassen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist auf ausreichenden Abstand zum Kanal und den sonstigen Sparten zu achten.

### **III. Erschließung**

#### **1. Straßen- und Wegeanbindung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über die bestehende Podewilsstraße (St 2045). Die bestehende Ein- und Ausfahrt bleibt unverändert, ebenso wie die Ausfahrt für Rechtsabbieger nahe der Tankstelle, so dass Anpassungen der Lichtsignalanlage nicht erforderlich werden. Die bestehenden Fahrbeziehungen innerhalb des Plangebietes bleiben ebenfalls weitgehend unverändert. Eine weitere Erschließung des überplanten Grundstücks erfolgt im nordöstlichen Grundstücksbereich am Piflaser Weg. Diese Grundstückszufahrt ist nur für den Lieferverkehr des Einkaufsmarktes freigegeben.

Bereits im Vorfeld gab es Beschwerden der Anwohner bzgl. nächtlicher Ruhestörungen durch anfahrende PKWs und Partys auf dem Grundstück. Alle Zu- und Abfahrtsbereiche sind mit einer Schrankenanlage zu versehen. Die Schrankenanlage wird zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr geschlossen gehalten.

Durch die Trennung der Stauräume vor den Zapfsäulen und der Anstauzone zur Waschanlage findet eine Entzerrung des Verkehrs auf dem Plangebiet statt. Durch die Anordnung und Ausdehnung der Zapfsäulen wird der Verkehr in eine Richtung geleitet. Man spricht von einer ‚Richtungstankstelle‘. So kann die momentane Verkehrsführung verbessert und optimiert werden.

Für die Tank- und Waschanlage auf dem nördlichen Grundstück Flur-Nr. 917/14 ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen, da die Zufahrt zur Tankstelle und Waschstraße nur über das Grundstück Flur-Nr. 917 möglich ist.

Von der Ampelanlage/Fußgängerfurt an der Podewilsstraße bis zum Eingang des Verbrauchermarktes wird ein interner Fußweg, der durch die Parkfläche führt, planlich gesichert. Dieser ist durch Material (Pflasterbelag) und Fahrbahnmarkierungen von den Park- und Verkehrsflächen abzusetzen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der Geh- und Radweg Kleine Isar. Über eine Treppe mit Fahrradschiebespur soll eine fußläufige Erschließung stattfinden. An der Südwest-Ecke außerhalb des Grundstücks liegt die bestehende Freitreppenanlage, die den Zugang vom Geh- und Radweg Kleine Isar zur Podewilsstraße und dem Planungsgebiet ermöglicht. Diese Situation wird beibehalten und im Bereich der Wertstoffsammelstelle durch einen Sichtschutz verbessert.

## **2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser, das größtenteils aus dem Pumpwerk Siebensee stammt, erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Landshut.

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist vom „Piflaser Weg“ und der „Podewilsstraße“ aus möglich. Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlussversorgungsleitungen der Sparte Wasser an der „Podewilsstraße“ (Waschanlage Isar-Center) und am „Piflaser Weg 17“ (Isar-Center).

Die Leitungen müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.

## **3. Abwasserbeseitigung**

Die Stadtwerke Landshut verfügen über eine eigene mechanisch-biologische Kläranlage in Dirnau, im Osten von Landshut. Auf dem Grundstück befindet sich ein städtischer Mischwasserkanal (B EP DN 1300 1750), der das Grundstück von West nach Ost quert. Für diese Leitung ist ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Auf Grund des geplanten Bauvorhabens muss dieser Kanal, der sich in ca. 4 m Tiefe befindet, abschnittsweise auf einer Länge von ca. 60 m durch den Bauherrn verlegt werden. Von Seiten der Stadtwerke Landshut besteht damit Einverständnis.

Für den geplanten Verbrauchermarkt selbst wird das Abwasser/Schmutzwasser dem städtischen Mischwasserkanal auf dem Baugrundstück zugeführt. Das Schmutzwasser aus der Tankstelle soll ebenfalls am städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Schmutzwasser der Manipulationsflächen wird über eine Abscheideranlage dem öffentliche Mischwasserkanal zugeführt. Das Schmutzwasser der Waschküche wird über eine kreislaufgeführte Wiederaufbereitungsanlage zurückgespeist.

Das Niederschlagswasser aus dem überwiegenden Teil der Dachflächen des Verbrauchermarktes und den versiegelten Außenbereichsflächen soll über das Grundleitungsnetz unterirdischen Rohrigolen zugeführt und versickert werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist gem. beiliegendem Baugrundgutachten möglich. Der ca. 1.260 m<sup>2</sup> große südliche Bereich der Dachfläche soll dem bestehenden städtischen Mischwasserkanal auf dem Grundstück zugeleitet werden.

Auf Grund der geringen Grundstücksfläche der Flur-Nr. 917/14 und der hohen Versiegelung, soll das Niederschlagswasser aus dem Bereich Tankstelle und

Waschanlage über den städtischen Mischwasserkanal abgeführt werden. Die bestehenden Anschlüsse werden weitestgehend genutzt.

Das Versickern von Regenwasser in das Grundwasser ist auf Grund der Flächenausdehnung erlaubnispflichtig da dies eine Benutzung eines Gewässers darstellt (§§ 2 und 3 des Wasserhaushaltgesetzes WHG). Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird parallel zur Antragstellung des Bauvorhabens des Verbrauchermarktes durch den Bauherrn gestellt. Das geplante baurechtlichen Genehmigungsverfahren schließt die Genehmigungspflicht durch die zuständige Kreisverwaltungsbehörde (Stadt Landshut) nach Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG mit ein.

Der Abbruch und der Neubau der Tankstelle werden jeweils wasserrechtlich im Genehmigungsverfahren behandelt werden (Prüfungen nach der VAwS).

#### **4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Landshut, dass durch die 3 Wasserkraftwerke Maxwehr, Ludwigwehr und Germühle gespeist wird, gewährleistet.

Die für Verbrauchermärkte in dieser Größenordnung erforderliche Kunden-Trafostation ist auf der Flur-Nr. 917 zu realisieren. Der Standort wurde vorab mit den Stadtwerken abgeklärt. Hinsichtlich des Entfalls der bestehenden Kunden-Trafostation im alten Markt bei Abbruch des Bestandsgebäudes ist zu berücksichtigen, dass die Abtrennung vom 20 kV-Netz mindestens vier Wochen vor Abbruchbeginn bei den Stadtwerken Landshut zu beantragen ist. Im Übrigen ist spätestens vier Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten der Baustrom zu beantragen, da abhängig von der benötigten Leistung Vorarbeiten erforderlich sein werden. Die Details der Anbindung an das 20 kV-Netz, die Zugänglichkeit, die technische Mindestausstattung sowie sonstige Gesichtspunkte sind mit dem E-Werk rechtzeitig zu koordinieren.

#### **5. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Landshut und kann als gesichert eingestuft werden. Die Entsorgung hat entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut zu erfolgen.

#### **6. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.



Es kann das Erfordernis der Umlegung bestehender Kabelanlagen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vor Baubeginn bestehen. Hierfür anfallende Kosten sind vom Bauherren zu tragen. Da zur Versorgung der neuen Gebäude die Verlegung von Fernmeldekabeln erforderlich sein wird, ist der Spartenträger rechtzeitig - nach Möglichkeit mindestens sechs Monate vor Baubeginn - über den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu informieren. Im Hinblick auf die vorgesehenen Baumpflanzungen ist zu beachten, dass grundsätzlich ein Abstand von je 2,50 Meter beidseits der Kabeltrasse freizuhalten ist. Sofern dieser Abstand nicht gewährleistet werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen und durchzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben der Baumschutzverordnung nach RAS-LP 4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

Desweiteren sind Versorgungsanlagen Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG im Plangebiet vorhanden.

Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag des Bauherrn, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

## **7. Gas**

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Hausanschlussversorgungsleitungen der Sparte Gas am „Piflaser Weg 17“.

Die Leitungen müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler zu stellen.

## **IV. 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 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 ge-

nutzt werden.

Bei der Realisierung des EDEKA-Verbrauchermarktes wird auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz durch Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen gesetzt.

Von den betriebsgebundenen Kosten eines herkömmlichen Lebensmittelmarktes entfallen mehr als 45 % auf die Kälteerzeugung und ca. 32% für die Wärmeerzeugung. Im neuen Markt wird eine Kälte-Wärme-Kopplung eingesetzt, welche während der Heizperiode die bei der Kälteerzeugung anfallende Wärmeenergie zur Beheizung des Marktes verwendet. Erst bei Minus-Außentemperaturen holt die Wärmepumpe aus der Außenluft die zusätzlich erforderliche Wärmeenergie. Für die Grundbeheizung und Raumkühlung des geplanten Marktes sorgt eine im Betonboden eingebettete Fußbodenheizung, die wegen der milden Strahlungswärme und behaglichen Strahlungskühlung für ein angenehmes Empfinden der Kunden und des Verkaufspersonals sorgt. Die Betonmasse dient als großer Wärmespeicher, der bereits im Herbst überschüssige Wärmeenergie aus dem Kühlprozess für den winterlichen Heizfall speichert. Bedarfsspitzen des Heiz- und Kühlfalles können wegen der guten thermischen Speichereigenschaft des Betons gut ausgeglichen und das Abwärmeangebot aus der Kälteanlage besser genutzt werden. Mit der Kälte-Wärme-Kopplung werden im Vergleich zu herkömmlichen Märkten ca. 40% Primärenergiekosten eingespart und Tonnen CO<sub>2</sub> vermieden. Abwärme aus der Kälteanlage wird zur Beheizung des Marktes verwendet, diese ist ganzjährig vorhanden und reicht, aufgrund des hohen Dämmstandards für die Beheizung bis zur Aussentemperatur von ca. 0°C aus. Ab einer Aussentemperatur kleiner 0°C ist eine zusätzliche Beheizung eine zusätzliche Gasheizung vorgesehen.

Weitere Maßnahmen zur Energieoptimierung durch Einsatz von modernen energiebedarfsarmen Technikgeräten und speziell ausgelegte, effiziente und energiesparende Beleuchtung werden in den Neubauten vorgesehen.

Vorkehrungen für einen möglichen Anschluss an ein zukünftiges Fernwärmenetz in der Podewilsstraße werden vorgesehen.

Die vorgesehene Dachbegrünung führt zu einer Reduzierung des Abwasserbeiwerts, das bedeutet, dass weniger Regenwasser abgeführt werden muss. Das Mikroklima wird verbessert. Darüber hinaus können die Dachflächen ebenfalls durch die Installation einer Photovoltaikanlage (Solarstromanlage) oder Solaranlage als regenerative Energiequelle nutzbar gemacht werden.

Durch die Verwendung von hochwertigen Materialien und einem hohen Wärmedämmstandard in den Neubauten reduziert sich der Transmissionswärmeverlust.

## **V. Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sollen nur zielgerichtete streulichtarne Lampen mit ultraviolettarmen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum eingesetzt werden. Aus Sicherheitsgründen und durch die geplanten Betriebs- und Öffnungszeiten für Verbrauchermarkt und Tankstelle mit Waschanlage, Verkaufsshop und Bistro wird das Grundstück durch Lichtmasten überstellt. Die Leuchten sollen so auszubildet werden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und die Streuwirkung minimiert wird.

Schaufensterbeleuchtung und Lichtreklame sollen in publikumsschwachen Zeiten reduziert werden bzw. über Zeit- oder Bewegungssteuerung bei Nichtbedarf abgeschaltet werden.

Lichtimmissionen nach Osten und Norden sind weitestgehend zu vermeiden. Durch die randliche Eingrünung durch Hecken soll die Blendwirkung der PKW minimiert werden.

## **VI. Bodenschutz und Altlasten**

Die Grundstücke Flur-Nr. 917 und 917/14 sind nicht im Boden- und Altlastenkatasters aufgeführt. Allerdings liegen dem Amt für Umwelt Unterlagen und ehemalige Bauwerkspläne vor, die einen Anfangsverdacht als Altlastenverdachtsflächen begründen.

Auf der Flur-Nr. 917 befand sich früher eine chemische Reinigung (erhöhte LHKW-Werte möglich) und eine Tabakfabrik mit zurückgebauten Bereichen (ehem. Kfz-Halle mit Gruben und Benzinabscheider, aufgefüllte Kläranlage, ehem. Maschinen- und Akkumulatorenräume), zudem sind unterirdische verfüllte Heizöltanks bekannt.

Auf Flur-Nr. 917/14 befindet sich eine Tankstelle (mögliche Bereiche mit einer Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe wie die alte Tankstelle und der Ölabscheider).

Bei der Baugrunderkundung des Büros IHM GmbH vom 23.06.2009 wurden auf Flur-Nr. 917 bei Bodenproben in den Bodenauffüllungen (Bereich ehemalige Tabakwarenfabrik) Fremdbestandteile in Form von Ziegel- und Asphaltresten festgestellt. Die Analyse der auffälligsten Bodenprobe ergab eine gestörte Bodenprobe.

Zudem ist zu vermuten, dass im Bauwerk des Einkaufscenter im Flachdachbereich Isolierstoffe mit PAK, Dichtfugen der Fertigteilelemente der Außenwände

mit PCB-haltigen Dichtmassen und asbesthaltige Baustoffen verwendet wurden. Aus diesen Gründen sind Verdachtsbereiche bzgl. Altlasten zu erwarten, die bereits im Vorfeld mit dem Amt für Umwelt eingegrenzt wurden.

Vor Umnutzung ist für bestehenden Verdachtsbereiche durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ein nutzungsbezogenes Untersuchungskonzept für orientierende Altlastenuntersuchungen zu erstellen und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durchzuführen. Sofern die orientierende Untersuchung weiteren Handlungsbedarf ergibt, ist ein Vorgehenskonzept zur Sanierung von festgestellten Bodenverunreinigungen zu erstellen und vorzulegen. Im Übrigen ist vor Abbruch des Altbestandes ein Rückbau- und Entsorgungskonzept beizubringen. Unabhängig vom Ergebnis der orientierenden Untersuchungen ist der Rückbau der Tankstelle, insbesondere soweit er unterirdische Anlagen betrifft, durch einen Fachgutachter zu begleiten und gegenüber dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Für den Fall der Feststellung von Bodenbereichen mit geruchlich oder farblich auffälligem Material ist der Fachbereich Umweltschutz umgehend zu informieren. Das weitere Vorgehen im Falle von kontaminierten Bereichen wird gem. den Festsetzungen vorgegeben.

Der Planbereich wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Bei der Sichtung der Luftbilder durch das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt wurden keine Anhaltspunkte bezüglich eventueller Bombentreffer auf dem Bereich gefunden. Somit ist kein konkreter Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition gegeben. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Arbeiten in kontaminierten Bereichen:

Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.

Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontamination durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen.

Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.

Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.

Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmen - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

## **VII. Belichtung / Blickbeziehung**

In Hinsicht auf die geplante Grenzbebauung der Tankstelle mit Waschstraße wurde in dem beiliegendem Gutachten des Architekturbüros Spitzner die Auswirkungen auf Belichtung und Blickbeziehung bezogen auf die nachbarliche Bebauung auf Flur-Nr. 919 untersucht.

Auf Grund des bestehenden Baumbestandes an der Grenze zwischen Flur-Nr. 919 und 917/14 ist keine erlebbare Verschattung oder Einschränkung der Blickbezüge in der Wohnbebauung „Äußere Regensburger Straße 20/22“ durch die Errichtung der Tankstelle entsprechend der vorliegenden Planung zu erwarten. Die Verschattung sowie die subjektiv empfundene Helligkeit in den Wohnungen wird maßgeblich durch den bestehenden Baumbestand, der sowohl die aktuelle als auch die geplante Bebauung deutlich überragt (siehe Simulation Dezember mit Baumbestand, Foto aktueller Ausblick) bestimmt. Da es sich größtenteils um Nadelbäume handelt, sind diese auch in den Wintermonaten relevant.

Bei einer Betrachtung ohne Bäume wird auf das ganze Jahr durch den Neubau der Tankstelle in den Monaten Oktober bis Februar eine geringfügige Zunahme der Verschattung der Wohnbebauung „Äußere Regensburger Straße 20/22“ erfolgen. Betroffen ist nur ein kleiner Teil der Wohnungen. Dies sind ausschließlich

am Morgen die Wohnungen im westlichen Bauteil und am Abend die Wohnungen im östlichen Bauteil. Dabei ist am Tiefstand der Sonne am 21. Dezember eine ca. 1,5 Stunden längere Verschattung in einigen Wohnungen im EG und 1.OG zu erwarten. Die darüber liegenden Geschosse sind nicht betroffen. Die zusätzliche Verschattung verkürzt sich im Jahresverlauf jedoch deutlich, in den Monaten März bis September ist auch bei ohne Baumbestand keine zusätzliche Verschattung gegeben.

Für die Blickbeziehungen ist derzeit ebenfalls der bestehende Baumbestand maßgeblich. Durch den Neubau der Tankstelle erfolgt keine wesentliche Einschränkung. Bei Betrachtung ohne Baumbestand verdeckt der zweigeschossige Bereich der neuen Tankstelle weiterhin für einige Wohnungen im 1.OG einen Bereich. Für das EG und ab dem 2.OG ist keine wesentliche Änderung zu erwarten.

## **VIII. Hinweise zur Denkmalpflege**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## **IX. 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).

Für die Aufstellung des Entwurfes vom 19.05.2011,  
 redaktionell geändert am 06.10.2011:

Landshut, den .....  
 STADT LANDSHUT

.....  
 (Rampf)  
 Oberbürgermeister