

Begründung

Bebauungsplan Nr. 09-31/8
„Nördlich Roseggerstraße“

1 Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer sein Grundstück einer Bebauung zuführen will.

Die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als auch dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Um diese Planungsüberlegungen realisieren zu können, hat der Bausenat der Stadt Landshut am 23.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-31/8 beschlossen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Der Bereich des vorgesehenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Landschaftsplan der Stadt Landshut ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Entlang des Roßbaches ist ein Grünstreifen mit Einzelbäumen von Bebauung freigehalten. Somit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des Landschaftsplanes.

2 Beschreibung des Baugebietes

2.1 Lage

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 342, 349/10 sowie Teilflächen der Flurnummer 80/4 und entwickelt sich zwischen dem westlich gelegenen Rossbach und der im südosten angrenzenden Roseggerstraße.

Im Norden, Osten und Süden schließt Wohnbebauung in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäuser, z.T. auch in Form von Geschosswohnungen an das Planungsgebiet an.

2.2 Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.125 m². Die ausgewiesene, öffentliche Verkehrsfläche mit ca. 10 m² dient der Verbreiterung und dem Ausbau der Roseggerstraße. Die reine Nettobaulandfläche beträgt somit ca. 4.115 m².

3 Erläuterung der Planungskonzeption

3.1 Allgemein

Die Auflassung des ehemaligen Betriebsgeländes und Lagerplatzes eines Bauunternehmens geben Anlass, das Grundstück zu überplanen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Diese neu geplant Wohnnutzung trägt erheblich zur Verbesserung des Umfeldes der bestehenden Wohnbebauung bei, da die lärmmissionsträchtige Nutzung der Baufirma wegfällt.

Die neu geplante Bebauung nimmt Hausbreiten und Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung auf.

Durch eine wirtschaftliche Aufteilung der Parzellen besteht die Möglichkeit, Baurechte für Reihenhäuser- und ein Einzelhaus zu schaffen.

Trotz höherer Dichte ist eine gute Besonnung und ausreichender Grenzabstand der Gebäude sichergestellt.

Im Quartier werden die Abstandsflächen unterschritten, aber auf Grund der Ost-West-Orientierung der geplanten Wohnungen ist die Besonnung in jedem Fall gewährleistet.

Eine ausreichende Belüftung und Belichtung sowie ausreichender Brandschutz sind sichergestellt.

Durch die neue Nutzung treten keine im innerstädtischen Bereich unüblichen und nicht hinnehmbaren Blickbeziehungen zwischen Wohnhäusern und Nachbarschaftsgrundstücken auf.

Zu den Nachbarn werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ebenfalls nicht eingehalten.

Die Unterschreitungen sind aber geringfügig (max. 1,00 m), sodass auch hier Belüftung und Belichtung weiterhin gegeben ist. Unter der Berücksichtigung, dass der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung dient, und somit dem Flächenverbrauch (hier speziell die Wiedernutzbarmachung eines bereits vorher genutzten Grundstücks) und der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt, und unter der Berücksichtigung, dass im innerstädtischen Bereich eine Verdichtung als durchaus wünschenswert anzusehen ist, kann hier eine Unterschreitung der Abstandsflächen in dem geplanten Maß als tolerierbar angenommen werden

3.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

3.3 Festsetzungen zur Bebauung

Insgesamt sind 3 Wohngebäude als Reihenhäuser und ein Wohngebäude als Einzelhaus geplant.

Lage und Richtung der Baukörper ordnen sich der Struktur der umliegenden Bebauung sowie der Topografie unter.

Gebäudehöhen werden bei den Gebäudenummern 1 bis 4 durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhen begrenzt.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ausreichender Brandschutz sind sichergestellt.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Freibereiche sind nicht eingeschränkt.

4 Grünordnung

4.1 Bestand

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst derzeit bereits bebaute Flächen. Vor allem in den Randbereichen im Norden und entlang des Roßbaches ist Gehölzbestand vorhanden. Die Bäume, die sich auf dem Grünanger befinden, sind ohne besonderen Wert und aufgrund des hohen Alters der Bäume ersatzbedürftig.

4.2 Planung

Die Grünordnung zielt auf die bestmögliche Einbindung des geplanten Wohnquartiers in die bestehenden Bereiche ab. Gleichzeitig dienen die getroffenen Festsetzungen, insbesondere die Pflanzgebote, der Berücksichtigung der Umweltbelange gerecht zu werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Gebiet und zum Schutz des Bodens sind für angelegte Stellplätze, notwendige Zugänge und Terrassen auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Die Flachdächer im Bereich des 1. OG sind als extensive Dachbegrünungen auszuführen. Damit wird der Versiegelungsgrad auf dem Gebiet zusätzlich gemindert und Flächen mit hohem ökologischem Wert geschaffen.

Die bestehenden Eingrünungsstrukturen im Übergang zur bestehenden Bebauung im Norden und entlang des Roßbaches werden in die Planung integriert. Östlich der Bebauung wird eine gliedernde Baumreihe festgesetzt. Im Südwesten entsteht ein neu geplanter Anger. Dadurch entsteht ein Bereich mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität. Die nicht eingezäunten privaten Grünflächen und Heckenstrukturen erzielen einen abgestuften Übergang zwischen den einzelnen Parzellen und schaffen damit qualitativ gestaltetes Haus- und Gartenvorzonon.

Für die im Zuge der Bebauung zu fällenden Bäume wird durch Neupflanzungen von standortgerechten, mittelgroßen Laubbäumen an geeigneter Stelle innerhalb des Planungsgebietes ein ausreichender, qualitativvoller Ersatz geschaffen.

Über nicht eingezäunte Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers ist das Gebiet fußläufig gut erschlossen. Über den Weg im Westen ist gleichzeitig die Zugänglichkeit zum Roßbach gesichert.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann auf einen Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung verzichtet werden.

5 Abfallbeseitigung

Die Restmülltonnen und gelben Säcke sind für die Leerung bzw. Abholung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße zu bringen.

Die anfallenden Abfälle sind entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung zu trennen und einer Verwertung zuzuführen. Dazu sind die Gelben Säcke, die im Stadtgebiet aufgestellten Sammelbehälter für Glas, Papier, Altkleider, Bioabfall und Grüngut und das Wertstoff- und Entsorgungszentrum zu nutzen.

6 Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird festgesetzt, dass die zu erwartenden

privaten nicht eingezäunten Flächen, Stellplätze sowie Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann auch getrennt gesammelt und als Brauchwasser für Haus und Garten (Regenwassernutzungsanlage) genutzt werden.

7 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Falls dies der Fall ist, unterliegen Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht und sind umgehend der Stadt Landshut -Untere Denkmalschutzbehörde- oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege-Archäologische Außenstelle Landshut zu melden.

Art.8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8 Sonnenenergienutzung

8.1 Aktive Nutzung von Sonnenenergie

Grundsätzlich sind Sonnenkollektoren erwünscht. Die Verträglichkeit dieser Anlagen soll jedoch von den jeweiligen Planern der Einzelbauvorhaben überprüft werden.

8.2 Energieeffizienz

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-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

9 Auswirkung der Planung

Es entstehen im Planungsgebiet insgesamt 3 Reihenhäuser und ein Einzelhaus. Für die Reihenhäuser sind eine Wohneinheit pro Reihenhauseinheit zugelassen. Für das Einzelhaus sind 3 Wohneinheiten zulässig.

Für die Reihenhäuser werden ca. 21 Reihenhauseinheiten mit je 3 Bewohnern, für das Einzelhaus werden für die 3 Wohneinheiten mit je 2 Bewohnern zu rechnen sein. Insgesamt wird zusätzlich mit 69 Bewohnern gerechnet.

10 Schallschutz

Zur Beurteilung der Schallemission von der Veldener Straße (B15) ausgehend, wurde vom Ingenieurbüro em plan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg, mit Datum 11.07.2011 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Satzungsmäßige Bestimmungen werden hinsichtlich der Nutzungen in der Nachtzeit, der allgemeinen Anforderung an den baulichen Schallschutz (Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftige Räume tags und nachts) und bezüglich der Ausführung der Tiefgarage erforderlich. Tagsüber wird Stoßlüften als zumutbar erachtet, deshalb werden diesbezüglich keine Festsetzungen zur Orientierung schutzbedürftiger Räume getroffen.

Damit die Belange des Schallschutzes beim Lüften notwendiger Fenster von Schlafräumen an bestimmten Fassaden während der Nachtzeit gewahrt sind, werden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen festgelegt.

11 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Roseggerstraße.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem und wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Für das Niederschlagswasser besteht von Seiten der Stadtwerke Landshut ein Einleitungsrecht.

Konzeption und Bau des neuen (öffentlichen) Mischwasserkanales im Bebauungsplangebiet mit Anschluss an die bestehende öffentliche Kanalleitung am süd-westlichen Ende des Grundstückes Bachstraße 98 sind gemäß einer noch bei den Stadtwerken Landshut - Abwasserbeseitigung vorzulegenden und zu genehmigenden Planung zu realisieren.

Um die Verdunstung zu fördern und den Anfall an Oberflächenwasser zu mindern, wird das Oberflächenwasser direkt vor Ort über Rigolen im Quartier und offene Sickermulden im Bereich des Rossbaches versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Das erforderliche Löschwasser für den allgemeinen Brandschutz kann über das öffentliche Wassernetz der Stadt Landshut sichergestellt werden.

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

Die Müllentsorgung wird durch die bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut durchgeführt.

12 Flächenbilanz

Haus 1 gesamt:

GR: 504,00m²
GF: 1.264,00m²

Haus 2 gesamt:

GR: 350,00m²
GF: 910,00m²

Haus 3 gesamt:

GR: 300,00m²
GF: 775,00m²

Haus 4 gesamt:

GR: 105,00m²
GF: 315,00m²

GR auf Grundstück gesamt: 1.259,00m²
GF auf Grundstück gesamt: 3.264,00m²
Grundstücksfläche: 4.115,00m²

GRZ (ohne Zufahrten und befestigte Flächen) 0,31
GFZ 0,79

13 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 § 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).

Landshut, den 22.07.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 22.07.2011
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor