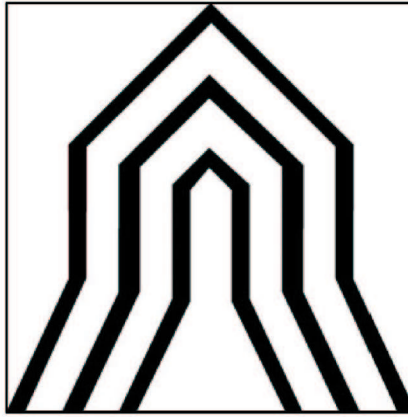


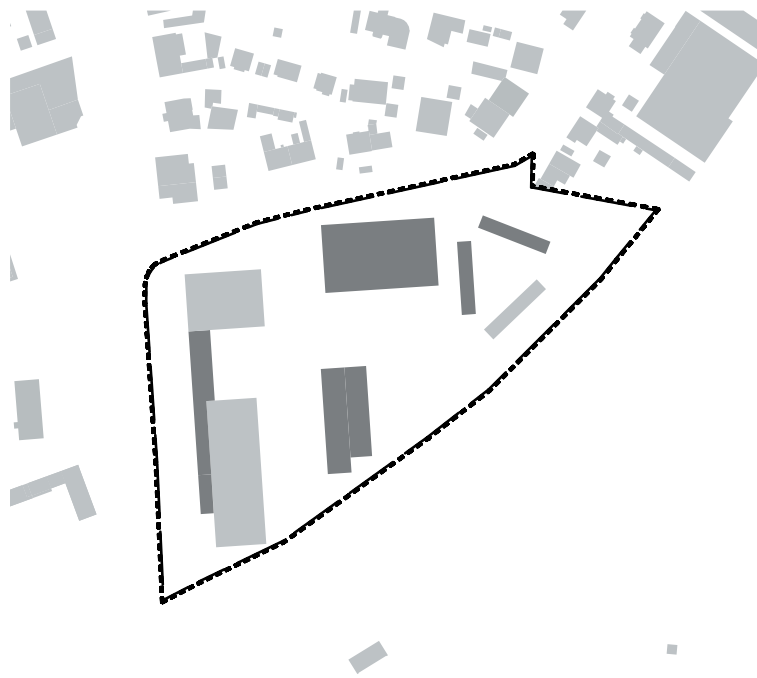
**Stadt  
Landshut**

BAUREFERAT  
AMT FÜR  
STADTENTWICKLUNG  
UND STADTPLANUNG



ENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN NR. 04-7/2 - GRÜNORDNUNGSPLAN**  
"ZWISCHEN ALTDORFER STRASSE - ERGOLDINGER STRASSE UND  
BAHNLINIE MÜNCHEN/REGENSBURG"



BEGRÜNDUNG



N Übersicht M 1: 3500

Bebauungsplan

**oberprillerarchitekten**

jakob oberpriller, dipl.ing. univ., architekt BDA, Stadtplaner DASL, reg.baumeister  
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf  
tel:08702/91480 fax:91339 berprillerarchitekten.de

07.12.2007

in der Fassung vom 08.07.2011  
redaktionell geändert am 27.04.2012

Grünordnungsplan

**egl**

entwicklung und gestaltung von landschaft gmbh  
neustadt 452, 84028 Landshut  
tel: 0871/92393-0 fax: 92393-18

07.12.2007

in der Fassung vom 08.07.2011  
redaktionell geändert am 27.04.2012

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 04-7/2 „Zwischen Altdorfer Straße – Ergoldinger Straße und Bahnlinie München/Regensburg“ der Stadt Landshut.

### **1. Erforderlichkeit**

Im Zuge einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll das Augenmerk verstärkt auf die Nutzung von verfügbaren Flächen im bereits bebauten Bereich der Stadt gerichtet werden. Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, die bisher größtenteils gewerblich genutzt war. Es ist städtebaulich sinnvoll solche Flächen bevorzugt zu entwickeln und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei sollten die Chancen einer qualitativen Verbesserung, sowohl der Situation auf dem Grundstück, als auch des Umfeldes genutzt werden.

Derzeit gibt es auf dem gesamten Areal noch eine bestehende Halle, in der ein Autohaus untergebracht ist. Der übrige Bereich ist eine Brachfläche. Auf dem westlichen Teil der Fläche soll, unter Einbeziehung der bestehenden Halle, ein neues Autohaus errichtet werden. Die weiteren, östlich liegenden Flächen sollen unter Berücksichtigung der Randbedingungen (Nachbarschaft, Immissionsschutz) einer hochwertigen gewerblichen Nutzung, wie z. B. Einzelhandel zugeführt werden.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Landshut ist im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan als Oberzentrum eingestuft und soll deshalb, auch im Hinblick auf ihre Lage im Einzugsbereich des Flughafens München, in ihrer zentralen Versorgungsfunktion gestärkt werden.

#### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Abhängig von der Art der vorgesehenen Nutzungen, bzw. der Größe der Nutzungseinheiten, wäre die Einstufung als Mischgebiet weiterhin möglich, allerdings nur unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der östlichen Nachbarschaft, die für diese Gebietskategorie erforderlich wäre.

Es erscheint sinnvoll das Gebiet, sowohl aufgrund seiner Lage zwischen

zwei stark verkehrsbelasteten Straßen und dem stark frequentierten Bahngelände, als auch der vorgesehenen Nutzungen als Gewerbegebiet mit Beschränkung einzustufen. Zulässig sind (s. textl. Festsetzungen Ziff. 2.1) Nutzungen entsprechend den im Gutachten des Büros Hooock/Farny ermittelten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln. Das Gutachten wird Bestandteil der Festsetzungen. Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zugelassen. Bei Einhaltung dieser Beschränkungen unterscheidet sich das Gebiet in seinen Auswirkungen auf die Umgebung nicht von einem Mischgebiet. Es kann im Gesamtzusammenhang noch als solches gesehen werden, deshalb wird keine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

### **3. Lage und Größe des Planungsgebiets**

Der neu überplante Bereich liegt nordöstlich des Hauptbahnhofs im nördlichen Stadtgebiet von Landshut auf einer Höhe von etwa 390 – 392 m ÜNN. Es wird begrenzt von der Altdorfer Straße im Westen, der Ergoldinger Straße im Norden, einer Wohnbebauung im Osten und dem Bahngelände im Südosten und Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 2,5498 ha.

### **4. Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben, westlich grenzt die Böschung der Auffahrtsrampe zur sog. „Bahnüberführung“ an, die von der Nordwest- bis zur Südwestecke des Grundstücks um mehrere Meter ansteigt. Diese Situation ist unter verschiedenen Gesichtspunkten, besonders im Hinblick auf die Lärmbelastung äußerst ungünstig für das Grundstück. Als Antwort würde sich eine relativ hohe, geschlossene Bebauung anbieten.

Durch die frühere gewerbliche Nutzung des Grundstückes liegt der Verdacht auf Altlasten nahe. Zusätzlich ist die Bodenbeschaffenheit in Bezug auf die Tragfähigkeit, sowohl wegen der ursprünglich vorhandenen Auesedimente, als auch wegen späterer Auffüllungen als kritisch zu bewerten. Als Vorbereitung der Planung wurde vom Grundstücksbesitzer ein Bodengutachten<sup>1)</sup> beauftragt, in dem die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Altlastensituation untersucht wurde.

## 5. Bauliche Nutzung, Planungsziele

### 5.1 Flächenzusammenstellung

Gesamtfläche (Bruttobauland)	25.498 m <sup>2</sup>	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.576 m <sup>2</sup>	6 %
Öffentliche Grünfläche	1.021 m <sup>2</sup>	4 %
Nettobauland	22.901 m <sup>2</sup>	90 %

### 5.2 Städtebauliche Planungsziele

Für das Bebauungsplangebiet ist eine nicht störende hochwertige gewerbliche Nutzung vorgesehen, einschließlich einer, den Gewerbebetrieben zugeordneten Wohnnutzung. Im Westen des Planbereichs soll ein Autohaus errichtet werden, in den östlichen Teilen vorwiegend Geschäftsgebäude, sowie weitere autoorientierte Nutzungen, wie Autopräsentationsflächen und eine Autowaschstraße.

Durch eine kräftige Randbebauung an der Altdorfer und der Ergoldinger Straße, sollen die Straßenräume gefasst und das Gebiet aufgewertet werden. Planungsziel der Stadt ist es, hier mit einer qualitativ hochwertigen Bebauung eine Aufwertung des Bahnhofsquartiers zu erreichen. Dazu gehört auch eine Anbindung an die bestehenden Grünstrukturen und eine entsprechende Durchgrünung des Gebiets.

### 5.3 Bedingtes Baurecht

Für eine im Flächennutzungsplan vorgesehene Straßentrasse entlang des Bahngeländes soll ein entsprechender Bereich innerhalb des Plangebiets gesichert werden. Dies ist vorgesehen durch das Freihalten der Trasse von Bebauung und durch die Schaffung von nur bedingtem Baurecht nach §9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB. Das bedingte Baurecht gilt solange, bis der Trassenkorridor zur Erstellung der vorgesehenen Erschließungsstraße benötigt wird. Die Erstellung beginnt bereits bei den ersten notwendigen Vorarbeiten (wie z.B. Freimachen, evtl. Baugrunduntersuchungen, etc.). Derzeit ist unsicher, ob, bzw. wann die freigehaltene Straßentrasse benötigt wird. Als Anhaltspunkt für die zeitliche Befristung des Baurechts kann die übliche Zeit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans von ca. 15 Jahren angenommen werden.

## 6. Bodenordnung, Dienstbarkeiten

### 6.1 Bodenordnung

Der Planbereich befindet sich im Besitz nur eines Eigentümers, deshalb ist keine Umlegung erforderlich. Es ist lediglich für die benötigten öffentlichen

Flächen, wie z. B. die Fläche des Fuß- und Radwegs an der Ergoldinger Straße eine Einigung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer vonnöten.

## **6.2 Dienstbarkeiten**

Im Nordosten des Planungsgebiets liegt die Trasse eines Hauptkanals der Stadtwerke für die ein Leitungsrecht festgesetzt ist (s. Festsetzungen durch Planzeichen 5.3) Die Kanaltrasse ist für folgende Wartungsarbeiten freizuhalten:

Die Schächte M0562 und M0551 müssen mit einem Spülfahrzeug 3-achsiger LKW mit 18 to Gesamtgewicht) anfahrbar sein. Die Schächte M0501 und M0401 müssen im Regelfall fußläufig erreichbar sein. Sollte jedoch ein Not bzw. Havariefall im Bereich dieser Schächte (M0501 + M0401) eintreten (z.B. Verstopfung/Kanalverschluss, Rohrbruch mit Sanierungsbedarf wg. Ausspülung-/Einsturzgefahr...) und die direkte Anfahrbarkeit mit einem Kfz erforderlich werden, so muss dies umgehend und ohne zusätzliche Kosten für die Stadtwerke Landshut - Abwasserbeseitigung neben der Erdaufschüttung gewährleistet sein. Die dafür kurzfristig erforderlich werdenden Erdarbeiten (Herstellen einer provisorischen Überfahrt der Grünfläche für LKW und vorübergehendes Öffnen des Erdwalls zur Durchfahrt mit anschließendem Wiederherstellen in ursprüngl. Zustand) können nicht zu Lasten der Stadtwerke gehen, sondern sind vom Eigentümer des dienenden Grundstückes zu tragen. Der Zugang zu o.g. Schacht M0501 muss zugänglich bleiben - der Deckel darf nicht überschüttet bzw. überbaut werden.

## **7. Grundwasser**

Die Grundwassermessstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen erhalten werden (vgl. Nr. 11 Grundwasserüberwachungskonzept im Nutzungs- und Sanierungskonzept der mplan eG vom 25.4.2008).

## **8. Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ergoldinger Straße (Rechtsabbiegegebot an der westlichen Zufahrt), die Erschließung im Gebiet über private Verkehrsflächen.

Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Landshut ist gesichert. An die, entlang der Ergoldinger Straße verlaufende Kanalisation,

Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung kann angebunden werden.

Die Abfallgefäße müssen zu den Entleerungszeiten an die Ergoldinger Straße gebracht werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist über das öffentliche Wassernetz gewährleistet. Die Fahrerschließung wird unter Berücksichtigung der DIN 14090 sichergestellt.

Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im gesamten Bebauungsplanbereich ist unzulässig.

Stellplätze für Nutzer und Besucher werden im privaten Bereich nachgewiesen.

Die fußläufige Vernetzung des Planungsgebiets mit der Umgebung wird durch straßenbegleitende Fuß- und Radwege sichergestellt.

## **9. Energiekonzept**

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

Entsprechend diesen Vorgaben sind im Bebauungsplanbereich Maßnahmen vorgesehen. Das Gebäude im Bebauungsplanbereich GE 1 wird über eine Grundwasserwärmepumpe und über eine Flächenkühlung mit Grundwasser energiesparend beheizt und gekühlt. Für das Hauptgebäude (GE 1) und für das Bestandsgebäude (GE 2) sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern geplant.

## **10. Bodendenkmäler**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es

wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zutage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, 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.

## **11. Altlasten**

### **11.1 Baugrund**

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen und den hohen Bodenauffüllungen im Gebiet, ist das Vorhandensein von Altlasten nahe liegend. Als Vorbereitung der Planung wurde vom Grundstücksbesitzer ein Bodengutachten<sup>1)</sup> beauftragt, in dem die Tragfähigkeit des Baugrunds untersucht wurde. Das mit dem Ordnungsamt und Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Nutzungs- und Sanierungskonzept des Büros mplan eG, Stand 25.04.2008<sup>2)</sup>, wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt. Darin werden spezifische Aussagen zur Altlastensituation auf dem Grundstück und für weitere bauliche Maßnahmen und die schadstofftechnische Begleitung getroffen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und des Nutzungs- und Sanierungskonzepts werden im beigefügten Umweltbericht behandelt.<sup>1) 2)</sup> (S. auch Textliche Festsetzungen 10 und Hinweise 12)

### **11.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

In Auffüllungen darf aufgrund einer möglichen Gefährdung des Grundwassers nicht konzentriert versickert werden, bzw. ist der Nachweis zu erbringen, dass Auffüllungen im Einwirkungsbereich von Versickerungsanlagen schadstofffrei sind. Zum Thema der Versickerung von Niederschlagswässern werden im Nutzungs- und Sanierungskonzept<sup>2)</sup> spezifische Aussagen und Hinweise getroffen. Weiterhin ergibt sich aus

diesem Gutachten, dass eine Versiegelung von Flächen nicht zwingend erforderlich ist. Bei Festsetzungen über die Versickerung von Niederschlagswasser und die Behandlung der Oberflächen werden die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchungen eingearbeitet.<sup>2)</sup>

### **11.3 Kampfmittel**

Ebenso ist das Auffinden von Überresten der mehrfachen Bombenangriffe auf das Bahngelände im Zweiten Weltkrieg nicht auszuschließen. Hier wird eine Kampfmittelsuche empfohlen, die im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen, bzw. begleitend durchzuführen ist. (S. auch Hinweise 13) Nähere Informationen bietet auch die bereits durchgeführte Kampfmitteluntersuchung der Fa. EMC-Kampfmittelbeseitigungs GmbH vom 09.04.2008, die im Amt für Stadtentwicklung- und Stadtplanung eingesehen werden kann.

<sup>1)</sup> Das Bodengutachten wurde am 08.10.2007 vom Büro mplan eG erstellt und kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

<sup>2)</sup> Nutzungskonzept und Altlasten EuroCar-Zentrum, Altdorfer-/Ergoldinger Straße, Landshut, Flur Nr. 1580/38; mplan eG, Stand 25.04.2008; kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

## **12. Immissionen** (s. auch Ziff. 9 Textl. Festsetzungen und Hinweise)

### **12.1 Straßenverkehr**

Mit Immissionen, sowohl von den beiden angrenzenden stark verkehrsbelasteten Straßen (Altdorfer Straße ca. 27.500 KfZ/Tag, Ergoldinger Straße ca. 12.500 KfZ/Tag bis 2015 prognostiziert<sup>3)</sup>), in Form von Lärm und Staub etc. ist zu rechnen. Da es sich beim Bebauungsplangebiet jedoch um ein Gewerbegebiet ohne schutzwürdige Aussenwohnbereiche handelt, kann auf Maßnahmen des aktiven Schallschutzes verzichtet werden. Falls für einzelne Bereiche, z. B. für eine Betriebsleiterwohnung passiver Schallschutz notwendig ist, muss dieser in der Objektplanung berücksichtigt werden.

### **12.2 Bahnbetrieb**

Mit Immissionen vom stark frequentierten Bahngelände (Bahnlinien München-Regensburg, München-Passau und Container-Bahnhof) wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen ist zu rechnen. Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen sind entschädigungslos hinzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG oder andere



Eisenbahnverkehrsunternehmen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

### 12.3 Anlagenbezogene Lärmimmissionen

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 08.07.2011 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden. Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung) richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen und soll folgende Ziele sicherstellen:

1. **Quartiere GE 1 – GE 5: Unterschreitung** der jeweils **geltenden Immissionsrichtwerte** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 an den maßgeblichen Immissionsorten in allen vier Abstrahlrichtungen **um mindestens 10 dB(A)**. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden, respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die im Umfeld bereits vorhandenen, bzw. genehmigten gewerblichen/industriellen Lärmemittenten verursacht werden (dürfen).

2. **Quartier GE 6:** Unterschreitung der tagsüber jeweils **geltenden Immissionsrichtwerte** der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 an den maßgeblichen Immissionsorten in den Zonen 2 (WA Nord) und 3 (MI Ost) **um mindestens 6 dB(A)**. Auf diesem Weg werden die im Genehmigungsbescheid für den Betrieb der vorhandenen Waschanlage fixierten Auflagen zum Lärmimmissionsschutz umgesetzt.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen. <sup>4)</sup>

<sup>3)</sup> Verkehrsuntersuchung Landshut von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak, Stand 27.12.2002

<sup>4)</sup> Schalltechnisches Gutachten „Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente“, Hoock Farny Ingenieure, 08.07.2011

### **13. Einzelhandel**

Im Planungsbereich wird innenstadtrelevanter Einzelhandel entsprechend der Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren (in der Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern) ausgeschlossen.

Zielsetzung des Investors ist es, im Planbereich ein „Mobiles Zentrum“ zu errichten. Dazu gehören auch Bekleidungs assortimente entsprechend dieser Thematik, wie z. B. Motorrad- oder Fahrradbekleidung. Deshalb wird der Bereich Textil / Bekleidung bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> für einen Teilbereich des Planungsgebietes (GE 2) ausnahmsweise zugelassen. Da die Beschränkung des Sortiments auf mobilitätsbezogene Textilien nicht planungsrechtlich festgesetzt werden kann wird dies durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert.

### **14. Grünordnung und Freiraum**

#### **14.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Schutzgebiete sind weder vorhanden noch in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet durch die Planung beeinträchtigt. Im Landschaftsplan, Flächennutzungsplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Landshut sind keine spezifischen Aussagen für das Planungsgebiet hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz getroffen.

#### **14.2 Grünordnung allgemein**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche

Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Im integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB) bzgl. Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt.

### **14.3 Umweltbericht und Eingriffsregelung**

Nach dem neuen BauGB 2004 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht ist in einem gesonderten Teil der Begründung kommentiert. Er enthält u.a. Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, eine Bewertung von Planungsalternativen sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter. Außerdem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung behandelt und der Ausgleichsflächenbedarf für die Planung ermittelt und nachgewiesen.

### **14.4 Öffentliche Grünflächen**

Das Straßenbegleitgrün entlang der Ergoldinger Straße im Norden und der südliche Teil der Böschung im Westen entlang der Bahnüberführung sind als öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Baumreihen aus Eschen-Hochstämmen bilden das räumliche Gerüst entlang der West- und Nordgrenze des Planungsgebietes, dabei setzt sich die Eschenbaumreihe auch auf der anschließenden privaten Böschungsfläche fort. Die Flächen werden mit extensivem Magerrasen begrünt.

Die am Böschungskopf der Westböschung stehende Kornelkirschenhecke wird in der Planung erhalten.

### **14.5 Bestehender Großbaumbestand**

Die bisher nicht genutzten oder befestigten Bereiche sind durch Pappel- und Weidenbestände überstanden und geprägt. Diese Gehölzbestände sind zum einen aufgrund ihres Alters und ihrer Qualität windbruchgefährdet. Zum anderen liegen diese im Bereich der geplanten Erschließung und Bebauung und müssen deshalb entfernt werden.

### **14.6 Private Grün- und Freiflächen**

Mit den Festsetzungen auf den privaten Grün- und Freiflächen soll eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung des Gebiets erzielt werden. Weiterhin soll eine visuelle Transparenz und Großzügigkeit auf dem Gesamtgebiet gewahrt bleiben.

Baumreihen und Baumgruppen: Das grüne Grundgerüst für das Gesamtgebiet bilden die Baumreihen an den privaten Erschließungen und

Präsentationsflächen. Die festgesetzten Baumarten gemäß der Pflanzliste werden als Hochstamm verwendet und sind hinsichtlich Größe, Wuchsform und sonstiger Eigenschaften für die vorgesehenen Gewerbenutzungen abgestimmt und geeignet.

Rahmenpflanzung entlang Südgrenze: Als räumlicher Abschluss zur Bahntrasse werden die Pflanzflächen entlang der Südgrenze als dichte Rahmenpflanzung aus Sträuchern ausgebildet. Wegen der einzuhaltenden Mindestabstände zu den Gleistrassen der DB können hier keine Bäume vorgesehen werden. Zudem können wegen der Anforderungen der vorhandenen Speiseleitung der DB nur Sträucher bis zu einer Höhe von 4 m verwendet werden.

Sonstige Pflanzfläche: Im bewussten Kontrast dazu werden die übrigen privaten Pflanzflächen im Planungsgebiet als niedrige Kleingehölz-/ Bodendeckerflächen oder als Magerrasenflächen ausgebildet.

#### **14.7 Beläge und Einfriedungen**

Die Festlegungen zu den Belägen und den Einfriedungen sind weitere wichtige Aspekte für ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild, insbesondere wegen des beabsichtigten offenen Charakters des Gesamtgebietes. Folgerichtig werden deshalb Flächen mit einheitlicher Nutzung mit möglichst einheitlichen oder gleichen Belägen befestigt, wie

- Haupterschließungsstraßen in Asphalt-Feinbeton,
- sämtliche Stellplätze mit Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge,
- Präsentationsflächen vorwiegend als offenporige Schotter- und Kiesschüttungen oder aus Schotterrasen.

Damit wird auch eine Minimierung der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet erreicht.

Bauliche Einfriedungen als Maschendraht- oder Stabgitterzäune sind aus Sicherheitsgründen nur entlang der Südgrenze innerhalb der Rahmenpflanzung bzw. entlang des Grenzverlaufs zulässig. Auf allen sonstigen Flächen des Planungsgebietes sind keine baulichen Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern zulässig, lediglich eine „grüne“ Einfriedung in Form von geschnittenen Hecken mit Limitierung der Höhenausbildung ist dort möglich.

## 15. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) 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 27.04.2012  
Stadt Landshut

Landshut, den 27.04.2012  
Baureferat

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor