

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 06-19 „GEWERBE- UND MESSEFLÄCHEN NÖRDLICH DER NIEDERMAYERSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN (Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

1. Allgemeines

Um aktuellen Anforderungen für Feuerwehren gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Landshut auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1129/287 Baurecht für ein eingeschossiges Feuerwehrgerätehaus für den Löschzug Schönbrunn der Freiwilligen Feuerwehr Landshut zu schaffen. Im Einzelnen besteht das Feuerwehrgerätehaus aus einer Fahrzeughalle für zwei Feuerwehrfahrzeuge, mit seitlich angelagerten Nebenräumen, dem dazugehörigen Übungshof und den erforderlichen Stellplätzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es wird eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ festgesetzt, hierbei wird auch die Erweiterungsoption für ein weiteres Feuerwehrfahrzeug berücksichtigt.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Der seit 27.03.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 06-19 „Gewerbe- und Messeflächen nördlich Niedermayerstraße“ vom 27.11.1998 i.d.F. vom 24.09.1999 setzt in dem zur Änderung anstehenden Bereich Gewerbegebiete, mit der Einschränkung, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, bis zu einer Baugrenze, die im Norden 5,00m von der öffentlichen Straße und im Osten 7,50m von den sich dort befindenden öffentlichen Parkflächen entfernt ist fest. Die Straße und die Parkflächen werden begrenzt durch eine Straßenbegrenzungslinie. Für den Bereich zwischen der Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen sind private Grünflächen festgesetzt. Außerdem sind für das Gewerbegebiet festgesetzt: geschlossene Bauweise, eine GRZ von 0,8, max. drei Geschosse, Flachdach, eine Traufhöhe von max. 12,00m, an der Nord- und Ostseite gegliederte Fassaden in hellen, aber nicht grellen Farbtönen, eine Beschränkung von Werbeanlagen an den Ort der Leistung bzw. freistehend und in die Einfriedung integriert, max. 1,80m hohe Einfriedungen ohne Sockel und diverse Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung bzw. eventueller Betriebswohnungen.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im seit dem 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Das Deckblatt Nr. 3 entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

2.3 Anwendung des § 13a BauGB (Verfahren der Innenentwicklung)

Es wurde das Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes 06-19 innerhalb des Siedlungsgebietes. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 1.622m²).
3. Die Planung für ein Feuerwehrgerätehaus fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

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

Es ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden nachträglich im Wege der Berichtigung § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt ein Parallelverfahren.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Schönbrunn im nordöstlichen Bereich der ehemaligen Schochkaserne nördlich des Messegeländes und umfasst 1.622m². Es wird begrenzt im Norden durch die Kiem-Pauli-Straße, im Osten durch die öffentlichen Parkflächen des Messegeländes sowie im Süden und Westen durch im Bebauungsplan 06-19 festgesetzte Gewerbeflächen. Die Grenzen des Geltungsbereiches des Deckblattes 3 sind nicht mehr Bestandteil des Deckblattes. Das Gelände ist weitgehend eben. Größere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden

4. Planungskonzept

4.1 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Geplant ist, wie unter Pkt. 1 beschrieben, ein Feuerwehrgerätehaus.

Um das Planungsgebiet wie angedacht nutzen zu können, wird als Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt.

Im Bereich der Deckblattes 3 sind keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen; der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte private Grünstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wird in die Gemeinbedarfsflächen integriert, da für die Belange der Feuerwehr eine möglichst flexible Nutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks ermöglicht werden soll. Da aber die bisherige Baugrenze bestehen bleibt, ist eine Bebauung des jetzigen Grünstreifens nur mit Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätzen, etc.) möglich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Geschossigkeit, zur Baugrenze und zur Dachform bleiben unverändert, da für die angedachte Nutzung keine Änderung dieser Festsetzungen

notwendig ist. Statt der Traufhöhe von 12,00m wird allerdings nun eine Wandhöhe von 12,00m definiert.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird allerdings nicht mehr ins Deckblatt 3 übernommen, da der Änderungsbereich und damit die Fläche für den Gemeinbedarf zu klein ist, um eine geschlossene Bebauung zu etablieren. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet.

4.2 Abstandsflächen

Im Norden und Osten des Planungsgebietes finden die Abstandsflächenregelungen nach § 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO durch die Festsetzung der o.g. Baugrenze entsprechend § 6 Abs. 5 Satz 3 keine Anwendung. Die entsprechenden Abstände können aber dennoch aufgrund der Entfernung der Baugrenze von den öffentlichen Verkehrsflächen, der Breite der Verkehrsflächen und der festgesetzten Wandhöhe von max. 12,00m eingehalten werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist somit als gesichert anzunehmen. Im Süden und Westen sind dagegen die Abstandsflächen einzuhalten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Norden über die Kiem-Pauli-Straße erschlossen.

Zu dieser Straße und zu den sich im Osten befindenden öffentlichen Parkflächen ist im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Grenze des Geltungsbereiches des Deckblattes 3 ist, wie unter Punkt 3 bereits ausgeführt, nicht mehr Bestandteil des Deckblattes. Somit bleiben die bisher festgesetzten Straßenbegrenzungslinien weiterhin uneingeschränkt gültig, eine Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien im Deckblatt 3 ist nicht notwendig.

Im Bereich der Kiem-Pauli-Straße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen diverser Leitungsträger. Zusätzlich quert ein öffentlicher Kanal der Stadtwerke Landshut den östlichen Teil des Planungsgebietes (außerhalb der Baugrenze) von Nord nach Süd. Die Leitungen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden; darauf ist bei Bauarbeiten zu achten.

Sollten Baumpflanzungen geplant sein, ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert wird. Ein entsprechender Hinweis wurde diesbezüglich in den Plan eingefügt.

7. Bodenordnung

Das Planungsgebiet beschränkt sich auf die Fl.Nr. 1129/287, Gem. Schönbrunn. Da sich das Grundstück in Besitz der Stadt befindet, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

8. Hinweise auf Bodendenkmäler

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

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

9. Kampfmittel und Altlasten

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Kampfmittel oder Altlasten vorhanden sind. Die historische Recherche hat hierfür keine Anhaltspunkte erbracht. Entsprechend der Stellungnahme des FB Umweltschutz wird aber im Plan darauf hingewiesen, dass im Fall des Antreffens von Bodenhorizonten im Rahmen von zukünftigen Erdarbeiten, die hinsichtlich ihrer stofflichen Zusammensetzung, Farbe oder Geruch auffällig sind, die ordnungsgemäße abfallrechtliche Deklaration und Entsorgung dieser Bodenbereiche zu gewährleisten ist.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich **1.622 m²**

Nettobauland **1.622 m²**

Private Flächen:

<u>Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr</u>	<u>1.622 m²</u>	
	1.622 m²	1.622 m²

max. Grundfläche (entsprechend Baugrenze)

GRZ	$\frac{1.118 \text{ m}^2}{1.622 \text{ m}^2} =$	0,69
------------	---	-------------

max. Geschossfläche (entsprechend Baugrenze)

GFZ	$\frac{3.354 \text{ m}^2}{1.622 \text{ m}^2} =$	2,07
------------	---	-------------

11. 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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 27.09.2012
STADT LANDSHUT

Landshut, den 27.09.2012
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor