



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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - 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) erlässt die Stadt Landshut die Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR.03-50

"ST. WOLFGANGS PLATZ" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13a BauGB

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 08.05.2009
Baureferat
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den 08.05.2009
Baureferat

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 03-50 „St. Wolfgang-Platz“ der Stadt Landshut.

1. Erforderlichkeit

Im Zuge einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen Bereiche der Stadt, die die Aufgabe, die Ihnen aufgrund ihrer Lage in der Stadt zukommt nicht oder nur unzureichend erfüllen können gestärkt und aufgewertet werden. Ebenso soll das Augenmerk verstärkt auf die Nutzung von verfügbaren Flächen im bereits bebauten Bereich der Stadt gerichtet werden. Dem St. Wolfgang-Platz kommt innerhalb des Stadtteils Wolfgang eine zentrale Bedeutung zu, der er in seinem gegenwärtigen Zustand und mit der bestehenden Bebauung in seinem Umfeld nicht gerecht werden kann. Deshalb ist es städtebaulich sinnvoll diesen Bereich aufzuwerten und bevorzugt zu entwickeln. Dabei soll es sich sowohl um neue Nutzungen auf dem Platz und in seinem unmittelbaren Umfeld handeln (z. B. Nahversorgung) als auch um eine qualitative Verbesserung des Platzraumes, mit dem Ziel die Lebens- und Aufenthaltsqualität auch im öffentlichen Raum zu verbessern.

Der Stadtteil Wolfgang ist durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung geprägt, stellt sich jedoch dem heutigen Betrachter als inhomogene Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhenentwicklung und Struktur dar. Dies ist zum großen Teil auf die starken Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und die darauf folgende Wohnungsnot zurückzuführen. Anstatt der kleinen Siedlungshäuser mit großem Garten entstanden in den Jahren 1950 bis ca. 1990 mehrheitlich Geschosswohnungsbauten mit einer wesentlich höheren Grundstücksausnutzung. Des Weiteren wurden im Bereich der älteren Gebäude zahlreiche An-, Um- und Aufbauten im Sinne einer Nachverdichtung vorgenommen.

In den letzten Jahren ist nördlich des bisherigen Stadtteils Wolfgang ein großes, neues Siedlungsgebiet entstanden.

Im Stadtteil Wolfgang liegen Gemeinschaftsnutzungen, wie z. B. eine Grundschule, eine Hauptschule, die Berufsschule II, sowie eine Außenstelle der Stadtbücherei. Planerisches Ziel ist es, diese Einrichtungen mit der „Stadtachse“ Innenstadt – Hauptbahnhof – St. Wolfgang-Platz – Flurstraße - Nordfriedhof zu verbinden. Diese soll sowohl gestalterisch im Stadtgefüge ablesbar sein, als auch schwerpunktmäßig dem Fußgänger- und Fahrradverkehr dienen.

Die Umgestaltung des St.-Wolgangs-Platzes zum wichtigen öffentlichen Kristallisationspunkt im Stadtteil Wolfgang ist ein wichtiger Teil der Ausgestaltung dieser

Stadtachse und ein wesentlicher Baustein, um der Wolfgangssiedlung mittel- bis langfristig zu einer qualitativ volleren und homogeneren Identität in der städtebaulichen Gestaltung zu verhelfen und das Aufenthaltspotenzial der Freiräume für die Wohnbevölkerung aufzuwerten.

Derzeit gibt es im Bereich des St.-Wolgangs-Platzes einen Kindergarten, das Pfarrheim und die St. Wolfgangskirche. Da der St. Wolfgang-Platz mit seinen angrenzenden Straßenräumen hauptsächlich durch Maßnahmen für Verkehr und Parkierung verstellt ist, ergibt sich durch Neuplanungen die Chance auch im Vorfeld der Kirche Veränderungen vorzunehmen und den St. Wolfgang-Platz räumlich neu zu definieren, sowie die Aufenthaltsqualität deutlich zu verbessern.

Eine mögliche Neubebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1948/11 wird wesentlich das Bild und die Aufenthaltsqualität des neu zu schaffenden Platzgefüges bestimmen. Entsprechend der Örtlichkeit kommt eine Wohnbebauung in Kombination mit Nahversorgungseinrichtungen mit einer auf max. 4 Geschosse begrenzten Höhenentwicklung in Betracht.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, wirksam seit 03.07.2006, stellt im Planungsbereich die Nutzung entsprechend dem Bestand als Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit den jeweiligen Zweckbestimmungen dar, des Weiteren sind zwei Grünflächen eingetragen.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls wirksam seit 03.07.2006, kennzeichnet den zur Überplanung anstehenden Bereich als Siedlungsfläche. Außerdem enthält er die o. g. beiden Grünflächen sowie Aussagen über zu erhaltende Bäume und kleinmaßstäbliche Bepflanzungsmaßnahmen (siehe „Belange des Umweltschutzes“).

An das Planungsgebiet schließen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Landshut gewählt. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 10.667 m²).
3. Die Planung 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 BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung (6 Seiten) beigefügt.

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. Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (bisher Flächen für den Gemeinbedarf und Grünfläche) werden nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt ein Parallelverfahren.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets

Der neu überplante Bereich liegt nördlich des Bahngeländes und der parallel zu den Bahnlinien verlaufenden Oberndorferstraße. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1947/11 und 1948/11, die angrenzenden Gehwege an Ebertstraße (Fl.Nr. 1949) und Dr.-Gerlich-Straße (Fl.Nr. 1945/2) sowie den Straßenraum des St. Wolfgang-Platzes zwischen Ebert- und Ulmenstraße. Er ist geprägt durch

die den Platz dominierende St. Wolfgangskirche von 1957, an die ein Kindergarten angebaut ist. Die Umgebung des Planungsgebietes besteht überwiegend aus kleinmaßstäblicher Wohnbebauung. Die einzigen Ausnahmen sind die geschlossene Blockrandbebauung mit Geschosswohnungen im Südosten an Nelkenstraße und St. Wolfgang-Platz und ein Bürogebäude, das den Platzraum im Süden an der Ebertstraße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hat eine Größe von 10.667 m².

4. Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und ist begrenzt durch Fahrbahnen im Süden und Norden und im Westen und Osten durch Grundstücke mit Wohnnutzung. Ein Teil der Oberflächen ist mit Asphalt versiegelt und wird als Straßenverkehrsfläche und als Fläche für den ruhenden Verkehr genutzt. Südlich und nördlich der Kirche befinden sich bisher öffentlich genutzte private Grünflächen. Im Westen des Planungsgebiets steht derzeit noch das alte Pfarrheim, das abgerissen und durch einen Neubau auf dem Platz ersetzt werden soll. Die Freiflächen des Kindergartens im Osten und eine Grünfläche westlich des alten Pfarrheims gehören ebenfalls zum Plangebiet.

Die Planungsfläche liegt, wie der größte Teil des Stadtgebietes, in dem durch die Isar aufgeschütteten und von den Höhenzügen des Tertiärhügellandes eingefassten „Unteren Isartal“. Das Isartal wurde im Tertiär überwiegend mit Schottern und Kiesen, aber auch mit feinkörnigen Sedimenten wie Sanden und Mergeln aufgefüllt, die im Quartär (Pleistozän) weiter mit Kiesen überdeckt wurden. Bedingt durch die ständigen Aufschotterungen und Erosionen hat die Isar stets ihren Verlauf geändert.

Das Planungsgebiet selbst liegt bereits im Bereich der Niederterrasse, die nördlich der Bahnlinie beginnt. Hier prägen die würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter den Standort. Diese sind gut durchlässig und stark wasserführend (Grundwasserflurabstand 2 – 3 m, siehe Punkt 7).

5. Bauliche Nutzung, Planungsziele

5.1 Flächenzusammenstellung

5.2 Städtebauliche Planungsziele

Um städtebaulich, gestalterisch und funktional überzeugende Lösungen für eine Neugestaltung des St. Wolfgang-Platzes und der angrenzenden Straßenräume zu erhalten, wurde am 05.12.2008 von der Stadt Landshut und der Pfarrei St. Wolfgang ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt.

Dabei standen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende Stadtstruktur unter Vermittlung zwischen Anforderungen maßvoller Baudichte einerseits und qualitätvoller Freiflächengestaltung, Maßstäblichkeit der Bebauung und hoher gestalterischer Qualität andererseits.
- Schaffung eines städtischen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Berücksichtigung der Grundprinzipien ökologischen Bauens sowohl in der Stadt- als auch in der Gebäudeplanung.
- Vernetzung der innerstädtischen Fuß- und Radwegebeziehungen.
- Der Neubau des Pfarrheims und der Verkauf des Grundstücks, auf dem noch das alte Pfarrheim steht, machen eine Neuordnung des Wettbewerbsgebietes möglich, wobei die Raumbildung am St. Wolfgang-Platz im Vordergrund steht, auch im Zusammenwirken mit dem Neubau des Pfarrheims.

5.3 Wettbewerbsergebnis

Der Entwurf des Architekturbüros oberprillerarchitekten aus Hörmannsdorf bei Landshut wurde vom Preisgericht mit dem ersten Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung empfohlen. Er stellt sich wie folgt dar:

Die Neubebauung im Südwesten des Planungsgebietes schließt den Platz mit einem dreigeschossigen Baukörper, der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aus wirtschaftlichen Gründen um einen Penthousebereich als 4. Geschoss erweitert wurde, ab und gibt ihm Halt. Der Baukörper wurde leicht nach Westen versetzt und als „L“ ausgebildet, um die Verbindungsstraße aus Richtung Bahnhof mit der zentralen Fuß- und Radwegachse in den Platzraum zu führen und diesen gleichzeitig räumlich zu schließen. Zusammen mit den Platzkanten Kirche/Kindergarten und der Bebauung an der Südseite der Ebertstraße entsteht ein großzügiger Platz, der die Funktion des sozialen Mittelpunkts für das umliegende Wohnquartier erfüllen kann und mit vielfältigen Angeboten ausgestattet ist.

Der Baukörper des neuen Pfarrheims steht raumaktivierend auf dem Platz und zioniert diesen in einen öffentlichen Teil im Südwesten und in einen privateren im Osten, der zugleich als Vorplatz für Kindergarten und Pfarrheim dient. Dies wird

durch die Einbeziehung des Außenraums in das Foyer des Pfarrheims noch unterstrichen. Die beschriebene Platzsituation wird überlagert vom Kirchplatz, dessen Schwerpunkt vor dem Eingang der Kirche liegt, der wiederum leicht vom lauten Bereich abgeschirmt ist, ohne jedoch dadurch an Bedeutung zu verlieren. Im Norden und im Osten entsteht durch die Stärkung des bestehenden Grüns eine neue Qualität.

Für die beiden neu zu erstellenden Baukörper und zur Bestandssicherung der bestehenden Bebauung (Kirche, Kindergarten, Mesnerhaus) wurden entsprechend den obigen Darstellungen Festsetzungen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Geschossigkeit, Wandhöhe, Mischgebiet für den Bereich des L-förmigen Gebäudes, der Rest Flächen für den Gemeinbedarf) sowie die Dachform (Flachdach für die Neubauten, bestehende Gebäude entsprechend der jetzigen Situation) getroffen.

Für den Bereich des L-förmigen Baukörpers wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Mischgebiet für das Erdgeschoss und als allgemeines Wohngebiet für die Obergeschosse vorgenommen. Dadurch ist es möglich, eine der Zentralität des Platzes angemessene gewerbliche Versorgungsstruktur im Erdgeschoss zu sichern, ohne dass Leerstände aufgrund nicht vermiet- oder verkaufbarer Gewerbeflächen zu befürchten sind, die wiederum dem zentralen Charakter des Platzes schaden würden. Die nicht gewerblichen Flächen im Erdgeschoss würden wie die Obergeschosse der Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sind in den Obergeschossen aber auch dem § 4 Abs. 2 entsprechende gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen möglich, was den zentralen Charakter des Platzes weiter stärken würde.

Platzgestaltung

Über den gesamten Platz soll mit einer unregelmäßigen Bänderung aus Pflasterstreifen oder Metallbändern ein Ordnungssystem gelegt werden, in dem vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden sind, die sich aus den Nutzungen der einzelnen Bereiche ergeben. Durch dieses System können auch große Flächenanteile entsiegelt und mit Grün oder mit wassergebundenen Decken versehen werden, ohne Verlust des Zusammenhalts und des urbanen Charakters.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage ausgearbeitet. Der öffentliche Teil der Platzfläche wurde hierfür als „öffentliche Verkehrsfläche – Platzfläche – Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt und dadurch die Eigenschaft des Platzes als Fuß- und Radwegverbindung sowie –erschließung für die anliegenden Nutzungen verdeutlicht.

Für den privaten Teil des zentralen Platzbereiches wurde die Festsetzung „private Verkehrsfläche – Platzfläche – teilweise begrünt“ gewählt. Dadurch wird impliziert, dass hier, je nach endgültiger Ausgestaltung, die wiederum der Objektplanung unterliegt, auch Grünflächen im Platz vorhanden sind, die notwendigen Erschließungswege aber trotzdem gesichert werden. Der neu zu gestaltende

Platzbereich wird zudem, unabhängig ob öffentliche oder private Flächen, durch die Festsetzung „Übergeordnete Gestaltung in Form einer Bänderung durch Belagswechsel, Wasser- und Grünflächen, öffentlich zugänglich“ definiert.

6. Bodenordnung

Die Bereiche, welche von der Umgestaltung betroffen sind befanden sich zu Beginn des Verfahrens entweder im Besitz der Kirche oder der Stadt Landshut. Daran sollte sich nur im Bereich des zu veräußernden Grundstückes mit dem alten Pfarrheim etwas ändern. Um die im Wettbewerbsentwurf vorgesehene Bebauung realisieren zu können muss der Investor neben dem Grundstück, das sich im Besitz der Pfarrei befand auch einen Teil des bisher zur Straße gehörigen Grundstückes von der Stadt erwerben. Insofern sind keine Maßnahmen der Bodenordnung notwendig.

7. Grundwasser

Aus Beobachtungen in zwei benachbarten (je ca. 280 Entfernung in SO bzw. NW) Grundwassermessstellen lassen sich Rückschlüsse auf die Grundwassersituation im Planungsgebiet ziehen: ein mittlerer Grundwasserstand liegt etwa 3,0 Meter unter Gelände, der im bisherigen Beobachtungszeitraum höchste gemessene Grundwasserstand befand sich 2,1 m unter Gelände. Daraus leitet sich die Empfehlung in den Hinweisen durch Text ab, Keller und Untergeschosse (z.B. die Tiefgarage) in wasserdichter Bauweise auszuführen.

8. Erschließung

8.1 ÖPNV

Das Planungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung an der Füttererstraße (Linie 6), der Altdorfer Straße (Linien 3, 6 und 8) und an der zentralen Omnibushaltestelle am Hauptbahnhof.

8.2 Kfz-Verkehr, Fußgänger, Radfahrer

Die Erschließungsanlagen der Wolfgangssiedlung sind durch ihre einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr geprägt. Die Fahrbahnbreiten sind aus heutiger Sicht überdimensioniert und lassen jegliche Gliederung vermissen.

In den Straßenräumen sind kaum Bäume vorhanden, ebenso nur vereinzelt in

den privaten Gartenbereichen. Der Straßenraum wird von den Gebäudekanten geprägt. Öffentliches Straßenbegleitgrün besteht nur auf dem Platz im Umfeld der Kirche, hier befinden sich raumwirksame Platanen.

Ziel des Wettbewerbsentwurfs war es deshalb, die Straßenräume im Sinne einer zonierten Mischnutzung mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer neu zu gestalten. Die auch in den Straßenräumen fortgesetzte Bänderung und die Einfügung von Grün sollte deren Aufenthaltscharakter stärken.

Die Straßen wurden an den Rändern über den Platz geführt. Der Fahrverkehr sollte ohne Bevorrechtigung in den Platzraum integriert werden, die Verkehrsführung nur leicht gekennzeichnet, nicht vom Platz abgetrennt. Dies sollte schon aufgrund der Gestaltung zu einer Geschwindigkeitsreduzierung und zu erhöhter Aufmerksamkeit bei allen Verkehrsteilnehmern führen.

Die Gutsmüthlstraße sollte als Fahrradstraße gewidmet werden, um ihrer Bedeutung als Teil der Stadtachse und übergeordnete Verbindung für den Fahrradverkehr besser gerecht zu werden (s. auch Ziff. 1).

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, wurden die Platz- und Straßenräume deshalb im Bebauungsplanvorentwurf entweder als öffentliche oder als öffentlich zugängliche Platzflächen festgesetzt, bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Durch die Auflösung der Straßen und die durchgängige Platzgestaltung sollte der Fahrverkehr verlangsamt und eine höhere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Selbst wenn die Umgestaltung in den Straßenräumen nicht sofort, zeitgleich mit der neuen Platzgestaltung durchgeführt werden kann, sollte mit dieser Festsetzung die Grundlage für eine spätere Neugestaltung geschaffen werden.

Allerdings wurde die Billigung des Entwurfes vom Stadtratsplenum am 26.03.2010 abgelehnt. Nach eingehender Diskussion und der Ausarbeitung verschiedener Platzgestaltungsvarianten (einsehbar beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung) wurde die Umsetzung der Planung nun mit wesentlich verkleinertem Umgriff auf Basis des Stadtratsbeschlusses für die Variante 1A vom 01.07.2011 neu aufgenommen. Die den Platz umgrenzenden Straßen und deren Fortsetzung in Nord-Süd-Richtung (Gutsmüthlstraße und Wolfgangplatz) wurden aus dem Geltungsbereich genommen. Ausschlaggebender Faktor hierfür war, dass eine weitergehende Umgestaltung zu Kosten nach dem Ausbaubeitragsrecht für die Anwohner geführt hätte, was die Umsetzung der Umgestaltung deutlich erschwert hätte. Der zentrale Bereich des Platzes zwischen Ebertstraße und Einmündung Ulmenstraße bleibt weiterhin vom motorisierten Verkehr befreit, mit Ausnahme einer Feuerwehrüberfahrt.

8.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gebäude im Planungsgebiet ist über die genannte Tiefgarage und 10 private Stellplätze an Ulmenstraße und Nelkenstraße für das Wohn- und Geschäftsgebäude sowie gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen vom 08.12.2008 4 Stellplätze in Wechselnutzung mit dem bestehenden Kindergarten gedeckt. Die erneute Überarbeitung des Bebauungsplans brachte in diesem Zusammenhang für das Wohn- und Geschäftshaus durch eine Neuorganisation der Wertstoffsammelstelle 4 zusätzliche Stellplätze. Auf Wunsch der Pfarrei wurden südlich des Kindergartens noch weitere 4 Stellplätze für Kirchenbesucher ergänzt. Diese Stellplätze werden zusätzlich zu den öffentlichen Parkmöglichkeiten geplant. Durch die Planung wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze reduziert; bei Ausnutzung der dann bestehenden Möglichkeiten zur Ausweisung von Stellplätzen sind nach Umgestaltung des St.-Wolgangs-Platzes 6 Parkmöglichkeiten weniger im Planungsgebiet und der näheren Umgebung vorhanden. Da der Großteil der Parkmöglichkeiten unter der Woche durch Bahnpendler besetzt wird, kann dies allerdings mit dem seit Frühjahr 2010 vorhandenen Parkplatz (114 Stellplätze) am ehemaligen Postgelände mehr als kompensiert werden.

Davon unabhängig müssen die für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses im südwestlichen Planungsgebiet notwendigen privaten Stellplätze in einer Tiefgarage und teilweise oberirdisch nachgewiesen werden.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Landshut ist gesichert. Im Planungsgebiet sind Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom, der Kabel Deutschland Service & Vertriebs GmbH & Co. KG und der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Strom, Kanal) vorhanden. Die Gasleitungen der Stadtwerke Landshut werden durch die Planung nicht berührt. Die Stromleitung, die Wasserleitung und der Abwasserkanal der Stadtwerke und die Leitung der Kabel Deutschland Service & Vertriebs GmbH & Co. KG müssen bei Umsetzung des Wohn- und Geschäftshauses verlegt werden. Von der Planung ist auch eine Telefonzelle der Deutschen Telekom betroffen, die sich ebenfalls im Bereich des Baufensters des Wohn- und Geschäftshauses befindet. Die Kosten für die Verlegung bzw. Entfernung von Leitungen, Kanälen, Straßenbeleuchtungen, Verteilerkästen und auch der Telefonzelle sind vom Veranlasser zu tragen.

Bei Grabarbeiten im Bereich von bestehenden Leitungen ist darauf zu achten, dass diese nicht beschädigt und keine tiefwurzelnden Bäume in unmittelbarer Nähe des Kanals gepflanzt werden. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Landshut bezüglich der geplanten Baumarten wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt, dass ohne Schutzmaßnahmen ein seitlicher Abstand zwischen Achse geplanter Baum und Achse nächstgelegenes Kabel/Kabelschutzrohr/

Rohrleitung von 1,50 m nicht unterschritten werden darf. In absoluten Ausnahmefällen kann der Abstand auf 1,00 m verringert werden, dann sind aber zwingend Leitungsschutzmaßnahmen in Form von vertikal einzubringenden Schutzplatten mit entsprechender Größe (in Längsrichtung mindestens 3,00 m, in der Tiefe bis mindestens Leitungssohle) einzubringen.

Telekommunikationsanlagen im Allgemeinen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist über das öffentliche Wassernetz gewährleistet.

Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen im gesamten Bebauungsplanbereich ist unzulässig.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Ulmenstraße lag bisher ein Standplatz für Wertstoffsammelcontainer (Altpapier, Altglas, Altkleider, Grüngut, Biotonnen). Dieser wird aufgeteilt in einen Standplatz für den Grüngutcontainer und die Altkleidersammelboxen im Westen der Tiefgaragenzufahrt, die nun von der Ulmenstraße aus in einem 90°-Bogen die Tiefgarage des neuen Wohn- und Geschäftshauses erschließt und in einen zweiten Standort an der südwestlichen Ecke des Plangebiets an der drei Papier- und drei Glassammelbehälter als Unterflurcontainer eingebaut werden. Durch die Installation von Unterflurcontainern kann die Beeinträchtigung der Anwohner gering gehalten werden. Somit ist der verringerte Abstand zur Wohnbebauung vertretbar.

9. Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich erhaltenswerte Grünstrukturen, darunter mehrere von der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Hier sind insbesondere die 20 m hohe Platane mit raumgreifender Baumkrone nördlich der Kirche, die vier 10 – 12 m hohen Platanen im Süden des Kirchturms und die beiden mehrstämmigen, 20 m hohen Silber-Ahorne westlich des derzeitigen Pfarrheims zu nennen. Daneben befinden sich noch verschiedenste Laubbäume sowie einzelne Fichten auf den öffentlichen Grünflächen des St. Wolfgang-Platzes, innerhalb der Vorgärten und im eingezäunten Bereich der Kindergarten-Freiflächen. Der Baumbestand ist im einzelnen in der „Skizze Bestandssituation“ M 1 : 1.000 im Anhang der Begründung ablesbar. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt in den „Belangen des Umweltschutzes“.

Die aufgrund der geplanten Baumaßnahmen und Umgestaltungen zu entfernenden Bäume wurden mit der Pfarrei abgestimmt und sind mit Planzeichen gekennzeichnet. Die bestehende 20 m hohe Silber-Pappel wurde inzwischen gefällt und im Herbst 2011 durch die Neupflanzung einer 5 m hohen Platane ersetzt.

Die Grünordnung innerhalb des Geltungsbereiches sollte unter weitgehender Einbeziehung des bestehenden Gehölzbestandes aufgewertet werden. Daher werden auf dem Platzraum einzelne attraktive Straßenbäume vorgesehen: vier weitere Platanen als Baumblock, die mit den zu erhaltenden zwei raumwirksamen Platanen vor dem neuen Pfarrheim dem Platz einen einheitlichen Charakter verleihen. Im Vorfeld der Wohnanlage wird eine einzelne Winter-Linde geplant. Die Baumpflanzungen sind mit Baumart und Pflanzqualität (H 4 x v., m. Db., Stu 20-25) lagegenau festgesetzt.

Die im Bereich der Stellplätze des Kindergartens derzeit vorhandenen zwei Linden werden durch zwei Chinesische Wildbirnen gleichwertig ersetzt. Eine Vereinbarkeit mit den Spartenrassen wurde im Vorfeld mit den Stadtwerken abgeklärt. Es wurden Arten ohne aggressive Wurzelsysteme ausgewählt.

Fassaden- und Dachbegrünungen an geeigneten Stellen sind ausdrücklich erwünscht.

Insbesondere im Straßenraum bestehen deutliche Defizite, eine Gliederung von Fahrbahn zu Stellplätzen oder Gehweg durch Grünstreifen ist nicht vorhanden. Der Straßenraum des St.-Wolfgang-Platzes und der Eingangsbereich zur Kirche sind vollständig versiegelt.

Daher sind diese Straßen- und Platzflächen im Kirchemfeld grundsätzlich zu überplanen. Ziel ist es die versiegelten Bereiche weitestgehend zu entsiegeln. Insgesamt acht Stellplätze im Bereich der Wohnanlage und vier private Stellplätze vor dem Kindergarten sind daher in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt.

Auch der unmittelbare Umgriff an der Kirche sollte dahingehend neu gestaltet werden, dass die versiegelten Bereiche deutlich reduziert werden. Dieser grundsätzlichen Gestaltungsvorgabe wird durch das Planzeichen „übergeordnete Gestaltung in Form einer Bänderung durch Belagswechsel, Wasser- und Grünflächen, öffentlich zugänglich“ Rechnung getragen. Hierdurch wird auf einer abstrakten Ebene die Umsetzung der Zielsetzungen des Wettbewerbsergebnisses sichergestellt.

Grundsätzlich sind hierbei im Straßen- und Platzraum keinerlei Einfriedungen zulässig. Nur die Freiflächen des Kindergartens und die privaten Grünflächen westlich der neuen Wohnanlage sind einzufrieden.

Langfristig sollte auch in den den Platz säumenden Straßen und den weiteren benachbarten Straßenräumen im Rahmen einer weiteren Umgestaltung ein verkehrsberuhigter Bereich mit Niveaugleichheit angestrebt werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität und eine behindertengerechte Ausführung zu erzielen.

10. 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.

Der Neubau des Pfarrheims wurde im Passivhausstandard ausgeführt, mit dem Foyer als Pufferzone mit niedrigerem Temperaturniveau. Durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine optimierte Dämmung der Außenhaut wird der für eine Versammlungsstätte notwendige Luftwechsel bei geringstem Energiebedarf gewährleistet.

Als Option für die Zukunft ist die zentrale Beheizung von Kirche, Kindergarten, Pfarrhaus, Pfarrheim und der Neubebauung im Südwesten über ein mit Hackschnittel bestücktes Blockheizkraftwerk angedacht. Durch die Energetische Vernetzung dieser Gebäude und den evtl. Anschluss weiterer umliegender Häuser könnte ein effizientes Nahwärmenetz entstehen, das mit regenerativer Energie betrieben wird und auch noch zur Stromversorgung beitragen würde.

Die energetische Optimierung der Beleuchtungskörper und der technischen Geräte sind selbstverständlicher Bestandteil des Gebäudekonzepts. Die Möglichkeit der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des neuen Pfarrheims wird in Betracht gezogen. Allerdings ergibt sich dabei ein Konflikt mit den beiden bestehenden Platanen an der Westseite.

11. Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Evtl. auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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, auf-

grund 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.

12. Altlasten und Kampfmittel

12.1 Altlasten

Flur-Nrn. 1947/11 und 1948/11 Gem. Landshut sind nicht im Altlasten-Kataster erfasst. Sollten bei den Aushubarbeiten Auffüllungen mit bodenfremden Bestandteilen (z. B. Schlacken, Brandschutt u. ä.) und/oder auffälligem Geruch festgestellt werden, ist unverzüglich das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Ansprechpartner: Herr Jahn, Tel. 0871/88-1622 oder Herr Ruf, Tel. 0871/88-1685) zu informieren.

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 Kontaminierung 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 bei den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.

Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - 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 Auftraggebern und deren Beschäftigten auszustatten.

12.2 Kampfmittel

Das Gebiet um den Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition (Blindgänger), sowie Kriegsaltlasten und Auffüllungen von Bombentrümmern mit kontaminiertem Material durchzuführen. Im Rahmen der Gefahrenforschung hat der Grundstückseigentümer vorhandene Zeitdokumente wie Zeitzeugenaussagen oder Luftbilder zu prüfen, die einen hinreichenden konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Sollten sich entsprechende Anhaltspunkte ergeben, ist eine Kampfmittelsuche im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen, bzw. begleitend durchzuführen ist (S. auch Hinweise 13). Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten. Bei der Ausführung von Bauarbeiten ist entsprechende Vorsicht geboten.

13. Niederschlagswasser

Aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen erfolgt die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück.

Es ist vorgesehen Wege, Parkplatzflächen und Platzflächen möglichst mit versickerungsoffenen Belägen zu befestigen. Regenwasser aus diesen Flächen, das nicht versickert werden kann, wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Ein Einleitungsrecht hierzu besteht.

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird nach Möglichkeit flächenhaft versickert, vorzugsweise über den belebten Boden in den Grünflächen. Dazu wird empfohlen, das Niederschlagswasser in offenen Gerinnen in die Versickerungsanlage zu leiten. Zur Vermeidung schädlicher Verunreinigungen des Niederschlagswassers sollten die Dachflächen nicht mit Zink-, Titanzink-, Kupfer- oder Bleiblech eingedeckt werden. Dachflächen, die nicht mit diesen Metallen eingedeckt sind, können auch über Rigolen entwässert werden. Aufgrund bestehender technischer Anforderungen an die Bauausführung von Schächten und der örtlichen Verhältnisse ist die Errichtung von Sickerschächten ausgeschlossen.

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.

14. Immissionen

14.1 Straßenverkehr

Mit Immissionen, sowohl von der angrenzenden stark verkehrsbelasteten Oberndorferstraße in Form von Lärm und Staub etc. ist zu rechnen. Da eine Bebauung mit schutzwürdigen Außenwohnbereichen jedoch von der Oberndorferstraße aus betrachtet erst in zweiter Reihe geplant ist, kann auf Maßnahmen des Schallschutzes verzichtet werden. Dieser Meinung hat sich der FB Umweltschutz angeschlossen.

14.2 Bahnbetrieb

Mit Lärmimmissionen, elektromagnetischen Beeinflussungen und sonstigen Einwirkungen vom stark frequentierten Bahngelände (Bahnlinien München-Regensburg, München-Passau) ist zu rechnen. Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen sind entschädigungslos hinzunehmen. Allerdings kann aufgrund der Entfernung und der zwischen Bahngelände und Planungsgebiet vorhandenen Bebauung auf Maßnahmen des Schallschutzes verzichtet werden. Dieser Meinung hat sich der FB Umweltschutz angeschlossen.

14.3 Glockenläuten

Im Zusammenhang mit dem Läuten der Kirchenglocken der Pfarrkirche St. Wolfgang wurde vom IB Hooek-Farny mit Datum 15.01.2010 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden in der Nachtzeit starke Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 beim Stundenläuten festgestellt. Dementsprechend sind als Maßnahmen der Verzicht auf das Stundenläuten von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr und passive Schallschutzmaßnahmen an der Ost- und der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses vorgeschlagen worden.

Das liturgische Läuten übersteigt die genannten Richtwerte auch zur Tagzeit. Da dieses allerdings in der Rechtsprechung fast ausnahmslos als sozialadäquat zumutbare Geräuscheinwirkung gesehen wird, ist es auch bei deutlicher Überschreitung der Richtwerte als hinzunehmend einzustufen. Für das liturgische Läuten sind daher keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

15. Umweltbelange

Schutzgebiete sind weder vorhanden noch in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet durch die Planung beeinträchtigt.

Die Aussagen im Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) und im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Landshut sind als Bestandsaufnahme und Bewertung in den „Belangen des Umweltschutzes“ als gesonderter Bestandteil der Begründung (6 Seiten) beigefügt.

Im Scoping-Termin am 14.09.2009 wurde von der unteren Naturschutzbehörde die Planung grundsätzlich positiv beurteilt, da der „Durchgangsverkehr“ vor der Kirche wegfällt und so Ruhezeiten geschaffen werden können.

Das Grün, das im Zuge der Planung entfernt wird (= zu entfernende Bäume), ist durch die vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere der Neupflanzung eines Baumblocks auf dem Platz und dem Erhalt der zwei Platanen am neuen Pfarrheim, zum derzeitigen Planstand als ausgeglichen anzusehen.

16. 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 12.10.2012
Stadt Landshut

Landshut, den 12.10.2012
Baureferat

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor

Flächenbilanz: (Aller graphisch gezeichneten Flächen)

Geltungsbereich 10.667 m²

Nettobauland 4.197 m²

Gewerbeflächen 0 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	0 m ²	
Fußweg (Multifunktionale Platzfläche)	4.832 m ²	
Radweg	0 m ²	
öffentliche Grünfläche	0 m ²	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	0 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0 m ²	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)	100 m ²	
Versorgungsfläche	75 m ²	
Gewässerfläche	0 m ²	
	5.007 m²	5.007 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	3.525 m ²	
private Grünfläche	1.500 m ²	
interne Ausgleichsfläche (privat)		
private Verkehrsfläche	635 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	0 m ²	
Wertstoff/Müll	0 m ²	
	5.660 m²	5.660 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

alle Flächen in Baugrenzen und Baulinien GRZ	3.071 m ²	
	9.115 m ²	= 0,34

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

alle Flächen in Baugrenzen und Baulinien GRZ	3.708 m ²	
zus. Verkehrsfläche	9.115 m ²	= 0,41

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ	6.072 m ²	
	9.115 m ²	= 0,67

Parzellengrößen:

Parzelle 1	0 m ²	Parzelle 3	0 m ²
Parzelle 2	0 m ²	Parzelle 4	0 m ²

Anzahl der öffentlichen Stellplätze 8

Anzahl der privaten Stellplätze 18

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf 0 m²

Ausgleichsfläche intern tatsächlich Faktor	0 m ²	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar		0 m ²

Ausgleichsfläche extern tatsächlich Faktor	0 m ²	
Ausgleichsfläche extern anrechenbar		0 m ²

Ausgleichsfläche aus Ökokonto 0 m²