

Stadt Landshut

Vorhaben- und
Erschließungsplan
Nr. 01-2

„Altes Schlachthofgelände –
Bereich West“
Deckblatt Nr. 1

mit integriertem Grünordnungsplan

Datum: 21.09.2011 i.d.F. 25.10.2012

für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 949/2 und 969/3, beide Gemarkung Landshut, zwischen der Flutmulde im Norden, dem Rad- und Flußweg im Osten, dem alten Schlachthofgebäude im Süden und der Lehbühlstraße im Westen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Ermächtigungsgrundlage	3
A. Planzeichnung.....	3
B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text	3
C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung.....	3
D. Begründung in der Fassung vom 25.10.2012	4
D.1. Anlass und Ziel der Planung.....	4
D.2. Beschreibung des Planbereichs	4
D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
D.4. Planungskonzept / Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-02 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“	6
D.5. Grünordnung und Eingriffe in Natur und Landschaft.....	8
D.6. Erschließung.....	9
D.7. Abfall- und Bodenschutzrecht.....	9
D.8. Immissionsschutz	10
D.9. Denkmalschutz	12
D.10. Energiekonzept.....	12
D.11. Umweltbericht.....	12
D.12. Flächenaufstellung	13
D.13. Rechtsgrundlage.....	14
E. Verfahrensvermerke	14
F. Anlagen.....	14

Ermächtigungsgrundlage

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 § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633) erlässt die Stadt Landshut die Satzung.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

NR. 01-2

„ALTES SCHLACHTHOFGELÄNDE – BEREICH WEST“

DECKBLATT NR. 1

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung M 1 : 500 mit Datum vom 21.09.2011 i. d. F. vom 25.10.2012 mit Übersichtsplan.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Siehe gesonderte Planzeichnung M 1 : 500 mit Datum vom 21.09.2011 i. d. F. vom 25.10.2012 mit Übersichtsplan.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Zeichenerklärung

Siehe gesonderte Planzeichnung M 1 : 500 mit Datum vom 21.09.2011 i. d. F. vom 25.10.2012 mit Übersichtsplan.

D. Begründung in der Fassung vom 25.10.2012

D.1. Anlass und Ziel der Planung

Die ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG, Am Steinberg 1, 84051 Unterwattenbach hat eine Option zum Erwerb der Grundstücke Fl.-Nr. 949/2 und 969/3, beide Gemarkung Landshut, aus der Konkursmasse des ehemaligen Vorhabenträgers, der den gesamten Bereich des alten Schlachthofgeländes im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ zu einem Multifunktionalem Zentrum mit Markthalle, Einzelhandel, Gewerbe Gastronomie und Wohnen errichten wollte.

Nach dem das Vorhaben scheiterte und neben dem Umbau des Schlachthofgebäudes und der alten Villa von den geplanten drei Neubauten zwei fertiggestellt wurden und der dritte sich in einem ruinösen Rohbauzustand befindet, plant nun die ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG diesen nicht fertiggestellten dritten Neubaukörper zu erwerben und fertigzustellen. Da eine wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ nicht möglich ist, sollen diese geändert und die für das geplante Vorhaben notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

Da es sich bei dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 700 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und damit einer weit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² zulässigen Grundfläche, soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

D.2. Beschreibung des Planbereichs

D.2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 1 ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt im Stadtteil Nikola und umfasst den Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 949/2 und 969/3, beide Gemarkung Landshut, zwischen der Hans-Wertinger Straße im Norden, einem Fuß- und Radweg im Osten, dem Grundstück des alten Schlachthofgebäudes, Fl.-Nr. 949/1, Gemarkung Landshut, im Süden sowie der Lehbühlstraße im Westen. Er hat eine Größe von 1.678 m².

D.2.2 Bestehende Strukturen, Topographie und Vegetation

Innerhalb des Planbereichs liegen Teile der im Zuge der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ entstandenen Tiefgarage sowie der in einem ruinösen Zustand befindliche Rohbau des hier geplanten Wohn- und Geschäftshauses.

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von etwa 389 m ü.NN.

Der Planbereich ist bis auf die im Zuge der Sukzession seit der Brachlage der Baustelle entstandene spärliche Vegetation unbegrünt.

D.2.3 Geologie und Hydrologie

Der Untergrund besteht im wesentlichen aus alluvialen Schottern des Isartales. Darüber lagern Auelehme in wechselnder Mächtigkeit. Die Bodenverhältnisse lassen einen tragfähigen Baugrund erwarten.

Bei lang anhaltenden Niederschlagsperioden und bei Isarhochwasser muss damit gerechnet werden, dass das Grundwasser bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigt.

D.2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Nördlich des Planbereichs verläuft die Pfettrach in der Flutmulde. Im Osten grenzen zwei in den letzten Jahren entstandene Fachmärkte mit großen Parkplatzflächen an. Im Süden liegen das sanierte, jedoch derzeit ungenutzte ehemalige Schlachthofgebäude sowie die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 01-02 „Altes Schlachthofgelände West“ entstandenen Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine alte Villa, größtenteils ungenutzt. Im Westen grenzt der Planbereich an bestehende Wohnbebauung jenseits der Lehbühlstraße an.

D.2.5 Verkehrliche Anbindung

Der Planbereich ist über die Lehbühlstraße erschlossen und wird über diese und weiterführend über die Stethaimer Straße an das innerstädtische Verkehrsnetz angebunden.

D.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

D.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Bereich des vorgesehenen Deckblatts Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als Mischgebiet mit dem Hinweis auf erwünschte Stärkung von Zentrumsfunktionen dargestellt. Nördlich des Planbereichs, ggf. ein wenig hineinragend, ist eine Umgrenzung von Altlastenflächen mit großräumigen Grundwasserschaden dargestellt.

D.3.2 Darstellung im Landschaftplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut enthält Aussagen über bestehende Baumreihen. Diese werden in der Planung aufgenommen und entsprechend der Neuordnung des dortigen Bereiches konkretisiert.

D.3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne / Vorhaben- und Erschließungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts Nr. 1 liegt vollständig innerhalb des seit dem 21.04.2005 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ mit Grünordnungsplan und ersetzt diesen innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Deckblatts Nr. 1 vollständig.

D.4. Planungskonzept / Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-02 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“

Zur Umsetzung des geänderten Planungskonzeptes ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“:

D.4.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird das bisherige Planungskonzept als Mischung aus Arbeiten, Einkaufen und Wohnen beibehalten und die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO übernommen. Aufgrund seiner Lage an verkehrsgünstiger Stelle und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Konflikten bei der Umsetzung des Gesamtkonzeptes für den Bereich um das ehemalige Schlachthofgebäude werden jedoch die gemäß §6 BauNVO in Mischgebieten regelmäßig zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstelle als unzulässig ausgeschlossen. Zur Vermeidung eines sogenannten Trading-Down-Effektes und weil diese sowieso vom Vorhabenträger nicht geplant sind, werden die Nutzungen Bordelle und Vergnügungsstätten als unzulässig ausgeschlossen. Zudem wurde zur Stärkung der Nutzungsintensität in den Außenbereichen festgesetzt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig sind

D.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens und zur Angleichung an die bestehende Bebauung entlang der Hans-Wertinger-Straße wird die Anzahl der Geschosse als Höchstmaß von drei Geschossen um ein Geschoss auf vier Geschosse erhöht. Entsprechend der Erhöhung der Anzahl der zulässigen Geschosse als Höchstmaß erhöht sich die zulässige Geschossfläche von ursprünglich 1.683 auf 2.244 m². Die Festsetzung der ursprünglichen Grundfläche bleibt mit 561 m² unverändert bestehen. Aus gestalterischen Gründen und zur Steigerung der Wohnqualität ist geplant gegenüber der ursprünglichen Planung größere und umlaufende Balkone mit einer Tiefe bis zu 2,1 m vor der Fassade zu errichten. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossfläche bleiben die Flächen von Balkonen, Laubengänge und nur überdachten Flächen unberücksichtigt.

Die bestehende Tiefgarage einschließlich des Kellergeschosses bleibt bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt. Hierfür wird gesondert entsprechend dem Bestand festgesetzt, dass die Errichtung einer Tiefgarage

mit einer Grundfläche von 1.350 m² innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen als Nebenanlage zulässig ist.

Mit der geplanten Bebauung entsteht eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl in Höhe von 0,33 bzw. unter Hinzunahme der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl in Höhe von 1,34. Damit werden für die Grundflächenzahl die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete mit 0,6 / 0,8 unterschritten bzw. eingehalten, jedoch für die Geschossflächenzahl die Obergrenze in Höhe von 1,2 überschritten. Diese Überschreitung ist dem Umstand geschuldet, dass die vorgenommene Grundstücksteilung sich an bautechnischen Vorgaben orientierte. Berücksichtigt man das gesamte Baugrundstück des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans und die darin zulässige Geschossflächenzahl einschließlich der mit vorliegendem Bebauungsplan festgesetzten Geschossfläche, berechnet sich die Geschossfläche auf 0,90 und unterschreitet dann die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für die Geschossfläche in Mischgebieten weit.

D.4.3 Überbaubare Flächen

Der bestehende Rohbau wurde ca. 1,8 m weiter nach Westen außerhalb der hierfür im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-02 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet. Die überbaubaren Flächen wurden daher, da weder Bedenken wegen einer unzureichenden Belichtung und Belüftung zu befürchten sind, noch die städtebauliche Ordnung gefährdet ist, dem Bestand angepasst. Aus gestalterischen Gründen und zur Steigerung der Wohnqualität ist geplant gegenüber der ursprünglichen Planung größere und umlaufende Balkone mit einer Tiefe bis zu 2,1 m vor der Fassade zu errichten. Daher wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2,10 m durch Balkone, Laubengänge und nur überdachte Flächen zulässig ist. Diese Überschreitungen der Baugrenzen wurden bei der Betrachtung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie der Abstandsflächen (siehe hierzu auch 4.4 Abstandsflächen) bereits berücksichtigt.

D.4.4 Abstandsflächen

Aufgrund der nunmehr erfolgten Grundstücksteilung kommen die Abstandsflächen auf fremde Grundstücke zu liegen. Jedoch entstehen durch die Realisierung der Planung keine Einschnitte in nachbarschützende Rechte noch sind eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Bebauung innerhalb des Planbereichs und die angrenzenden Bereiche außerhalb des Planbereichs aufgrund der Erhöhung des Baukörpers und der Verschiebung der überbaubaren Flächen zu befürchten, da unter Anwendung des 16-Meter-Privileges für das ehemalige Schlachthofgebäude auf der Nordfassade und der gegenüberliegenden Fassade des geplanten Gebäudes sich die Abstandsflächen nicht überschneiden. Auch reichen die Abstandsflächen unter Anwendung des 16-Meter-Privileges nicht über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Lehbühlstraße hinaus.

D.4.5 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wurde aus dem Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 01-02 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ übernommen. Da die Möglichkeit geschaffen werden soll, in Zukunft im Erdgeschoss des Gebäudes eine Kindertagesstätte unterzubringen, soll für diesen Fall die Möglichkeit geschaffen werden, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ auf der West- und Nordseite einzufrieden und ausschließlich als Außenbereich für die Kindertagesstätte zu nutzen. Im Bebauungsplan wurde daher eine entsprechende Festsetzung für die Einschränkung des „Fußgängerbereichs“ an dieser Stelle getroffen. Derzeit ist aber keine Kindertagesstätte vorgesehen.

D.4.6 Spielplatz gemäß bayerische Bauordnung

Die Lage des Kinderspielplatzes am Rande des Planbereichs im Norden wird für nicht ideal gehalten. Er sollte weiter in den Mittelpunkt des gesamten Schlachthofgeländes rücken. Hier wird ein Standort östlich des geplanten Gebäudes entlang des Fuß- und Radweges als sinnvoll erachtet. Daher wird der Spielplatz an dieser Stelle festgesetzt.

D.4.7 Auswirkungen der Planung

In dem geplanten Gebäude sollen in Abhängigkeit der tatsächlichen Nachfrage im Erd- und 1. Obergeschoss öffentliche Einrichtungen (Arbeitsagentur, Kindertagesstätte) oder gewerblich genutzte Einheiten (Praxen, Büros) und in den sonstigen Obergeschossen nur Wohnungen realisiert werden. Derzeit sind im Erd- und 1. Obergeschoss eine Einrichtung der Arbeitsagentur und in den sonstigen Obergeschossen zehn Wohnungen von 40 m² bis 140 m² vorgesehen und womit Wohnraum für ca. 30 Personen geschaffen wird.

D.5. Grünordnung und Eingriffe in Natur und Landschaft

D.5.1 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept wurde weitgehend vom Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-02 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ übernommen. Nur der festgesetzte Baum im Westen wird weiter nach Süden verschoben.

D.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 700 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und damit einer weit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² zulässigen Grundfläche soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Daher gelten gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

D.6. Erschließung

D.6.1. Verkehrliche Erschließung

Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließung der Grundstücke für Fußgänger und Radfahrer sowie für den motorisierten Fahrverkehr erfolgt von der Lehbühlstraße bzw. für den ruhenden Verkehr in der Tiefgarage von der Stethaimerstraße. Im Osten des Planbereichs verläuft ein Fuß- und Radweg von der Stethaimerstraße zur Flutmulde.

Das Plangebiet ist über den Innenstadtring, Stethaimerstraße sowie über die Schlachthofstraße und die Lehbühlstraße hervorragend erschlossen und ist darüber hinaus sehr gut an das vorhandene Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Planungsgebiet bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann in Abhängigkeit des durch die konkrete Nutzung ausgelösten Stellplatzbedarfs in der bestehenden Tiefgarage untergebracht werden.

D.6.2. Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Abfallbeseitigung

Das geplante Vorhaben kann an die städtische Kanalisation angeschlossen werden. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Die Müllbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut bzw. durch beauftragte Unternehmer durchgeführt. Die Lehbühlstraße grenzt unmittelbar an den Planungsbereich an; dorthin können die Abfallgefäße zur Abholung gebracht

D.7. Abfall- und Bodenschutzrecht

D.7.1. Altlasten

Das Gelände war aufgrund der Vornutzung durch den ehemaligen Schlachthof sowie aufgrund von Auffüllungen im Bereich ehemaliger Teichflächen als Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 4 bzw. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes - BBodSchG) anzusehen. Es wurde daher unter der Katasternummer 26100178 im Bayerischen Bodenschutzkataster geführt.

Mittlerweile wurde durch die Lainer Wohn- und Gewerbebau GmbH auf dem Gelände ein Rohbau mit Tiefgarage errichtet. Durch den Aushub im Rahmen des Tiefgaragenbaus wurden schädliche Bodenveränderungen beseitigt. Das Gelände wurde daher zwischenzeitlich aus dem Bay. Altlastenkataster entlassen.

D.7.2. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser ist zu versickern. Dabei ist zu beachten, dass der vertikale Abstand zwischen Versickerungsanlage und mittlerem Grundwasserstand mind. 1,5 m beträgt. Die Regelungen der DWA-M 153 und DWA-A 138 sind zu beachten.

Wegen der Verpflichtung über die Herstellung von einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, wird das Grundstück nahezu vollständig durch eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr unterbaut. Demnach können kaum Flächen für die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser angeboten werden. Vom ursprünglichen Vorhabenträger wurde ein Regenwasser-entwässerungskonzept in Auftrag gegeben, aus dem hervorgeht, dass entlang der Stethaimer- sowie der Schlachthofstraße in einem Abstand von 12 m Sickerschächte, die über Rigolen verbunden sind, eingesetzt werden. Damit wird die Versickerung von Oberflächenwasser entsprechend der vor genannten Maßgaben sichergestellt. Dieses Versickerungssystem war bereits im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan für den Bereich des Deckblattes 1 vorgesehen und wird dementsprechend auch weiter verwendet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wurde am 17.02.2005 erteilt und gilt weiterhin (auch für Rechtsnachfolger).

D.8. Immissionsschutz

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände - Bereich West“ wurde aufgrund des Ist-Zustandes und der geplanten Maßnahmen eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro Müller-BBM, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München erstellt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung und die sich daraus ergebenden Vorgaben hinsichtlich des Lärmschutzes erfolgen als Festsetzung im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Durch entsprechende Festlegungen im Plan und im Textteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird dieser Lärmproblematik ausreichend Rechnung getragen. Dabei werden die Möglichkeiten zur Durchführung, der beim Ausbau der Schlachthofstraße mit Brückenschlag über die Flutmulde erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, gemäß schalltechnischem Gutachten des Büros Müller-BBM vom 5. März 2004 wie folgt gesichert:

- Durch Grunddienstbarkeit / persönliche Dienstbarkeit zu sichern ist zunächst ein Recht des Vorhabenträgers selbst, auf seine Kosten Schallschutzmaßnahmen nachrüsten zu dürfen.
- Des Weiteren ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Landshut zu bestellen, damit für die Stadt eine eigenständige Durchsetzbarkeit der Nachrüstung gewährleistet werden kann.

- Die Nachrüstungsverpflichtung und die Kostentragung durch den Vorhabenträger sind im Durchführungsvertrag fixiert.

Darüber hinausgehende Maßnahmen (z. B. zeitliche Beschränkung der Freibereichs- und Stellplatznutzung, Sperrung der oberirdischen Stellplätze zur Nachtzeit, Sperrung eines Teils der Tiefgaragenstellplätze zur Nachtzeit, ausreichender Schutz der dem Wohnen zugeordneten Freibereiche) werden im Durchführungsvertrag und im nachgeordneten Verfahren abschließend geregelt.

Die bereits bestehende Tiefgaragenzu- und -abfahrt im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 01-2 verursacht zur Nachtzeit am gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung des einschlägigen, gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes um 3 dB.

Bereits im Vorfeld der Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01-2 wurden unterschiedliche Zufahrtsmöglichkeiten überprüft. In der Abwägung der unterschiedlichen Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung eines künftigen Brückenschlages über die Flutmulde, wurde die Lage der Zufahrt als die geeignetste angesehen. Um die Nachteile der Lärmüberschreitungen möglichst gering zu halten, wurden bauliche Möglichkeiten zur Emissionsminderung festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden für das vorliegende Deckblatt, soweit sie den Planbereich betreffen übernommen.

Zusätzlich wird zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen festgesetzt, dass alle Wohneinheiten, die über einen Außenwohnbereich verfügen zumindest einen davon auf den lärmabgewandten Fassaden im Süden und Osten vorweisen müssen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des eingeschränkten Fußgängerbereichs, der als Außenbereich für den Fall der Einrichtung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss genutzt werden soll, im Fall des Ausbaus der Schlachthof-/Lehbühlstraße mit Brückenschlag über die Flutmulde und der damit verbundenen deutlichen Erhöhung des Verkehrslärms wurde das Ingenieurbüro ACCON, Augsburg beauftragt.

Gemäß Stellungnahme der ACCON GmbH vom 12.10.2012 (Anlage 1) ist zur Gewährleistung von gesunden Nutzungsverhältnissen - hierzu wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) zugrunde gelegt, die darüberhinaus auch eine uneingeschränkte Ausübung der Aufsichtspflicht durch das Betreuungspersonal der Kindertagesstätte gewährleisten sollen -im Fall des Ausbaus der Schlachthof-/Lehbühlstraße, entlang der Grundstücksgrenze zum Straßenraum und im Süden im rechten Winkel bis zum Gebäude und im Norden im Straßenverlauf eine 2,6 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand ist straßenseitig hochabsorbierend auszuführen, um Pegelerhöhungen bei gegenüberliegenden Gebäuden zu vermeiden, die durch Reflexionen des Schalls an der Wand entstehen können. Hierzu wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Derzeit ist aber seitens des Vorhabenträgers keine Kindertagesstätte geplant. Somit ist im Augenblick die Sicherung der Errichtung der Lärmschutzwand im Durchführungsvertrag nicht notwendig. Sollte es in Zukunft zu einer Nutzungsänderung im Erdgeschoss in Richtung Kindertagesstätte kommen,

ist die Sicherung in dem für diesen Fall ohnehin zu überarbeitenden Durchführungsvertrag zu regeln.

D.9. Denkmalschutz

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 tretende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat - Bauaufsichtsamt 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.

D.10. Energiekonzept

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk),
- Erneuerbare Energien (z.B. Element 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 Energiekonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

D.11. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird, da das vorliegende

Bebauungsplanverfahren diesen Kriterien entspricht, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 Gau GB abgesehen.

D.12. Flächenaufstellung

Geltungsbereich 1.578 m²

Nettobauland 1.578 m²

Gewerbeflächen 0 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	0 m ²	
Fußweg	0 m ²	
Radweg	0 m ²	
öffentliche Grünfläche	0 m ²	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	0 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.017 m ²	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)	0 m ²	
Versorgungsfläche	0 m ²	
Gewässerfläche	0 m ²	
	1.017 m²	1.017 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	561 m ²	
private Grünfläche	0 m ²	
interne Ausgleichsfläche (privat)	0 m ²	
private Verkehrsfläche	0 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	0 m ²	
Wertstoff/Müll	0 m ²	
	561 m²	561 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)

GRZ 561 m²
1.578 m² = **0,36**

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsflächen)

GRZ 1.347 m²
1.578 m² = **0,85**

Geschossfläche (Gebäude + Garagen)

GFZ 2.244 m²
1.578 m² = **1,42**

Anzahl der öffentlichen Stellplätze

Anzahl der privaten Stellplätze

29

D.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 § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633) 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).

Stadt Landshut, 25.10.2012

Baureferat, 25.10.2012

Hans Rampf, Oberbürgermeister

Johannes Doll, Baudirektor

E. Verfahrensvermerke

Siehe gesonderte Planzeichnung M 1 : 500 mit Datum vom 21.09.2011 i. d. F. vom 25.10.2012 mit Übersichtsplan.

F. Anlagen

Anlage F.1 Stellungnahme der ACCON GmbH vom 12.10.2012 -
Immissionsschutz Außenbereichsnutzung eingeschränkter
Fußgängerbereich

Stefan Strohmayr

Von: Christian Fend [christian.fend@acon.de]
Gesendet: Freitag, 12. Oktober 2012 09:38
An: Guenter Dietl
Cc: Stefan Strohmayr
Betreff: BV Landshut, Schallschutzwand für Kindergarten

Anlagen: 5760-50-B Anlage.pdf



5760-50-B
Anlage.pdf (26 KB)
Az. 5760-50-B

Sehr geehrter Herr Dietl,

in Anlage erhalten Sie eine Rasterlärnkarte des Verkehrslärms (Beurteilungspegel Tag) für den Außenbereich des geplanten Kindergartens. Die Berechnungshöhe beträgt 1,6 m. Die der Berechnung zugrunde gelegten Emissionen der umliegenden Straßen wurden wie in der bisherigen Untersuchung (Müller-BBM, 5.03.2004) angesetzt.

Die Karte zeigt, dass mit einer Schallschutzwand der geforderte Orientierungswert von 60 dB(A) im Außenbereich des Kindergartens eingehalten werden kann.

Die Wand, die auf der Grundstücksgrenze liegt und den Außenbereich auf einer Länge von 73 m umschließt, muss dazu eine Höhe von mind. 2,6 m aufweisen.

Hinweise:

Die Wand sollte straßenseitig hochabsorbierend ausgeführt werden, um Pegelerhöhungen bei gegenüberliegenden Gebäuden zu vermeiden, die durch Reflexionen des Schalls an ihr Wand entstehen können. Kindergartenseitig bestehen aus Sicht des Immissionsschutes keine besonderen Anforderungen an die Ausführung der Wand.

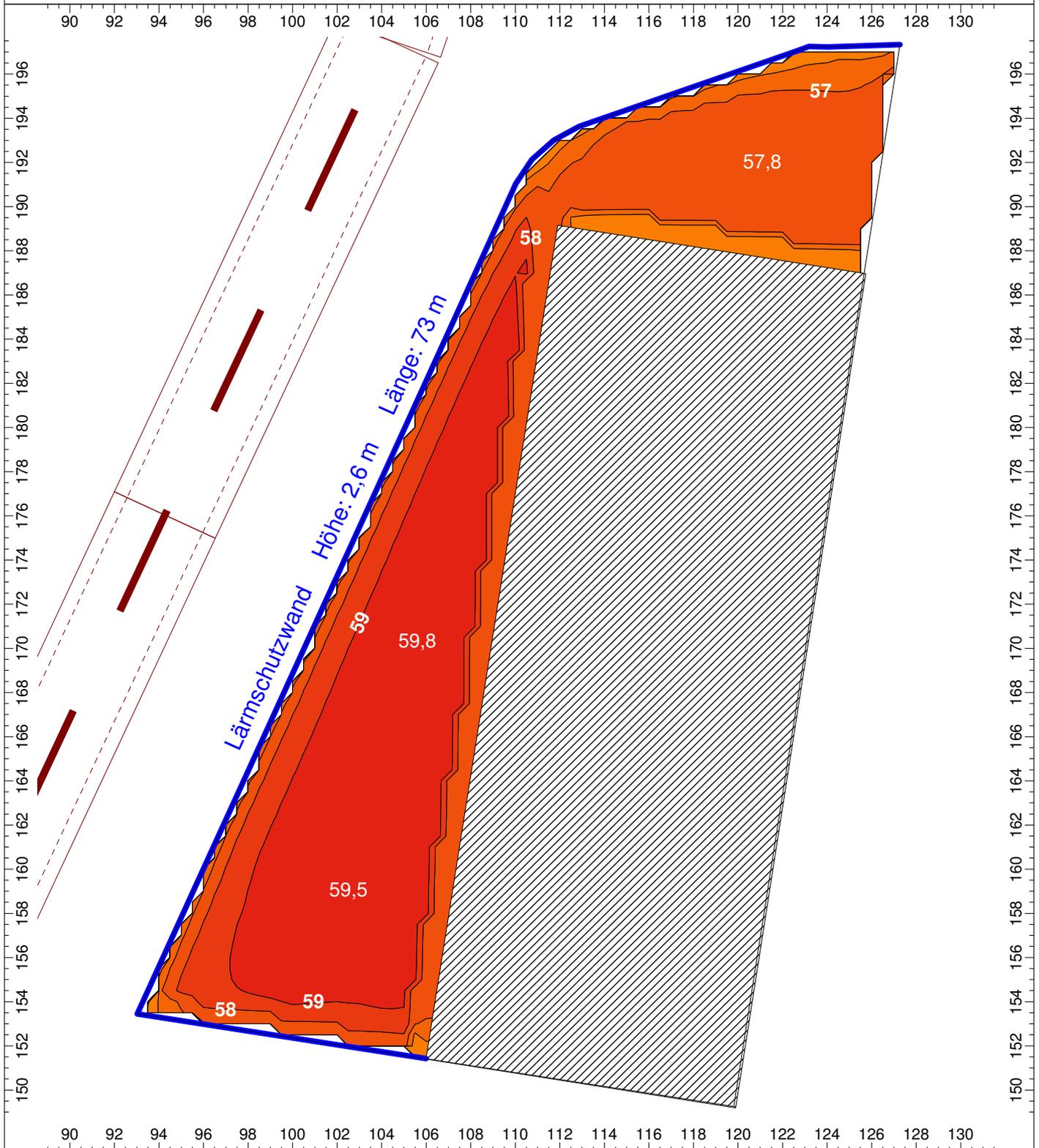
Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

ACCON GmbH
i.A. Christian Fend
christian.fend@acon.de
Tel.: 0821 / 90630-65

Büro Augsburg:
Bergiusstraße 15, D-86199 Augsburg
Tel.: +49 (0)821 / 90630-63, Fax: +49 (0)821 / 90630-53

ACCON GmbH
Sitz (Registered office):
Gewerbering 5, D-86926 Greifenberg
Tel.: +49 (0)8192 / 9960-10, Fax: +49 (0)8192 / 9960-29 www.acon.de Registergericht
(Registered at):
Amtsgericht Augsburg, HRB 20379, Ust-IdNr. DE129277346 Geschäftsführer (Managing
directors):
Dipl.-Geophys. Markus Petz, Dr. Wolfgang Henry



<p>Isarkies Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG Altes Schlachthofgelände, Landshut</p>	<p>Objekte</p> <ul style="list-style-type: none"> Straße Haus Schirm 	<p>Rasterlärmkarte Straßenverkehrslärm Tags</p> <p>Berechnungshöhe 1,6 m</p> <p>Beurteilungspegel in dB(A)</p> <p>M 1:250</p>
<p>ACCON GmbH Bergiusstraße 15 86199 Augsburg www.accon.de</p>		
<p>Programmsystem CadnaA - Version 4.2</p>		<p>Anlage</p>