

---

Stadt Landshut

06-18/1 „zwischen Ritter-von-Schoch-Straße, Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1“

## Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- 1            Allgemeines
    - 1.1          Anlass und Zweck
    - 1.2          ehemaliges Kasernengelände
  
  - 2            Planungsrechtliche Situation
    - 2.1          Geltungsbereich
    - 2.2          Grundlagen
    - 2.3          Planerische Vorgaben
    - 2.4          Umweltbericht
  
  - 3            Bestand und Bewertung
    - 3.1          Natur und Landschaft
      - 3.1.1        Naturraum
      - 3.1.2        Geologie und Böden / Altlasten
      - 3.1.3        Klima
      - 3.1.4        Hydrologie
      - 3.1.5        Biotopstruktur
      - 3.1.6        Grünflächen und Erholung
      - 3.1.7        Landschaftsbild
      - 3.1.8        Bestehende bauliche Strukturen
    - 3.2          Flächennutzung und Infrastruktur
      - 3.2.1        Umgebende Nutzung
      - 3.2.2        Nutzung im Planungsgebiet
      - 3.2.3        Flächen
      - 3.2.4        Erschließung
      - 3.2.5        Ver- und Entsorgung
-

- 
- 4 Planung
    - 4.1 Planungsziele
      - 4.1.1 Leitbild für die Entwicklung des Kasernenareals
      - 4.1.2 Ziele des Bebauungsplans
      - 4.1.3 Ziele des Grünordnungsplans
    - 4.2 Planungskonzept
      - 4.2.1 Festsetzungen zur Bebauung
        - 4.2.1.1 Art der Nutzung
        - 4.2.1.2 Maß der Nutzung, Bauweise
    - 4.3 Festsetzungen zur Grünordnung
      - 4.3.1 Öffentliche Grünflächen/Grünstrukturen
      - 4.3.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
      - 4.3.3 Verkehrsgrün
      - 4.3.4 Private Grünflächen/Grünstrukturen
      - 4.3.5 Einfriedungen
      - 4.3.6 Eingriffs- und Ausgleichsflächen
    - 4.4 Erschließung
      - 4.4.1 Straßen
      - 4.4.2 Fuß-/Radwege
      - 4.4.3 Ruhender Verkehr
      - 4.4.4 Öffentlicher Verkehr
      - 4.4.5 Straßenräume
      - 4.4.6 Verkehrsuntersuchung
    - 4.5 Brandschutz und Belange der Feuerwehr
      - 4.5.1 Löschwasserversorgung
      - 4.5.2 Feuerwehrflächen
      - 4.5.3 Feuerwehrzufahrt
    - 4.6 Ver- und Entsorgung
      - 4.6.1 Versorgung
        - 4.6.1.1 Fernwärme
        - 4.6.1.2 Telekommunikationsanlagen
-

- 
- 4.6.2 Entsorgung
    - 4.6.2.1 Abwasser
    - 4.6.2.2 Niederschlagswasser
    - 4.6.2.3 Wertstoffe und Abfallwirtschaft
  
  - 4.7 Immissionsschutz
    - 4.7.1 Lärmschutz
      - 4.7.1.1 Straßenverkehrslärm
      - 4.7.1.2 Sport- und Freizeitlärm
      - 4.7.1.3 Musikveranstaltungen Jugendkulturzentrum und aufschiebend bedingtes Baurecht
    - 4.7.2 Feuerstätten
  
  - 4.8 Altlasten
    - 4.8.1 orientierende Altlastenerkundung
    - 4.8.2 Baugrunduntersuchung mit abfallrechtlicher Beurteilung und Altlastenuntersuchung
      - 4.8.2.1 Baugrund
      - 4.8.2.2 Altlasten
      - 4.8.2.3 Fundmunition
  
  - 4.9 Energiekonzept und Klimaschutz
  
  - 4.10 Richtfunkstrecke 02331696 der E.ON
  
  - 5.0 Auswirkungen
    - 5.1 Umwelt
    - 5.2 Siedlungsstruktur
    - 5.3 Verkehr
  
  - 6 Hinweise
    - 6.1 Denkmalschutz
  
  - 7 Umweltbericht
-

8           Flächenzusammenstellung

9           Rechtsgrundlage

---

# 1

## Allgemein

### 1.1

#### Anlass und Zweck

Durch die Auflösung des Bundeswehrstandorts in der Schochkaserne ergeben sich Chancen für eine positive Entwicklung für die Stadt Landshut. Mit dem frei werdenden Kasernengelände können zusätzliche Flächen für Gewerbe, Wohnen Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen gewonnen werden.

Im September 1995 beschloss der Stadtrat auf der Grundlage des von der Stadt erarbeiteten Nutzungskonzeptes, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Kasernenareal durchzuführen. Wesentliche Programmpunkte waren dabei neben der städtebaulichen Einbindung des Kasernenareals und der Klärung verkehrlicher Problempunkte die Aufwertung dieses Standortes durch attraktive Gewerbe- und Wohnnutzung, verbunden mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Im östlichen Teil der Kaserne war ein Standort für Messe und Dult auszuweisen sowie ein lärmunempfindliches Gewerbegebiet. Der Wettbewerb wurde 1996 ausgelobt und abgeschlossen.

Im August 1997 wurde der überwiegende Teil des Geländes der Schochkaserne von der Stadt Landshut erworben. Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde von der Bundeswehr zuletzt aufgegeben und befindet sich seit 29.11.2012 im Eigentum der Stadt Landshut.

Als wesentlicher Entwicklungsansatz wurde im östlichen Teil der Standort für die Messe im Zusammenhang mit einer Gewerbenutzung realisiert, die auch als Immissionsschutz für die nördlich angrenzende Wohnbebauung dient. Mit dem dominanten Verwaltungsgebäude der Landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft (LBG) an der Niedermayerstraße ist ein weiteres attraktives Merkzeichen für das neue Stadtquartier in der ehemaligen Kaserne entstanden. Nördlich der ehemaligen Exerzierwiese wurde ein Wohnquartier angelegt, das bereits überwiegend bebaut ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein weiterer Teil des ehemaligen Kasernengeländes entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

### 1.2

#### Ehemaliges Kasernengelände

Das ehemalige Kasernengelände liegt am östlichen Rand der Kernstadt von Landshut zwischen der Großen Isar und den Isarhangleiten entlang der Niedermayerstraße, nur 2 km von der historischen Innenstadt entfernt. Die Gesamtfläche der ehemaligen Schochkaserne umfasst ein Gebiet mit ca. 43 ha.

---

---

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den mittleren Teil des ehemaligen Kasernengeländes. Das Gebiet wird durch die Ritter-von-Schoch-Straße und Schönaustraße begrenzt. Der Verkehrsraum der Niedermayerstraße ist durch ein gesondertes Verfahren planfestgestellt.

Im Norden bildet die Schönaustraße die Abgrenzung, im Westen die Kasernenstraße deren Verkehrsfläche in den Umgriff mit einbezogen wird. Im Osten bilden die Bebauungspläne Nrn. 06-23, 06-25/1 und 06-25/2 die Grenze des Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan Nr. 06-24 grenzt im Westen an. Hier wurden bereits Teile der Ritter-von-Schoch-Straße sowie der Niedermayerstraße beplant. Zum Teil werden diese Flächen mit dem Bebauungsplan 06-18/1 überplant.

Die Bebauungspläne Nr. 06-23 und 06-25/1 erfahren durch den Bebauungsplan Nr. 06-18/1 eine Teiländerung im Bezug auf die Verlängerung des Liesl-Karlstadt-Weges der nun als Fuß- und Radweg statt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes 06-25/1 erstreckt sich auf die Parkierungsfläche südlich der als Ersatzbau für die bestehenden Sporthallen geplanten Dreifachturnhalle. Diese wird nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche, sondern vielmehr als öffentliche Parkierungsfläche dargestellt, weil hierauf durch das nunmehr in den Bebauungsplan integrierte Studentenwohnheim vermehrt studentische Parkverkehre zu erwarten sind.

Zwischenzeitlich wurden aufgrund der Veräußerung der Fläche Fl.-Nr. 1098/5 durch den Eigentümer und der aufgrund der Kürze der Zeit noch nicht vorliegenden Planungsakzeptanz des Neueigentümers die Flächen südlich der Ritter-von-Schoch-Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06-18 genommen und zu gegebener Zeit als eigenständiger Teilbereich 06-18/2 weitergeführt.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes 06-18/1 beträgt ca. 3,017 ha.

### **2.2 Grundlagen**

Gesetzliche Grundlagen bilden:

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanzVO)  
Bayerische Bauordnung (BayBO)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

---

## **2.3**

### **Planerische Vorgaben**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet der Bundeswehr mit einer gliedernden Grünfläche dargestellt. Mit der 15. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der nördliche Bereich als Wohnbaufläche, der mittlere Bereich als Sondergebiet „Studentenwohnheim“ und der südliche Teil als Gewerbegebiet mit Funktion Dienstleistung geändert. Entsprechend sind im Landschaftsplan im Westen entlang der Kasernenstraße, im Norden entlang der Schönaustraße und im Süden entlang der Niedermayerstraße abschirmende Baumreihen und in den Wohnbauflächen gliedernde Grünflächen vorgesehen.

Für das Planungsgebiet bedurfte es einer Neuordnung. Entsprechend der künftigen Nutzungen im Bebauungsplan wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Es ist rechtsgültig seit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 18 vom 29.07.2013.

## **2.4**

### **Umweltbericht**

Für das vorliegende Verfahren wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In den Umweltbericht integriert ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB.

### **3**

## **Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **3.1**

#### **Natur und Landschaft**

Es wird auf die ausführliche Bestandsbeschreibung und -bewertung im Umweltbericht verwiesen. Im Folgenden werden die Inhalte lediglich zusammenfassend dargestellt.

#### **3.1.1**

##### **Naturraum**

Das Stadtgebiet weist eine natürliche Zweiteilung auf. Das ausgeprägte Relief des Tertiärhügellandes kontrastiert mit der schwach geneigten Ebene des weiten Isartals, das durch die ca. 60-90 m hohe Kulisse der Isar-Hangwälder besonders reizvoll ist.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im ebenen Naturraum Unteres Isartal.

#### **3.1.2**

##### **Geologie und Böden**

Von einzelnen Schwemmkegeln am Abbruch des Tertiärhügellandes abgesehen, treten im Isartal ausschließlich quartäre Flussablagerungen in Form von Kalkschotter und Flussmergel auf. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 6,3 bis 18,6 m.

Die Bodenbildung wurde geprägt vom Ausgangsmaterial, der Überschwemmungshäufigkeit und dem Grundwassereinfluss.

Im Bearbeitungsgebiet treten Kalkpaternien auf, die aus lehmigem Feinsand und lehmigem Schluff über sandigem Kies zusammengesetzt sind.

Die leicht zu bearbeitenden Kalkpaternien sind bei lockerem Gefüge, guter Durchlüftung und geringer Wasserkapazität starken Grundwasserschwankungen unterworfen. Weitere Merkmale sind mäßiger Humusgehalt und gute biologische Aktivität.

Durch anthropogene Veränderungen (Auffüllungen, Abgrabungen) ist der natürliche Bodenaufbau jedoch gestört.

#### **3.1.3**

##### **Klima**

Die Region Landshut gehört zum Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland, das kontinentale Züge aufweist. Das Flussbett der Isar hat große Bedeutung als Frisch- und Kaltluftbahn, die den Luftmassenaustausch im dicht besiedelten Stadtgebiet bewirkt.

---

### **3.1.4 Hydrologie**

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **3.1.5 Biotopstruktur**

Es befinden sich keine kartierten Biotope im Geltungsbereich.

### **3.1.6 Grünflächen und Erholung**

Da das Gebiet in großen Teilen nicht mehr genutzt wird, hat sich eine Sukzession eingestellt. Die Flächen stehen der Öffentlichkeit und damit für Freizeit und Erholung nicht zur Verfügung.

### **3.1.7 Landschaftsbild**

Das Stadtbild wird von den drei ehemaligen Unterkunftsgebäuden an der Niedermayerstraße geprägt. Das Landschaftsbild wird durch die Bestandsbäume dominiert.

### **3.1.8 Bestehende bauliche Strukturen**

Auf dem Gelände befanden sich mehrere leerstehende Gebäuden und Hallen aus der Bundeswehrrnutzung mit zugehöriger Erschließung die mehrheitlich im Zuge der Neubebauung abgebrochen wurden.

Drei Bestandsbaukörper auf dem Areal zwischen Niedermaierstraße im Süden und Ritter-von-Schoch-Straße im Norden werden jedoch erhalten.

## **3.2 Flächennutzung und Infrastruktur**

### **3.2.1 Umgebende Nutzung**

Das Planungsgebiet als ursprünglich isoliertes Kasernengelände ist im Norden durch dreigeschossigen Wohnungsbau an der Schönaustraße und im Nordwesten durch eine Wohnsiedlung mit ein- bis zweigeschossigen, überwiegend freistehenden Gebäuden begrenzt. Die ehemaligen Unterkunftsgebäude entlang der Niedermayerstraße sind zum überwiegenden Teil abgebrochen und zeigen sich als Brachflächen. Im Osten grenzt der Bereich mit

---

Sporthallen, Jugendkulturzentrum und Kletterhalle an. Südlich der Niedermayerstraße liegt am Fuß der Isarhängeleiten ein Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf. Im Westen haben sich Nahversorgungseinrichtungen angesiedelt.

Die baulichen Nutzungen sind geprägt durch den Verkehr auf der Niedermayerstraße und den davon ausgehenden Beeinträchtigungen.

### 3.2.2

#### Nutzung im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet befanden sich Gebäude der ehemaligen Kaserne, im Süden Unterkunft- und Stabsgebäude und im Norden Hallen und Garagen. Die Gebäude standen zum überwiegenden Teil seit Beendigung der Bundeswehrrnutzung leer und wurden bereits abgebrochen.

An den Nord- und Westrändern sind ausgeprägte Baum- und Strauchbestände vorhanden.

Die Kasernenstraße außerhalb des Kasernengeländes dient als Erschließungsstraße für die angrenzende Wohnbebauung mit einseitigem Gehweg.

### 3.2.3

#### Flächen

Das gesamte Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 30.169 qm

Diese besteht aus dem

Kasernengelände 29.263 qm

und der Verkehrsfläche der Kasernenstraße 906 qm

### 3.2.4

#### Erschließung

Das Planungsgebiet wird teilweise über die Ritter-von-Schoch-Straße bzw. über die Kasernenstraße erschlossen. Die Ritter-von-Schoch-Straße ist über eine Stichstraße an die Niedermayerstraße (St 2045) angebunden. Mit der gegenüberliegenden Einmündung der Straße 'Am Schallermoos' ist so ein neuer Knotenpunkt entstanden.

Über den südwestlich gelegenen Knotenpunkt mit der Konrad-Adenauer-Straße (B299), die als Zubringer zur A 92 dient, ist der Planungsbereich gut in das übergeordnete Straßennetz eingebunden. Die Niedermayerstraße ist mit ca. 20.000 Kfz/24h stark belastet.

Die Kasernenstraße erschließt die bestehende und indirekt die geplante Wohnbebauung und bindet an die Schönaustraße an.

Entlang der Niedermayerstraße verlaufen Fußwege und abmarkierte Radstreifen auf der Fahrbahn. Mit dem Ausbau der B 299 (sog. Kasernenknoten) sind entlang der Niedermayerstraße und der Konrad-Adenauer-Straße beidseitig abgetrennte Geh- und Radwege entstanden.

Fußwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung führen durch das Fachmarktzentrum am „Kaserneneck“ und weiter östlich in Form des Liesl-Karlstadt-Weges und östlich der Exerzierwiese. In Ost-West-Richtung existiert bereits der Geh- und Radweg entlang des Karl-Valentin-Weges.

Entlang der Niedermayerstraße verkehren die Buslinien 3, 14, 103 mit einer Haltestelle stadtauswärts vor der Einmündung Am Schallermoos und in der Gegenrichtung bei der Kasernenzufahrt sowie westlich der Einmündung Konrad-Adenauer-Straße. In der Schönaustraße, Einmündung Kasernenstraße befindet sich die Haltestelle für die Linien x3, 6 und 106 „Untere Auenstraße“.

### **3.2.5**

#### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Kasernengelände waren auf die militärischen Bedürfnisse ausgerichtet. Das zukünftige Versorgungsnetz muss entsprechend der beabsichtigten Nutzungen neu aufgebaut werden, so dass die bestehenden Einrichtungen nicht zu berücksichtigen sind.

---

---

## **4 Planung**

### **4.1 Planungsziele**

#### **4.1.1 Leitbild für die Entwicklung des Kasernenareals**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die folgenden Ziele für die Entwicklung des Kasernengeländes räumlich umsetzen und konkretisieren.

- Mit der Nachfolgenutzung soll ein Ausgleich für den wirtschaftlichen Verlust der Garnison erreicht werden, vor allem durch die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen.
- Der bestehende Kasernenfremdkörper im Stadtteil Schönbrunn ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzung städtebaulich zu integrieren. Durch Nutzungsübergänge sind Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu mildern.
- Die Barrierewirkung der Kaserne ist soweit wie möglich aufzubrechen, um eine Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen.
- Durch größere Anteile öffentlicher Grünflächen ist ein Ausgleich von Gründefiziten im Stadtteil zu schaffen und die Vernetzung von Grünstrukturen zu erreichen.

#### **4.1.2 Ziele des Bebauungsplans**

Durch ein abgestuftes Nutzungskonzept soll ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Bereichen geschaffen werden, insbesondere zu der kleinteiligen Wohnbebauung im Westen. Daran anschließend ist ein Wohngebiet mit einem vielfältigen Wohnungsangebot zu entwickeln.

Im Norden werden Flächen für den großflächigen Geschosswohnungsbau festgesetzt, hier wird sozialer Wohnungsbau ermöglicht. In der Mitte des Quartiers schließen kleinteilige Strukturen an, die eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die Ausbildung der Baukörper als Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau zulassen. Schließlich runden Flächen für kleinteiligeren Wohnungsbau das Wohngebiet ab.

Weiter südlich im Planungsbereich soll ein Studentenwohnheim als Sonderform des Wohnens im Mittelpunkt des neuen Quartiers entstehen (SO Studentenwohnheim).

Das Baugebiet soll in seiner Gesamtheit so gestaltet werden, dass klar definierte Raumkanten zu der angrenzenden Bebauung und zum Freiraum entstehen.

Die Ritter-von-Schoch-Straße ist eine stadträumlich stark wirksame Verbindungsachse. Über sie werden die Innenstadt von Landshut, angrenzende Wohngebiete an der Niedermayerstraße im Stadtteil Schönbrunn mit dem Messegelände und den angrenzenden Wohngebieten im Stadtteil Auloh angebunden.

---

Die Fuß- und Radwege sind so durch das Planungsgebiet zu führen, dass die Ritter-von-Schoch-Straße diese Vernetzungsfunktion übernehmen kann.

Im Hinblick auf ein positives Erscheinungsbild des Gebiets ist dem öffentlichen Freiraum besondere Bedeutung zuzumessen.

#### **4.1.3**

##### **Ziele des Grünordnungsplans**

Die Konversion der ehemals militärisch genutzten Fläche ist ein wertvoller Beitrag zum Flächenrecycling und dem Schutz der Außenbereiche. Zu den wesentlichen Ziele der Grünordnung zählt der Erhalt bzw. die Verbesserung der Funktionen für die Schutzgüter: Mensch, Boden, Wasser, Luft, Flora, Fauna, Kulturgüter und deren Wechselwirkungen untereinander.

Insbesondere die Beeinträchtigungen des Bodens können im Rahmen dieses Bebauungsplans durch Sanierung der Bodenbelastungen und die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen verbessert werden.

Im Wohngebiet können die am Rand vorhandenen Baumbestände sinnvoll in das Konzept eingebunden und ergänzt werden. Durchgrünte Wohnstraßen und Privatgärten sollen den Gartencharakter der bestehenden Wohnbebauung westlich der Kasernenstraße fortführen.

Die Ritter-von-Schoch-Straße wird ihrer Bedeutung als Verbindungsachse entsprechend durch eine Alleebepflanzung hervorgehoben.

Im Rahmen der auszuführenden Minimierungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur extensiven Begrünung der Flachdächer getroffen. Gemeinsam mit der konsequenten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus Dach- und Straßenflächen wird hier ein Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung, sowie zur Verminderung des Schadstoffeintrags in das Grundwasser geleistet.

Verbleibende Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung des BNatSchG ausgeglichen.

Die Eingriffe in den gem. Baumschutzverordnung der Stadt Landshut geschützten Baumbestand werden durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und dem Verschlechterungsverbot für Flora und Fauna wird im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Rechnung getragen.

---

---

## 4.2

### Planungskonzept

Das Planungskonzept baut auf der Wettbewerbslösung, unter Berücksichtigung der inzwischen modifizierten Vorgaben zur Nutzung, auf. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung soll hier ein lebendiges und attraktives Quartier entstehen, wobei Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen möglichst gering zu halten sind.

#### 4.2.1

##### Festsetzungen zur Bebauung

##### 4.2.1.1

###### Art der baulichen Nutzung

Die Gebiete WA werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Hinblick auf störungsfreies Wohnen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - auch ausnahmsweise - nicht zulässig.

Das Gebiet SO „Studentenwohnheim“ wird als sonstiges Sondergebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

##### 4.2.1.2

###### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien vorgegeben. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Anzahl der Geschosse bzw. maximal zulässigen Wandhöhe. Die Wandhöhe ist der Abstand von der direkt angrenzenden Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Im Zuge der Neuausweisung innerstädtischer Wohnbauflächen wird eine Durchmischung von unterschiedlichen verdichteten Wohnformen angestrebt.

So ist im WA 1 eine Bebauung durch kleinmaßstäbliche Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal drei Geschossen in offener Bauweise zulässig.

Im WA 2 ist eine maximal dreigeschossige Bebauung in Form von Einzelhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude in Form von Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise zulässig.

Im WA 3 ist eine maximal viergeschossige Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau mit maximal 26 Wohneinheiten pro Gebäude in abweichender Bauweise zulässig.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch Flächen für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Als Richtwert sind hierbei 20% des insgesamt realisierbaren Wohnraumes anzustreben. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird insgesamt Wohnraum in der Grö-

---

---

ßenordnung von ca.13.000m<sup>2</sup> geschaffen, somit ist die Errichtung von sozialem Wohnungsbau in der Größenordnung von ca. 2.600m<sup>2</sup> anzustreben.

Aufgrund einer entsprechenden Beschlussfassung im Stadtrat ist für beide Teilflächen des mit WA 3 gekennzeichneten Bereiches festgesetzt, dass hier nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB jeweils ein Wohngebäude zu errichten ist, das mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann.

Im Sondergebiet „Studentenwohnen“ ist eine maximal viergeschossige Bebauung in abweichender Bauweise festgesetzt. Hier gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Das Gebäude kann jedoch mit einer Länge von mehr als 50 m bis maximal ca. 98 m errichtet werden, sofern die Baugrenzen bzw. Baulinien dies zulassen.

Für Abstandsflächen, die von den Vorschriften der BayBO abweichen, gelten die sich aus der Planzeichnung ergebenden Abstandsflächen. Im Übrigen gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

## **4.3**

### **Festsetzungen zur Grünordnung**

#### **4.3.1**

##### **Öffentliche Grünflächen/Grünstrukturen**

Im Nord-Osten des Planungsgebiets liegen öffentliche Grünflächen. Sie sind im Wesentlichen als Standflächen für die Großbaumpflanzungen vorgesehen.

Die östl. der Kasernenstraße befindlichen öffentlichen Grünflächen sind auf Dauer zu sichern. Mit der bestehenden und zu erhaltenen Baumhecke übernimmt dieser Bereich eine abschirmende Funktion für die Wohnbebauung zur Kasernenstraße hin.

#### **4.3.2**

##### **Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

Die entlang der Ritter-von-Schoch-Straße, den verkehrsberuhigten Bereichen und den Fuß-/Radwegen ausgewiesenen Grünstreifen werden mit Baumreihen überstellt und dienen der räumlichen Fassung der Verkehrsflächen. Die gewählten Arten sind auf die besonderen Standorte (Straßenraum) mit der daraus resultierenden hohen Rückstrahlung und Wärmebelastung abgestimmt.

Vorhandene Baumbestände werden durch Festsetzung durch Planzeichen (Baum, zu erhalten) oder flächenmäßig durch eine Umgrenzungslinie (Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen) dauerhaft geschützt.

Die bestehenden und zu erhaltenden Gehölze westl. des WA 3 werden durch weitere Baumpflanzungen ergänzt.

Die platzartige Aufweitung westl. WA 3 soll als teilbefestigter Baumplatz entwickelt werden.

Bei Pflanzung in Grünstreifen sind die Vegetationsflächen als kräuterreiche Wiesen anzulegen und zu entwickeln.

---

### 4.3.3

#### **Private Grünflächen/Grünstrukturen**

Die erforderliche Anzahl der Bäume im Allgemeinen Wohngebiet sind durch Planzeichen festgelegt, bzw. auf die Größe des Grundstücks bezogen.

Vorhandene Baumbestände werden durch Festsetzung durch Planzeichen (Baum, zu erhalten) geschützt.

In den privaten Grünflächen der Wohngebiete und des Sondergebiets sind Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Arten sind in den Festsetzungen durch Text definiert.

Die restlichen Vegetationsflächen sind als kräuterreiche Wiesen anzulegen und zu entwickeln.

Im WA 3 ist zu den Geschosswohnungsbauten je ein Spielplatz für Kinder der Altersstufe 0-6 Jahre vorgesehen.

### 4.3.5

#### **Einfriedungen**

Als Einfriedungen werden Stabgitterzäune in einer Höhe von 1.20 m in den Wohngebieten und dem Sondergebiet festgesetzt.

Alle Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

Bei allen Einfriedungen zum Straßenraum müssen die Hecken außerhalb des Zauns zum Straßenraum gepflanzt werden. Die Hecken müssen sich bis mind. auf die Höhe des Zauns entwickeln.

### 4.3.6

#### **Eingriffs- und Ausgleichsflächen**

Im Zuge der Weiterführung des Bebauungsplans 06-18/1 mit geänderter Konzeption wurde auch der entstehende ökologische Eingriff neu bewertet und der Ausgleichsbedarf neu berechnet.

Der Eingriff beträgt insgesamt 5.644 m<sup>2</sup>. Der Zustand der Flächen im Bearbeitungsgebiet wird hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in die Kategorie I, oben gem. Leitfaden der Obersten Baubehörde eingestuft. Für alle Flächen wird eine GRZ >0,35 mit einem Kompensationsfaktor von 0,6 angewandt.

Der daraus resultierende Ausgleichsbedarf beträgt 3.386,4. Dieser wird durch die ökologische Aufwertung der ehemaligen Exerzierwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-25/2 gedeckt.

Der Eingriff im Bereich der Teiländerung des Bebauungsplan Nr. 06-25/1 (Stellplatzfläche östlich des Sondergebiets ‚Studentenwohnen‘) wurde im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 06-25/1 ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wurde somit bereits im Zuge des Verfahrens auf der ehemaligen Exerzierwiese (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 06-25/2) nachgewiesen.

---

## **4.4 Erschließung**

### **4.4.1 Straßen**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt zum Teil über die Kasernenstraße, die Schönaustraße und zum Teil über die Ritter-von-Schoch-Straße.

Das Wohngebiet WA 3 (Geschosswohnungsbau) wird über die Schönaustraße erschlossen. Im Einmündungsbereich der Kasernenstraße in die Schönaustraße ist eine kleine Platzsituation angeordnet, die in der Lage ist, die fußläufigen Verkehre sowie die Fahrradverkehre aus dem neuen Wohnquartier sowie der übergeordneten Radwegverbindung aufzunehmen und umzulenken. In diesen Bereich soll auch die bestehende Bushaltestelle verlegt werden.

Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden über einen als Ringerschließung ausgeformten verkehrsberuhigten Bereich über die Kasernenstraße angedient. Entlang der Fahrbahnfläche des Innenringes sind im öffentlichen Raum Besucherstellplätze angeordnet.

Das Areal des Studentenwohnheimes wird hingegen über die Ritter-von-Schoch-Straße über einen Privatweg für die Kfz-Verkehre erschlossen. Insgesamt wurde bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption für die Wohnbauflächen durch die gewählte Erschließungsform Sorge getragen, dass keine Schleichverkehre in Nord-Süd-Richtung entstehen können. Insbesondere durch die Vermeidung einer mit KFZ befahrbaren Nord-Süd-Erschließung werden Schleichverkehre unterbunden.

Aufgrund des Anschlusses der Straßen an das bestehende Netz bzw. der Einbeziehung vorhandener Erschließungsanlagen im ehemaligen Kasernenbereich wird die bestehende Höhenlage beibehalten.

### **4.4.2 Fuß- und Radwege**

Die wichtigsten bestehenden Fuß-/Radwegbeziehungen in Ost-West-Richtung verlaufen von Osten kommend entlang der Isar, der Exerzierwiese bzw. der Ritter-von-Schoch-Straße nach Westen zur Innenstadt.

Die verkehrsberuhigten Bereiche des vorliegenden Bebauungsplanes werden über Fuß- und Radwege mit dem angrenzenden Wegenetz verbunden. Nach Norden wird eine Fuß- und Radweganbindung zum bestehenden Isarradweg festgesetzt um die bestehend lückenhafte Nord-Süd-Verbindung an das Wegenetz zu optimieren

Für den Bereich des Kreuzungsknotens Schönaustraße – Kasernenstraße wird auf der Basis der aktuellen Verkehrszahlen ein Konzept für die Führung der Fuß- und Radverkehre zwischen dem Isarradweg und der Kasernenstraße für die Fahrrichtungen stadteinwärts und stadtauswärts erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird auch die Anordnung von Querungshilfen untersucht.

### **4.4.3**

---

## **Ruhender Verkehr**

In den Baugebieten sind die notwendigen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (StPIS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

Durch die Anordnung der Stellplätze darf keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung erfolgen. Aus Lärmschutzgründen sind die Stellplätze und auch deren Wendeflächen, soweit erforderlich, einzuhausen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Sondergebiet ‚Studentenwohnen‘ sind die erforderlichen privaten Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

Oberirdische private Stellplätze sind in geringem Umfang im Bereich des WA 3 sowie des Studentenwohnheimes festgesetzt.

Im Nord-Osten des Geltungsbereichs wird für Angestellte und Besucher des Walter-Gagg-Kindergartens sowie für die Angestellten des Jugendkulturzentrums eine Parkierungsfläche zur Verfügung gestellt, die im Vermögen der Stadt Landshut verbleibt und nicht öffentlich gewidmet wird. Um die Benutzung auf den vorgesehenen Benutzerkreis zu beschränken zu können ist die Fläche ggf. entsprechend abzuschränken.

Entlang der Fahrbahnfläche der Ringerschließung für WA 2 und WA 3 sind im öffentlichen Raum Besucherstellplätze angeordnet. Im WA 2 sind auf privatem Grund Garagen und Carports zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist keine Anordnung von Stellplatzanlagen zulässig.

Im östlichen Planbereich südlich der geplanten Dreifachturnhalle (Bebauungsplan Nr. 06-25/1) wird eine Parkplatzfläche festgesetzt. Diese wird nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche, sondern vielmehr als öffentliche Parkierungsfläche dargestellt, weil hierauf neben den Parkierungsverkehren durch die Turnhalle, das Jugendkulturzentrum und die Kletterhalle durch das nunmehr in den Bebauungsplan integrierte Studentenwohnheim sowie das Studentenwohnheim im Bebauungsplan 06-25/2 auch vermehrt studentische Parkverkehre zu erwarten sind.

Entsprechend den Anforderungen aus der Garagen- und Stellplatzverordnung werden im Baukörper des Studentenwohnheimes 40 Stellplätze unterirdisch nachgewiesen. Zusätzlich werden noch 7 Stellplätze auf dem Areal des Studentenwohnheimes oberirdisch festgesetzt.

Da jedoch im Baukörper 203 Apartments untergebracht sind, ist mit einem tatsächlich viel höheren Parkdruck hieraus zu rechnen. Eine ähnliche Situation zeichnet sich für das geplante Studentenwohnheim und das geplante Lehrlingswohnheim im Bebauungsplan 06-25/2 ab. Vor diesem Hintergrund wird der Parkplatz nunmehr öffentlich gewidmet und auch die Zufahrtssituation entsprechend modifiziert.

Dies ist möglich, weil die für die Gemeinbedarfsflächen gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung notwendigen Parkierungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Bereich der Exerzierungswiese nachgewiesen werden können.

Ebenerdige Stellplätze sind entsprechend der Planzeichnung gleichmäßig mit Bäumen zu überstellen.

### **4.4.4**

#### **Öffentlicher Verkehr/Bus**

Bushaltestellen bestehen außerhalb des Planungsgebiets in fußläufiger Entfernung an der Niedermayerstraße und entlang der Schönaustraße.

Aufgrund der Neuordnung der städtebaulichen Situation im Bereich Kasernenstraße - Schönaustraße ist eine Verlegung der Haltestelle der städtischen Bushaltestelle „Untere Auenstraße“ der Linien X3, 6 und 106 an die zukünftige platzartige Situation angedacht.

#### **4.4.5**

##### **Straßenräume**

In den verkehrsberuhigten Straßen sind Fahrbahnen mit 5,0 m Breite für Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei reduzierter Geschwindigkeit ausgewiesen. Diese werden entsprechend den Anforderungen und Raumsituationen durch Parkstreifen, Baumreihen – teilweise mit Parkmöglichkeiten ergänzt.

Die entlang der Fahrbahn ausgewiesenen Grünstreifen und Baumreihen dienen der Gliederung des Straßenraums. Um die Geschlossenheit des Straßenraums zu gewährleisten, sind bei der Anordnung der Grundstückszufahrten die Baumstellung zu berücksichtigen und die Grundstückszufahrten auf das notwendige Minimum zu beschränken.

#### **4.4.6**

##### **Verkehrsuntersuchung**

Vor dem Hintergrund der Siedlungserweiterung nach Osten wurde für den Gesamtbereich der Auwaldsiedlung vom Ingenieurbüro Transver, München die „Verkehrsuntersuchung Auwaldsiedlung“ erstellt.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden basierend auf den ermittelten Neuverkehren und den Anpassungen des Verkehrsmodells in Form von verschiedenen Untersuchungsfällen berechnet:

##### Analysefall

##### Istzustand basierend auf den aktuellen Verkehrszählungen (Bezugsjahr 2012)

Bezeichnend für die Ist-Situation ist der Anteil der Durchgangsverkehre. Ein Teil der Streckenbelastung auf dem Straßenzug Roider-Jackl-Straße (bzw. Dr.-Georg-Heim-Allee)-Sandstraße - Schönaustraße besteht aus Durchgangsverkehr der den Kasernen-Knoten Niedermayerstraße / Konrad-Adenauer-Straße umgeht.

Dieser Schleichverkehr findet v. a. morgens in Ost-West-Richtung mit 253 Kfz-Fahrten/Tag statt. Der Anteil des Ost-West-Durchgangsverkehrs beträgt in der Schönaustraße je nach Grundbelastung 12 – 23%, in der Sandstraße 30% und in der E.ON-Allee bzw. Roider-Jackl-Straße knapp über 50%. In West-Ost-Richtung ist der Durchgangsverkehr im Analysefall marginal.

Der Großteil der 1550 Kfz-Linksabbieger von der Konrad-Adenauer-Straße in die Schönaustraße in Fahrtrichtung Osten hat sein Ziel in den Wohngebieten der Auwaldsiedlung. 30% der Linksabbieger suchen als Ziel die Gewerbe- und Büroeinrichtungen an der Dr.-Georg-Heim-Allee, E.ON-Allee und Kiem-Pauli-Straße auf. Dieser zweite Anteil umgeht zwar ebenfalls den Kasernenknoten, ist aber nicht als Durchgangsverkehr zu betrachten.

Die Attraktivität der Schönaustraße für den Durchgangsverkehr wurde bereits herabgesetzt. Jede Maßnahme zur Verbesserung des Verkehrsflusses im Straßenzug Roider-Jackl-

Straße (bzw. Dr.-Georg-Heim-Allee) – Sandstraße – Schönaustraße kann zu spürbaren Verkehrszunahmen führen. Hauptsächlich würden dabei Routen die über den Kasernenknoten führen in die Auwaldsiedlung – insbesondere zu den Spitzenstunden - verlagert werden.

#### Prognose-Nullfall

##### Allgemeine Verkehrsentwicklung inkl. B 15 neu bis Essenbach (Bezugsjahr 2025)

Der Prognose-Nullfall untersucht die Streckenbelastungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme aufgrund steigender Motorisierung, Bevölkerungszunahme und deutlicher Zunahme des Güterverkehrs bis zum Prognosehorizont 2025. Darin enthalten sind auch Verkehrsentwicklungen bedingt durch realisierte Netzerweiterungen, u. a. die Verlängerung der B 15 neu bis zur A 92. Vor allem auf der Konrad-Adenauer-Straße (nördlich der Schönaustraße: +9%), am Kasernenknoten (+10%) und der B 299 (+13%) sind starke Zuwächse in den kommenden 12 Jahren zu erwarten, während im inneren Straßennetz der Auwaldsiedlung die allgemeine Verkehrszunahme kaum spürbar sein wird.

#### Prognose-Bezugsfall

##### Inkl. Siedlungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (Bezugsjahr 2025)

Neben den allgemeinen Verkehrszunahmen werden durch die geplante Siedlungsentwicklung in der Auwaldsiedlung weitere Quell-Ziel-Verkehre erzeugt. Die größten Verkehrszunahmen finden entlang der Unteren Auenstraße mit zusätzlich 560 Kfz/Tag (65% Zunahme), im westlichen Bereich der Schönaustraße zusätzlich 750 Kfz/Tag (16% Zunahme), auf der Ritter-von-Schoch-Straße zusätzlich 800 Kfz/Tag (40% Zunahme) und auf der Dr.-Georg-Heim-Allee mit zusätzlich 580 Kfz/Tag (23% Zunahme) statt.

Dadurch, dass das innere Streckennetz der Auwaldsiedlung im Prognose-Bezugsfall deutlich stärker belastet wird, nimmt der reine Durchgangsverkehr entlang des Straßenzugs Roeder-Jackl-Straße (bzw. Dr.-Georg-Heim-Allee) – Sandstraße – Schönaustraße tendenziell ab: in Ost-West-Richtung 223 Kfz-Fahrten pro Tag.

Die Herkunft-Ziel-Verteilung der östlich der Sandstraße gelegenen Quell-Ziel-Verkehre belegt, dass die Schönaustraße hauptsächlich als Anbindung zur Konrad-Adenauer-Straße dient und die Dr.-Georg-Heim-Allee vor allem die Verbindung zur Stadtmitte und zur B 299 herstellt.

Die spürbaren Verkehrszunahmen in der Unteren Auenstraße und der westlichen Schönaustraße sowie der Sandstraße sind kritisch zu betrachten, da diese Straßenabschnitte durch Wohnbereiche verlaufen und für größere Verkehrsbelastungen nicht ausgebaut sind. Ein Ausbau bzw. eine Verbreiterung der Schönaustraße würde Schleichverkehre anziehen. Aufgrund der vorhandenen Kapazitätsreserven sind die Verkehrszunahmen auf der Niedermayerstraße, Ritter-von-Schoch-Straße und Dr.-Georg-Heim-Allee weniger problematisch. Jedoch erfahren durch die geplanten Siedlungsentwicklungen im Untersuchungsgebiet die Konrad-Adenauer-Straße nördlich der Schönaustraße eine Zunahme der Verkehrsbelastung um weitere 2,4% und der Kasernenknoten um 1,5%.

#### Planfall A

##### Einbahnstraße Liesl-Karlstadt-Weg (Bezugsjahr 2025)

Hier wurde eine Verbindung von der Schönaustraße zur Ritter-von-Schoch-Straße über den Liesl-Karlstadt-Weg als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung untersucht, der südliche Abschnitt des Liesl-Karlstadt-Weges bleibt wegen der Andienung der Parkplätze für beide Fahrrichtungen freigegeben.

Die Differenzdarstellung und die Herkunft-Ziel-Verteilung aller Verkehre über die neue Einbahnstraße zeigen, dass die westliche Schönaustraße durch zusätzliche Linksabbieger (+ 690 Kfz/Tag von der Konrad-Adenauer-Straße mit Ziel Ritter-von-Schoch-Straße (Nahversorgung) und E.ON-Allee (überwiegend Berufspendler) mehr belastet (rund 540 Kfz/Tag auf dem Querschnitt Schönaustraße zwischen Untere Auenstraße und Liesl-Karlstadt-Weg. Die Zunahme stellt sich nur in Fahrtrichtung Ost ein, in Fahrtrichtung West bleibt die Belastung nahezu konstant. Somit trägt die Maßnahme nicht zur Entlastung der morgendlichen Spitzenstunde auf der Schönaustraße vor der Kreuzung mit der Konrad-Adenauer-Straße bei.

Neben dem Kasernenknoten werden in Fahrtrichtung Ost die östliche Schönaustraße um 930 Kfz/Tag sowie ebenfalls die Sandstraße um 770 Kfz/Tag spürbar entlastet. Schleichverkehre von der Konrad-Adenauer-Straße kommend, die den Kasernenknoten über diese neue Verbindung in Richtung Osten umfahren, sind laut Verkehrsmodell nicht zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Vorteil der Netzerweiterung darin liegt, dass Verkehre aus Richtung Konrad-Adenauer-Straße ihre Ziele an der Ritter-von-Schoch-Straße und an der E.ON-Allee direkt und schneller als bisher über den Kasernenknoten oder über die Sandstraße erreichen können. Jedoch belasten alle dieser Fahrten den Liesl-Karlstadt-Weg mit „Durchgangsverkehren“.

Da vor allem die Knoten Konrad-Adenauer-Straße / Schönaustraße (mehr Linksabbieger in die Schönaustraße) deutlich stärker belastet werden, kommt zur ungünstigsten Spitzenstunde die Leistungsfähigkeit hier an die Kapazitätsgrenze. Beim Knoten Dr.-Georg-Heim-Allee / Niedermayerstraße wird die Kapazitätsgrenze zur ungünstigsten Spitzenstunde sogar noch überschritten.

### Planfall B

#### Kombination aus Einbahnstraßenregelung / Durchfahrtsverbot

Der Planfall B enthält ein Durchfahrtsverbot der Verbindung von der Dr.-Georg-Heim-Allee zur Sandstraße in nördliche Richtung, um dadurch Durchgangsverkehre von der Schönaustraße zur Konrad-Adenauer-Straße zu vermeiden. Gleichzeitig wird zur Entlastung der Unteren Auenstraße die Untere Auenstraße von der Schönfeldstraße bis zur Schönaustraße nur in Fahrtrichtung Südwesten und zwischen Schönfeldstraße und Huchenweg nur in Fahrtrichtung Norden freigegeben.

Die Differenzdarstellung zeigt, dass spürbare Entlastungen durch das Durchfahrtsverbot und die Einbahnstraßenregelung erzielt werden:

An der Unteren Auenstraße zwischen 300 Kfz/Tag und 700 Kfz/Tag weniger, an der Sandstraße im Abschnitt mit Einbahnregelung um bis zu 1140 Kfz/Tag weniger und in der Dr. – Georg-Heim-Allee um zwischen 410 Kfz/Tag bis 630 Kfz/Tag weniger.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Sperrungen zu größeren Umwegen führen, die auf der Schönaustraße in Fahrtrichtung Osten – und hier besonders stark zwischen der Unteren Auenstraße und der Sandstraße mit mehr als 1.200 zusätzlichen Kfz/Tag - Verkehrszunahmen zur Folge haben. Ebenso wird der Kasernenknoten mit etwa 1.000 Kfz/Tag mehr belastet. Die Entlastungen der Sandstraße und der Unteren Auenstraße finden zu Lasten des Huchenweges, der Schönfeldstraße und der Florastraße statt.

### Planfall C

#### Verkehrsberuhigung Schönaustraße – Sandstraße

Dazu wird am Knotenpunkt Schönaustraße / Untere Auenstraße / Kasernenstraße die bisherige Rechts-vor-Links Regelung in eine Vorfahrt für die Richtung Untere Auenstraße – Kasernenstraße geändert.

Gleichzeitig wird die ca. 25 m lange Verbindung zwischen der Sandstraße und der Dr.-Georg-Heim-Allee nur noch auf eine Fahrspur reduziert (z. B. mit Vorfahrt in Richtung Süd, derzeit in jeder Richtung eine Spur mit Mittelinsel). Beide Maßnahmen tragen dazu bei, die Attraktivität der Schönaustraße und der Sandstraße für Durchgangsverkehre und zum Teil auch für Quell-Ziel-Verkehre der E.ON-Allee und der Ritter-von-Schoch-Straße zu verringern. Gleichzeitig werden keine Fahrbeziehungen unterbunden.

Es ergeben sich Entlastungen auf der Schönaustraße von rund 430 Kfz/Tag, auf der Sandstraße von 250 Kfz/Tag und auf der E.ON-Allee von etwa 170 Kfz/Tag. Die Mehrbelastungen zwischen der Konrad-Adenauer-Straße, dem Kasernenknoten und der Niedermayerstraße von etwa 200 Kfz/Tag bis 400 Kfz/Tag werden auf diesen Abschnitten nicht spürbar sein.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Planfall C eine moderate Verkehrsberuhigung in den sensiblen Wohnbereichen entlang der Schönaustraße und der Sandstraße erzielen würde, die teilweise die Mehrbelastungen aus der Siedlungsentwicklung des Bezugsfalls kompensiert. Es finden keine Durchgangsverkehre mehr statt, diese verlagern sich auf die Hauptstraßen.

Abschließend ist anzumerken, dass durch eine Anpassung der Signalisierung die Qualitätsstufen einzelner Knotenströme in kleinerem Umfang zusätzlich optimiert werden können.

## **4.5**

### **Brandschutz und Belange der Feuerwehr**

#### **4.5.1**

##### **Löschwasserversorgung:**

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

#### **4.5.2**

##### **Feuerwehrflächen:**

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

#### **4.5.3**

##### **Feuerwehrezufahrt:**

Bei den geplanten Gebäudeanlagen ab Gebäudeklasse 4 (BayBO) ist als zweiter Flucht- und Rettungsweg eine Feuerwehrezufahrt entsprechend der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) vorzusehen.

Die beiden Baukörper des WA 3 können nordseitig über die vorgelagerten befestigten Zufahrten und südseitig über den geplanten verkehrsberuhigten Bereich über eine festgesetzte Feuerwehrezufahrt angefahren bzw. vom Straßenraum aus direkt angeleitet werden.

Der geplante Baukörper des SO „Studentenwohnen“ wird nordseitig links einfahrend über den Privatweg für Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar. Der notwendige Bereich wurde vom Planer der Einzelanlage in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Landshut ermittelt und entsprechend in die Bauleitplanung eingearbeitet. An der Südseite ist ein direktes Anleiten vom Straßenraum aus möglich.

Die Gebäudeanlagen sind entsprechend Art. 28 (BayBO) in Brandabschnitte zu unterteilen.

Genauere Angaben zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz können erst aufgrund der tatsächlichen Nutzung nach Planvorlage festgelegt werden.

## **4.6**

### **Ver- und Entsorgung**

#### **4.6.1**

##### **Versorgung**

Alle Versorgungssysteme (Elektrizität, Wasser, Gas) sind vorhanden. Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt. Sie werden erhalten, ggf. erneuert und ergänzt.

##### **4.6.1.1.**

###### **Fernwärme**

Durch den Plenarbeschluss vom 21.10.11 sind die Stadtwerke beauftragt, wirtschaftliche zu betreibende Gebiete flächendeckend zu versorgen. Das Fernwärmenetz der Stadtwerke Landshut befindet sich derzeit noch im Aufbau, die Stadtwerke werden jedoch im gesamten ehemaligen Kasernengelände eine zentrale Versorgung zur Verfügung stellen. In der Folge ist geplant alle bestehenden städtischen Liegenschaften mittelfristig im Falle einer Erneuerung der jeweiligen Heizanlage an das Netz anzuschließen. In Planung befindliche städtische Liegenschaften werden im Zuge der Errichtung angeschlossen.

Bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen ist der Verwaltungsneubau der E.ON in der Kiem-Pauli-Straße, für verschiedene andere mögliche Großabnehmer in diesem Bereich ist der Anschluss anvisiert. Hierzu zählen die städtische Musikschule, die Wohnbebauung Niedermayerstraße 62 bis 76, die Grundschule Schönbrunn, das Sonderpädagogische Förderzentrum sowie die Verkehrsbetriebe der Stadt Landshut, aber auch das geplante Studenten- und Lehrlingswohnheim zwischen Ritter-von-Schoch- und Niedermayerstraße. Die Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft wurde ebenfalls akquiriert, hat sich jedoch noch nicht entschieden.

Einige Bestandsgebäude in diesem Bereich haben sich für andere Heizsysteme entschieden, so werden etwa das Fachmarktzentrum am Kaserneneck und das E.ON-Gebäude an der E.ON-Allee mittels Wärmepumpen sowie die Kletterhalle und die Unipart-Studentenwohnheime an der Niedermayerstraße 81 bis 83 mit Gas versorgt.

Die Messehalle (Sparkassenarena) wird im Moment noch mit Gas bzw. Öl versorgt. Das Asylbewerberheim wird im Laufe dieses Jahres an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Für die vorliegende Bauleitplanung ist ebenfalls der Anschluss vorgesehen. Das Liegenschaftsamt wird in die zukünftig abzuschließenden Grundstückskaufverträge eine verpflichtende Formulierung zum Anschluss an das Fernwärmenetz aufnehmen.

#### **4.6.1.2**

#### **Telekommunikationsanlagen**

Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Kabelschutzanweisung (insbesondere Punkt 6) verwiesen. Sollte eine Umverlegung der Anlagen erforderlich werden, benötigt der Betreiber mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Beauftragung um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

#### **4.6.2**

#### **Entsorgung**

##### **4.6.2.1**

##### **Abwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Mischwasserkanäle der Stadtwerke Landshut in der Kasernenstraße und in der Ritter-von-Schoch-Straße sichergestellt.

Das vorhandene Mischwassersystem auf öffentlichem Grund ist seit Ende 2011 saniert. Auf privatem Grund bestehen Kanäle die ausschließlich den alten Gebäudestrukturen der aufgegebenen militärischen Nutzung dienen. Diese sind im Zuge der Straßenbaumaßnahmen zu entfernen. Für die neuen Gebäudestrukturen ist die entsprechende Kanalisation herzustellen.

Die weitere Ableitung des Schmutzwassers verläuft zur ausreichend leistungsfähigen mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Landshut.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist auf ausreichenden Abstand des Wurzelbereichs gegenüber dem bestehenden Kanal (mind. 2,5 m) zu achten.

##### **4.6.2.2**

##### **Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses wird ein aufgelöstes Entwässerungssystem angestrebt. Niederschlagswasser kann, soweit wasserrechtlich zulässig und technisch möglich, auf dem Grundstück entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Landshut und den gesetzlichen Regelungen versickert werden.

Bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen technischen Regeln und Merkblätter, ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

---

Für Dach- und Oberflächenwasser besteht unabhängig davon ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in die bestehenden Mischwasserkanäle. Bei bebauten und unbebauten Grundstücken mit bestehender Einleitung oder bestehendem Einleitungsrecht bleibt das erworbene Anschlussrecht erhalten, auch wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung möglich ist.

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

#### **4.6.2.3**

##### **Wertstoffe und Abfallwirtschaft**

An der Niedermayerstraße, östlich des Messegeländes besteht eine Wertstoffsammelstelle, ein weiterer Standort wurde an der Schönaustraße errichtet.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Sammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Behälterstandorte zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

---

## 4.7

### Immissionsschutz

#### 4.7.1

#### Lärmschutz

##### 4.7.1.1

##### Straßenverkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06-18 "zwischen Niedermayerstraße und Schönaustraße mit Kasernenstraße mit Teiländerung 06-23 und 06-25/1" durch die Stadt Landshut wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Niedermayerstraße, der Schönaustraße und weiteren relevanten Straßenabschnitten und öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen werden. Die schalltechnischen Berechnungen wurden durch das Sachverständigenbüro "hock farky ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 15.3.2013 nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" vorgenommen. Als Grundlage wurden diejenigen Verkehrsbelastungen herangezogen, die in der Untersuchung "Knotenpunkt B 299/St 2045: Ergänzende Leistungsberechnungen für die optimierte Versatzlösung mit Berücksichtigung der Nachfolgenutzungen des Kasernengeländes" des Herrn Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vom 28.8.2009 für die Niedermayerstraße und die Ritter-von-Schoch-Straße für das Prognosejahr 2025 angegeben sind. Bei der Schönaustraße wurde auf diejenige Verkehrsbelastung abgestellt, die in der "Abschätzung der maximalen Verkehrserzeugung und -verteilung, Planungskonzept SEP, Variante B, Vollausbau BBP 06-18, 06-23, 06-24, 06-25" für das Jahr 2007 angegeben ist und die über eine Verkehrszunahme von 25 % als Planungshorizont für das Jahr 2025 hochgerechnet wurde.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit den Baufeldern WA 1 – WA 3 sowie im Gewerbegebiet ist eine Einhaltung der Orientierungswerte (OW) anzustreben, welche das Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die jeweilige Nutzungsart nennt. Dem vorgesehenen Studentenwohnheim weist der Bebauungsplan Nr. 06-18 den Schutzanspruch eines Mischgebietes zu. Deshalb werden die prognostizierten Beurteilungspegel mit den für diese Nutzungsart auf der Ebene der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerten verglichen.

Während der Tagzeit wird der in einem Allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$  in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen und auf den Freiflächen (zum Beispiel Terrassen, Wohngärten, Balkone) in den Baufeldern WA 1 – WA 3 nahezu flächendeckend eingehalten bzw. großteils sogar deutlich unterschritten. Lediglich vor den der Schönaustraße zugewandten Nordwestfassaden der beiden geplanten Wohnbaukörper im Baufeld WA 3 können Orientierungswertüberschreitungen um 3 – 7 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Lärmimmissionsschutzfachlich von Bedeutung wären diese deutlichen Verletzungen des anzustrebenden Orientierungswertes aber nur dann, wenn hier schutzbedürftige Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone) ungeschützt zu liegen kommen würden. Dies kann jedoch im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, weil diese Außenwohnbereiche aufgrund der Besonnung abgeschirmt im Süden vor den Wohnbaukörpern entstehen werden.

Während vor der der Ritter-von-Schoch-Straße zugewandten Südostfassade des im Sondergebiet geplanten Studentenwohnheims Überschreitungen des tagsüber anzustrebenden

Orientierungswertes  $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$  um bis zu  $3 \text{ dB(A)}$  nicht ausgeschlossen werden können, ist vor allen weiteren Fassaden sowie insbesondere in den Innenhöfen eine der vorgesehenen Nutzungsart angemessene Aufenthaltsqualität im Freien gewährleistet.

In der Nachtzeit treten vor den der Schönaustraße zugewandten Nordwestfassaden der beiden geplanten Wohnbaukörper im Baufeld WA 3 teilweise erhebliche Verletzungen des anzustrebenden Orientierungswertes  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  um bis zu  $10 \text{ dB(A)}$  auf. Eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele kann aufgrund der Baukörper-eigenabschirmung lediglich für die vom Verkehrslärm abgeschirmten Südostfassaden konstatiert werden. In den Baufeldern WA 1 und WA 2 wird der Orientierungswert hingegen größtenteils eingehalten. Lediglich einzelne Baukörper im Westen bzw. Osten sind zum Teil von Orientierungswertüberschreitungen um bis zu  $2 \text{ dB(A)}$  betroffen. Im Umgang mit den überhöhten Verkehrslärmimmissionen hat sich die Stadt Landshut dazu entschieden, passiven Lärmschutz in Form von schallgedämmten Zwangsbelüftungsanlagen für die Fassaden aller diejenigen Wohnbaukörper festzusetzen, die von Überschreitungen des nachts in einem Allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswertes  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  betroffen sind. Alternativ zu den Belüftungssystemen können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn gewährleistet ist, dass diese schallschutztechnisch gleichwertig sind. Mit Blick auf die zum Teil auch während der Tagzeit überhöhten Pegel werden diese Maßnahmen an einen rechnerischen Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 gekoppelt, mit dem die erforderlichen Schall-dämm-Maße für alle Außenbauteile ermittelt werden.

Im Sondergebiet "Studentenwohnen" wird der in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$  zwar flächendeckend eingehalten. Da jedoch bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln von über  $45 \text{ dB(A)}$  ungestörter und erholsamer Schlaf bei gekipptem Fenster nicht mehr sicher gewährleistet ist, werden – analog zur Vorgehensweise beim geplanten Studentenwohnheim an der Niedermayerstraße, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-25/2 "zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg, Bereich Süd und Ost" errichtet werden soll - passive Schallschutzmaßnahmen für alle davon betroffenen Fassaden festgesetzt.

#### 4.7.1.2

##### **Sport- und Freizeitlärm**

Die Beurteilung von Lärmimmissionen, die durch den Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen (hier: geplante (Dreifach-)Turnhalle, Kletterhalle, bestehendes Jugendkulturzentrum) hervorgerufen werden, erfolgt sowohl im Baugenehmigungsverfahren als auch im Beschwerdefall nach den Regelungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Das heißt, die dort festgelegten Immissionsrichtwerte sind an allen maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Freien vor den geöffneten Fenstern von Aufenthaltsräumen einzuhalten. Dabei sind Sportlärmimmissionen – hier verursacht durch den Betrieb der geplanten (Dreifach-)Turnhalle und der Kletterhalle) – isoliert und ohne Überlagerung mit denjenigen von Freizeitanlagen oder Anlagen nach TA Lärm zu ermitteln und zu bewerten.

Der Parkplatz der geplanten Turnhalle war bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-25/1 als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Weil dieser Parkplatz zukünftig nicht nur von den Besuchern der Sport- und Freizeitanlagen genutzt werden wird, sondern insbesondere auch von den Studenten der umliegenden Wohnheime, ist der dort stattfindende

Parkverkehr nicht allein den Anlagen zuzurechnen. Der Parkplatz wird deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06-18 hinein genommen und darin als öffentliche Parkfläche eingetragen. Aus Sicht des Lärmimmissionsschutzes ist er damit als Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu betrachten. Die Lärmimmissionen, die durch den Parkverkehr auf diesem Parkplatz auftreten, wurden gemeinsam mit den Verkehrsgereuschen auf allen weiteren relevanten öffentlichen Straßenabschnitten über einen Vergleich mit den einschlägigen Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 bewertet. Die Nutzung des Parkplatzes der Kletterhalle wurde dagegen anlagenbezogen betrachtet.

Zur Beurteilung der im Geltungsbereich der Planung zu erwartenden anlagenbedingten Geräuschbelastungen wurden – aufbauend auf einer Abschätzung des Nutzungsumfangs der einzelnen Anlagen – Lärmprognoseberechnungen für die folgenden exemplarisch gewählten Nutzungskonstellationen durchgeführt:

Variante S1: Sportlärm 1

Betrieb der Kletterhalle und der Turnhalle

131 Pkw-Fahrbewegungen gleichmäßig verteilt auf dem Parkplatz der Kletterhalle innerhalb der Ruhezeit (zum Beispiel zwischen 20:00 und 22:00 Uhr)

Variante S2: Sportlärm 2

Ende des Betriebs der Kletterhalle und der Turnhalle

33 Pkw-Fahrbewegungen gleichmäßig verteilt auf dem Parkplatz der Kletterhalle in der ungünstigsten vollen Nachtstunde (zum Beispiel zwischen 22:00 und 23:00 Uhr)

Variante F1: Freizeitlärm 1

Veranstaltung im Jugendkulturzentrum

234 Pkw-Fahrbewegungen gleichmäßig verteilt auf dem Parkplatz der Kletterhalle innerhalb der Ruhezeit (zum Beispiel zwischen 20:00 und 22:00 Uhr)

Variante F2: Freizeitlärm 2

Ende einer Veranstaltung im Jugendkulturzentrum

117 Pkw-Fahrbewegungen gleichmäßig verteilt auf dem Parkplatz P2 südlich vor dem Jugendkulturzentrum in der ungünstigsten vollen Nachtstunde als "seltenes Ereignis" im Sinne der 18. BImSchV (entspricht einer vollständigen Leerung zwischen 22:00 und 23:00 Uhr)

Variante F3: Freizeitlärm 3

Musikveranstaltung im Innenhof des Jugendkulturzentrums ("Umsonst & Draußen")

Live-Konzert mit elektroakustischer Beschallungsanlage bei einem Mittelungspegel von 95 dB(A) in der ersten Zuhörerreihe als "seltenes Ereignis" im Sinne der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeit (zum Beispiel zwischen 20:00 und 22:00 Uhr)

Variante F4: Freizeitlärm 4

Ende einer Musikveranstaltung im Innenhof des Jugendkulturzentrums

117 Pkw-Fahrbewegungen gleichmäßig verteilt auf dem Parkplatz der Kletterhalle in der ungünstigsten vollen Nachtstunde als "seltenes Ereignis" im Sinne der 18. BImSchV (entspricht einer vollständigen Leerung beider Parkplätze zwischen 22:00 und 23:00 Uhr)

- **Sportlärm**

Die Ergebnisse der Prognoseberechnungen zeigen, dass der mit der Nutzung der Kletterhalle verbundene Parkplatzlärm tagsüber innerhalb der Ruhezeitenblöcke gesichert keine Überschreitung des geltenden Immissionsrichtwertes der Sportanlagenlärmschutzverordnung hervorruft. Eine Einhaltung wäre selbst dann gegeben, wenn an Werktagen zwischen 20:00 und 22:00 Uhr oder an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 und 15:00 Uhr eine Füllung und Leerung aller 117 Pkw-Stellplätze stattfinden würde.

Da keine belastbaren Angaben zum Nutzungsumfang der Turnhalle nach 22:00 Uhr vorliegen, wurden ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand zur Planung und im Hinblick darauf, dass der Betrieb der Kletterhalle laut Genehmigung auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr begrenzt ist, ca. 33 Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz der Kletterhalle zwischen 22:00 und 23:00 Uhr abgeschätzt. Unter dieser Prämisse sind auch in der Nachtzeit keine maßgeblichen Immissionsorte von unzulässigen Sportlärmimmissionen betroffen.

Würde man den Parkplatz der Turnhalle nicht als öffentliche Verkehrsfläche betrachten und in der Folge die darauf stattfindenden Pkw-Fahrbewegungen den Sportanlagen zurechnen, so wären unter Ansatz vergleichbarer Emissionsansätze wie für den Parkplatz der Kletterhalle in der ungünstigsten vollen Nachtstunde die im Osten der Baufelder WA 1 und WA 2 geplanten Wohnbaukörper sowie das Studentenwohnheim von teilweise deutlichen Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes betroffen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Landshut dazu entschieden, für die entsprechenden Fassaden freiwillig passive Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

- **Freizeitlärm**

Dem Sportlärm im Grundsatz ähnliche Geräuschsituationen, Beurteilungen und Schlussfolgerungen ergeben sich bei alleiniger Betrachtung zunächst auch für den Parkplatzbetrieb, der im Zusammenhang mit der "Regelnutzung" des Jugendkulturzentrums während der Tagzeit entsteht.

Würde man dagegen Musikkonzerte im Freien (zum Beispiel "Umsonst & Draußen") oder andere lärmintensive Veranstaltungen auf der Exerzierwiese (zum Beispiel "Afrika-Tage") betrachten, die als "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV gelten, so wären schon während der Ruhezeiten erhebliche Verletzungen des dann angehobenen Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) zu befürchten, von denen insbesondere der im Osten des Baufeldes WA 3 geplante Baukörper großflächig betroffen wäre. Da derartige Veranstaltungen nach aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht genehmigt sind, hat sich die Stadt Landshut dazu entschieden, in diesem Kontext keine Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz zu treffen.

Eine vollständige Leerung des Parkplatzes der Kletterhalle in der ungünstigsten vollen Nachtstunde, die ebenfalls als "seltenes Ereignis" im Sinne der 18. BImSchV einzustufen ist und beispielweise am Ende einer Veranstaltung im Jugendkulturzentrum auftreten kann, bewirkt nächtliche Beurteilungspegel, die den diesbezüglich geltenden, um 10 dB(A) angehobenen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) gesichert einhalten.

#### **4.7.1.3**

##### **Musikveranstaltungen Jugendkulturzentrum**

##### **Schalltechnische Überprüfung vor Ort**

Um zu überprüfen, welche Lärmimmissionen durch Musikveranstaltungen im Inneren des Jugendkulturzentrums an der bestehenden und geplanten Wohnbebauung verursacht werden können, wurden durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, am Samstag, den 4.5.2013 zwischen 21:00 und 24:00 Uhr Schallpegelmessungen während eines Konzerts der Gruppe FAELA in ca. 50 m nordwestlicher Entfernung vom Gebäude auf dem Standplatz für Wertstoffsammelcontainer auf Grundstück Fl.Nr. 1218/1 durchgeführt. Im Ergebnis waren erhebliche Überschreitungen des nachts gemäß der 18. BImSchVzulässigen Immissionsrichtwertes  $IRW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$  um bis zu  $11 \text{ dB(A)}$  festzustellen. Ursächlich hierfür waren insbesondere die verhaltensbezogenen Lautäußerungen der Gäste vor dem Haupteingang im Nordwesten. Um festzustellen, welchen Anteil die Schallabstrahlung der Gebäudehülle an den überhöhten Lärmimmissionen in der Nachbarschaft hat, wurden am Mittwoch, den 12.6.2013 zusätzlich bauakustische Güteprüfungen der Fenster, der Notausgänge und der Eingangstür durchgeführt. Aus den Ergebnissen der beiden Messungen wurde ein dreidimensionales Lärmprognosemodell kalibriert, das sowohl die Schallabstrahlung der relevanten Außenbauteile über die ermittelten Luftschalldämmungen bei dem während des Konzerts gemessenen Innenpegel von ca.  $100 \text{ dB(A)}$  als auch die verhaltensbezogenen Geräusche der Gäste vor dem Haupteingang so nachbildet, dass der am 4.5.2013 messtechnisch festgestellte Schalldruckpegel von ca.  $51 \text{ dB(A)}$  am Messpunkt erreicht wird.

### **Untersuchungsergebnisse und weitere Vorgehensweise**

Mittels iterativer Optimierungsberechnungen wurde in einem nächsten Schritt geprüft, mit welchen baulichen und organisatorischen Maßnahmen sich die notwendige Minderung der Freizeitlärmimmissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft erzielen lässt. Die daraus resultierenden Ergebnisse - neben einer Sanierung der Fenster und der Notausgänge ist eine Verlegung des Haupteingangs vor die durch die bestehende Turnhalle abgeschirmte Südwestseite erforderlich – wurden bei einem Ortstermin am Mittwoch, den 3.7.2013 vorgestellt. Um sicherzustellen, dass der Anspruch der neu entstehenden Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen in keinem Konflikt mit dem Regelbetrieb des Jugendkulturzentrums steht, wird ein mit allen Beteiligten zu koordinierendes Schallschutzkonzept erarbeitet.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Landshut und wird erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen veräußert. Das städtische Liegenschaftsamt besitzt hiervon Kenntnis und wird den Umstand bei der Veräußerung des Areals berücksichtigen.

Zwischenzeitlich haben Gespräche zwischen dem Baureferat, dem Amt für Finanzen und dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft bezüglich der Finanzierung der Maßnahme stattgefunden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die für die schalltechnische Sanierung des Jugendkulturzentrums erforderlichen finanziellen Mittel verbindlich für den Haushalt 2014 berücksichtigt werden.

### **4.7.2**

#### **Feuerstätten**

Um die Beschäftigten und Anwohner vor den schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schützen, werden Einzelfeuerstätten und handbeschickte Zentralheizungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, ausgeschlossen.

#### 4.7.4

### Luftreinhaltung

Verkehr:

In der Stadt Landshut besteht ein Luftreinhaltungsaktionsplan. Zur Messung der Belastungen werden durch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) in der Podewilsstraße regelmäßige Messungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind auf der Homepage des LfU einzusehen.

Die Ergebnisse der Messungen an der Podewilsstraße sind nach Auskunft des Umweltamts der Stadt Landshut und eines entsprechenden Schreibens des LfU grundsätzlich auf die Situation im Plangebiet übertragbar. Die Überschreitungshäufigkeit für Feinstaub-PM<sub>10</sub> Feinstaub ist dabei sehr stark von meteorologischen Ereignissen abhängig. Lang anhaltenden Inversionswetterlagen können zu Grenzwertüberschreitungen (größer 35 Tage/a) führen.

In Landshut (Podewilsstraße) wurden die Grenzwerte 2005 und 2006 knapp überschritten. In den Jahren 2007 und 2008 wurden die Grenzwerte deutlich unterschritten. In den Jahren 2009 und 2010 stieg die Feinstaubbelastung zwar wieder an, blieb jedoch deutlich unter dem Grenzwert (Jahres-Mittelwert) von 40 µg/m<sup>3</sup>.

Eine besondere Situation ergibt sich durch die Straßenführung der B 299 im Einschnitt des Kasernenberges. Dieser Einschnitt stellt eine wichtige Kaltluftbahn dar, die in direkter Verbindung mit der Ventilationsbahn entlang der Isar steht.

## 4.8

### Baugrund, Altlasten und Fundmunition

#### 4.8.1

##### orientierende Altlastenerkundung

Im Jahr 1996 wurde durch das Büro IFUWA eine nutzungsbezogene, orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich an der Westseite auf dem Areal des geplanten Studentenwohnheims ein Untersuchungspunkt. Die Untersuchung ergab keine erhöhten Schadstoffgehalte im Boden. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bestehen nicht.

#### 4.8.2

##### Baugrunduntersuchung mit abfallrechtlicher Beurteilung und Altlastenuntersuchung

Trotzdem wurden die Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 06-18 nach Abbruch der Bestandsgebäude und Abtransport des Abbruchmaterials noch während des Bebauungsplanverfahrens im Hinblick darauf beprobt, ob die geforderten Oberbodenmächtigkeiten von mindestens 60 cm mit unbelastetem Material bereits gegeben sind oder noch Maßnahmen zu ergreifen sind.

Mit Datum vom 29.06.2013 wurde eine Baugrunduntersuchung mit abfallrechtlicher Beurteilung sowie eine Altlastenuntersuchung der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze durch das geotechnische Büro Geyer, Regensburg durchgeführt.

#### 4.8.2.1

##### Baugrund

Die Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das beprobte und analysierte Bodenmaterial einzustufen in Z 0 – Z 1.2 nach LAGA bzw. Deponieklasse DK 0 nach Deponieverordnung DepV.

Nur Probe S3-EP1 zeigt mit 1,9 mg/kg eine geringfügige Überschreitung des Z =-Wertes für PAK. Die sonstigen Einstufungen Z 1.2 sind begründet lediglich im erhöhten pH-Wert im Eluat  $\geq 9$ . Aus der Sicht des Gutachters handelt es sich hierbei um ein geogenes, natürliches Merkmal des anstehenden Bodens und nicht um eine abfallrechtlich relevante, anthropogene Erhöhung.

Insoweit wird aus gutachterlicher Sicht – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Fachbehörden - eine uneingeschränkte Wiederverwendung des natürlich anstehenden Kieses vor Ort als möglich an.

Sonstige Auffüllungen sollten bei zukünftigen Baumaßnahmen generell separat ausgehoben werden und im Haufwerk repräsentativ beprobt und analysiert werden. Die Entscheidung über den Verwertungs-/ Endsorgungsweg erfolgt dann auf Grundlage dieser baubegleitenden Deklarationsanalyse.

Nach den Grundsätzen der LAGA ist eine Wiederverwertung vor Ort aufgrund des hohen Grundwasserstandes ohne wirksame Deckschicht nur möglich bis Z 1.1-Material, wobei zu gewährleisten ist, dass die Schüttunterkante mindestens 1 m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand liegt.

#### **4.8.2.2**

##### **Altlasten**

Die Altlastenuntersuchung kommt für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Beprobungshorizont 0 – 35 cm) zu dem Ergebnis, dass sämtliche Analyseergebnisse der Proben OMP 1-1 bis OMP 7-1 unter den Prüfwerten der BBodSchV für Kinderspielflächen liegen.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Beprobungshorizonte 0 – 35 cm und 35 – 60 cm) liegen sämtliche Analyseergebnisse der Proben OMP 1-1 bis OMP 7-1 (0-35 cm) sowie OMP 1-2 bis OMP 7-2 (35 – 60 cm) unter den Prüf- und Maßnahmenwerten der BBodSchV für Nutzgärten.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen ist für die untersuchte Fläche der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast für die Wirkungspfade Boden – Mensch (direkter Kontakt) und Boden- Nutzpflanze ausgeräumt (§4 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV).

Unabhängig davon können abfallrechtlich relevante Belastungen des Untergrunds auch aufgrund von Auffüllungen aus den Erfahrungen mit anderen Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Schochkaserne nicht ausgeschlossen werden.

Anfallendes abfallrechtlich relevantes Material ist zu separieren und belastungsgemäß, nach den abfallrechtlichen Vorgaben (insbesondere Kreislaufwirtschafts-/ Abfallgesetz), zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Sofern bei Erdarbeiten Bodenbereiche mit geruchlich oder farblich auffälligem Material angetroffen werden, sind alle vorzunehmenden Schritte zu dokumentieren und umgehend der Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut, Tel. 0871/881496, zu informieren sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut einzuschalten.

Die fachgerechte Entsorgung der unterirdischen Versorgungsbauwerke (Heizkanäle etc.) sowie sonstiges abfallrechtlich relevantes Material ist jeweils durch die künftigen Bauwerber zu entsorgen. Jedoch können die Kosten dafür an das städtische Liegenschaftsamt weitergegeben werden.

---

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

5. 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 Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

#### **4.8.2.3**

##### **Fundmunition**

Aufgrund von historischen Recherchen ist festzustellen, dass das Kasernengelände nicht bombardiert wurde. Die US-Streitkräfte planten bereits für das Kriegsende und verschonten das Kasernengelände, um die militärische Infrastruktur für die eigenen Streitkräfte nutzen zu können. Die Luftbilder zeigen in diesem Bereich augenscheinlich keine Kriegseinwirkung durch Bombardierung. Somit liegen keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel vor.

Trotzdem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Gebiet um den Landshuter Bahnhof im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über

---

---

Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

#### **4.9 Energiekonzept und Klimaschutz**

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 wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

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.

#### **4.10 Richtfunkstrecke Nr. 02331696 der E.ON**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Richtfunkstrecke 02331696 der E.ON Netz GmbH, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan überspannt. Die maximal mögliche Bauhöhe im Schutzstreifen der Richtfunkstrecke beträgt 21 m. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. In diesem Bereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Dieses ist mit der E.ON abzustimmen.

Weiterhin sind folgende Hinweise und Auflagen zu beachten:

Der Einsatz eines Baukranes (Turmdrehkran, Autokran o. ä.) ab einer Gesamthöhe von 21 m ist separat mit der E.ON abzustimmen.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der Richtfunkstrecke sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren für die Einzelbauvorhaben durch den jeweiligen Bauwerber die eine Gesamthöhe von 21 m überschreiten (Gebäude, Straßen, Stellplätze, Spiel- und Sportplätze, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste, Hinweisschilder etc.) zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Hier sind die Bauhöhen in m ü. NN mitzuteilen.

---

## **5.0 Auswirkungen**

### **5.1 Umwelt**

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. BauGB sind im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt, der besonderer Bestandteil der Begründung ist.

### **5.2 Siedlungsstruktur**

Das Planungsgebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Ausweisung von Wohnbauflächen für unterschiedlichste Wohnformen und des SO Studentenwohnheim trägt dem Bevölkerungsdruck sowohl nach Flächen für den individuellen Wohnungsbau als auch dem Bedarf an Geschosswohnungsbau, teilweise unter Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbaues Rechnung.

### **5.3 Verkehr**

Durch die Planung erfolgen eine Stärkung der örtlichen und der überörtlichen Radwege sowie eine intensive Vernetzung des Stadtteils.

Zur langfristigen Optimierung der Verkehre werden aus den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung geeignete Maßnahmen entwickelt. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung und in diesem Verfahren nicht abschließend zu regeln. (Siehe 4.4.6 Verkehrsuntersuchung)

---

## **6 Hinweise**

### **6.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere 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.

## **7 Umweltbericht**

Der Umweltbericht vom 12.10.2009, zuletzt geändert 26.09.2013 des Büros Logo Verde Ralph Kulak Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

---

## 8 Flächenbilanz: (aller graphisch gezeichneten Flächen)

**Geltungsbereich**30.169 m<sup>2</sup>**Nettobauland**14.497 m<sup>2</sup>**Sonderflächen Studentenwohnen**5.106 m<sup>2</sup>**Öffentliche Flächen:**

Versorgungsfläche		398 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		2.262 m <sup>2</sup>	
Gehweg		1.631 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radweg		516 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche überfahrbar		478 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche		1.243 m <sup>2</sup>	
Verkehrsberuhigter Bereich		1.870 m <sup>2</sup>	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)		2.168 m <sup>2</sup>	
		<b>10.566 m<sup>2</sup></b>	<b>10.566 m<sup>2</sup></b>

**Private Flächen:**

Grundfläche Bebauung	WA	3.566 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	WA	7.225 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche überfahrbar	WA	1.985 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	WA	81 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	WA	1.640 m <sup>2</sup>	
unterbaute Flächen (Tiefgaragen)	WA *	3.890 m <sup>2</sup>	
Grundfläche Bebauung	SO	2.060 m <sup>2</sup>	
Flächen für die Abfallentsorgung	SO	21 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	SO	1.829 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche mit Stellplätzen	SO	110 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche	SO	809 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	SO	277 m <sup>2</sup>	
unterbaute Flächen (Tiefgaragen)	SO *	1.736 m <sup>2</sup>	
		<b>19.603 m<sup>2</sup></b>	<b>19.603 m<sup>2</sup></b>

\* bleibt in der Summe unberücksichtigt

**Allgemeine Wohngebiete:****Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude, Nebenanlagen und Garagen)****GRZ**4.576 m<sup>2</sup>14.497 m<sup>2</sup>

0,32

<b>Grundfläche 2</b> (Grundfläche Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, unterbaute Flächen und private Verkehrsflächen)			
<b>GRZ</b>	7.069 m <sup>2</sup>		
	14.497 m <sup>2</sup>		<b>0,49</b>
<b>Geschossfläche 1</b> (Gebäude + Garagen)			
<b>GFZ</b>	13.374 m <sup>2</sup>		
	14.497 m <sup>2</sup>		<b>0,92</b>
<b>Geschossfläche 2</b> (Gebäude + Garagen+Nebenanlagen)			
<b>GFZ</b>	14.004 m <sup>2</sup>		
	14.497 m <sup>2</sup>		<b>0,97</b>
<b>Sonderflächen Studentenwohnen:</b>			
<b>Grundfläche 1</b> (Grundfläche Gebäude; Nebenanlagen und Garagen)			
<b>GRZ</b>	2.146 m <sup>2</sup>		
	5.106 m <sup>2</sup>		<b>0,42</b>
<b>Grundfläche 2</b> (Grundfläche Gebäude, Nebenanlagen; Garagen, unterbaute Flächen und private Verkehrsflächen)			
<b>GRZ</b>	2.339 m <sup>2</sup>		
	5.106 m <sup>2</sup>		<b>0,46</b>
<b>Geschossfläche 1</b> (Gebäude + Garagen)			
<b>GFZ</b>	7.617 m <sup>2</sup>		
			<b>1,49</b>
<b>Geschossfläche 2</b> (Gebäude + Garagen+Nebenanlagen)			
<b>GFZ</b>	7.810 m <sup>2</sup>		
	5.106 m <sup>2</sup>		<b>1,53</b>
<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>			<b>100</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze</b>			<b>206</b>
oberirdisch			<b>(62)</b>
unterirdisch			<b>(144)</b>

## **9 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 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landshut den 26.09.2013,  
redaktionell geändert am 20.12.2013

Oberbürgermeister Hans Rampf

---