

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße – Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich West“**

**mit integriertem Grünordnungsplan  
(Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung)  
- Einfacher Bebauungsplan -**

### **1. Allgemeines**

Die Südseite der Inneren Münchener Straße ist geprägt von geschlossener Bebauung mit Anschluss an die südlich gelegene Isarhangleite. Die Bebauung weist hier eine überwiegend kleinteilige Gebäudestruktur auf – unterbrochen vom sehr massiv in das Straßenbild eingreifenden Baukörper eines großflächigen Einzelhandels – im Alter von wenigen bis weit über einhundert Jahren. Die Isarhangleite ist ein sehr steiler, im Wesentlichen bewaldeter Hang. Die vorhandene Bebauung greift an manchen Stellen – sei es durch Terrassierungen, durch Abholzungen, durch Rückgebäude oder durch Bergkeller – teilweise massiv in den Hang ein. Ein Landschaftsschutzgebiet soll den bewaldeten Teil des Hanges vor weiteren Eingriffen sichern.

Im Planungsgebiet gibt es im Zuge des Ersatzes von Alt- durch Neubauten immer wieder Bestrebungen unter planerischem Verweis auf den vorhandenen Bestand weitere Eingriffe in den Hang vorzunehmen. Auch kann eine Aufweichung der geschlossenen Bauweise im Zuge von Neubebauungen nicht ausgeschlossen werden. Um einer Auflösung der weitgehend intakten geschlossenen Baustruktur und künftigen Hangeingriffen durch Neubauten o.ä. entgegen zu wirken, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

Es besteht darüber hinaus die städtebauliche Intention, den bestehenden Einzelhandelsstandort langfristig zu erhalten. Der Bebauungsplan Nr. 09-49/1 wird daher in zwei Teilbereiche untergliedert. Der östliche Teilbereich (Nr. 09-49/1b) umfasst den Einzelhandelsstandort. Die Strukturen westlich davon sind Gegenstand des vorliegenden Teilbereiches West.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Entlang der inneren Münchener Straße stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich der Bestandsbebauung Mischgebiet dar. Für den südlichen Bereich am Hang sind Waldflächen dargestellt. Die Waldflächen sind zudem als bestehendes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die geplanten Bauräume beschränken sich auf das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet. Der Bebauungsplan wird demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt den Bereich des Mischgebietes als Siedlungsfläche dar. Für die Waldflächen – diese sind wie im Flächennutzungsplan dargestellt – ist das Biotop Nr. 94 eingetragen. In diesem Bereich sind Bewirtschaftungsregeln und Bepflanzungsmaßnahmen sowie die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente festgelegt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist ebenfalls dargestellt.

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

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insgesamt weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 11.811m<sup>2</sup>, die festgesetzten Bauräume eine Fläche von insgesamt 4.080m<sup>2</sup>. Damit bleibt die für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche unterhalb des Grenzwertes von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes / Bestandssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Teilbereich von 1246, 1251, 1251/1, 1251/2, 1252, 1253, 1255, 1256, 1257/2, 1259, 1261, 1262, 1263, 1263/1, 1263/2, 1264, 1266, 1267 und 1267/5 der Gem. Landshut. Das Planungsgebiet befindet sich auf der Südseite der Inneren Münchener Straße, östlich der Einmündung Kellerstraße sowie westlich des bestehenden Einzelhandelsstandortes und beinhaltet auch die angrenzenden Hangleiten bis etwa zum Ainmillerweg.

Das Planungsgebiet ist entlang der Inneren Münchener Straße geprägt von weitgehend geschlossener Bebauung, d.h. es wurde an beide seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut. Ausnahmen bilden die Durchgänge zur Gebäuderückseite bei der Hs.Nr. 37a sowie eine Garagenzufahrt an der Hs.Nr. 39, wodurch für die betroffenen Grundstücke nur an einer Seite an die Grundstücksgrenze gebaut wurden und so eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO implizieren. Die Hs.Nr. 53 weist eine offene Bauweise, allerdings mit sehr geringen Grenzabständen auf, so dass nur geringfügig von einer geschlossenen Bebauung abgewichen wird. Am östlichen Ende, anschließend an die Hs.Nr. 53 befindet sich ein Parkplatz, der der dort ansässigen Metzgerei zuzuordnen ist. Der Bereich zwischen dem Parkplatz und der Hs.Nr. 37a weist eine kleinteilige, 2-4-geschossige Gebäudestruktur, größtenteils mit Dachgeschoss auf. Die Dachlandschaft in diesem Teil des Planungsgebietes ist im Wesentlichen von Satteldächern geprägt, deren Firstrichtung bis auf zwei Ausnahmen parallel zur Straße stehen (Hs.Nrn. 47 und 53 senkrecht zur Straße). Zudem weist die Hs.Nr. 43 ein Flachdach und die Hs. Nr. 37a ein Zeltdach auf. Im rückwärtigen Bereich der Hs.Nrn. 37a, 39, 45, 47, 49 und 53 befinden sich weitere Gebäude, teilweise Hauptgebäude, teilweise Nebengebäude. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass einige der Gebäude über Bergkeller verfügen, die aber größtenteils nicht kartiert und damit lagemäßig nicht einzuordnen sind (Es ist auch nicht auszuschließen, dass Bergkeller vorhanden sind, die überhaupt nicht mehr bekannt sind). Die Nutzung der Gebäude entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als Mischgebiet. Auf größtenteils gewerbliche Einrichtungen im Erdgeschoss folgen meist Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Östlich der Hs.Nr. 37a und damit des Planungsgebietes erstreckt sich mit der Hs.Nr. 27 der massive zweigeschossige Bau eines großflächigen Einzelhandels (Länge entlang der Straße: ca. 122m; Breite: ca. 32m). Das Gebäude weist ein Flachdach auf. Im Erdgeschoss befinden sich die Flächen für den Einzelhandel (derzeit nicht genutzt), im Obergeschoss die für die

Nutzung notwendigen Stellplätze. Am westlichen Ende des Gebäudes befinden sich die Auffahrtrampe zum Parkdeck sowie die Anlieferung. Östlich neben dem Einzelhandelsgebäude setzt sich das kleinteilige Gebäudegefüge fort. Allerdings lockert die Bebauung auf der Südseite in Richtung Klöpflgraben bei weiterhin hoher Bebauungsdichte etwas auf. Die Hs.Nrn. 15, 19 und 25 weisen eine abweichende Bauweise, die Hs.Nrn. 7, 7a, 9, 11/13 und 21a sogar eine offene Bauweise auf. Lediglich bei der Hs.Nr. 17 ist geschlossene Bauweise vorzufinden. Unmittelbar neben dem Einzelhandelgebäude befindet sich mit der Hs.Nr. 25 ein denkmalgeschütztes, dreigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss (Satteldach mit Firstrichtung senkrecht zur Straße) sowie ein ebenfalls denkmalgeschützter zweigeschossiger Anbau (Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Straße). Das Gebäude verfügt über einen Bergkeller. Die weiteren Gebäude bis zum Klöpflgraben sind zwei- bis dreigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss. Sie weisen alle ein steiles Satteldach, meist mit Firstrichtung parallel zur Straße auf (Ausnahmen: Hs.Nrn. 19 und 21a: Firstrichtung senkrecht zur Straße). Die Nutzung entspricht auch hier der eines Mischgebietes mit großteils gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss und meist Wohnnutzung in den Obergeschossen. Auf der anderen Seite des Planungsgebietes schließt an den Parkplatz der Metzgerei die geschlossene Bebauung an der Ostseite der Kellerstraße an, die sich nach der Hs.Nr. 5 öffnet. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig, teilweise mit zusätzlichem Dachgeschoss und weisen Satteldächer auf. Sie sind geprägt von Wohnnutzung.

Direkt südlich an den oben beschriebenen Baubestand schließt die Isarhangleite an. Der Hang ist bewaldet und weist eine starke Steigung auf. Der Hang war zwar nach Überlieferungen im Mittelalter waldfrei, aber aufgrund von Katasterplänen kann bereits für das frühe 19. Jahrhundert bereits wieder eine Bewaldung des Hanges nachgewiesen werden. Inzwischen ist der Bereich ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den bewaldeten Isarhangleiten westlich und östlich der Stadt und übernimmt obendrein auch Erholungsfunktionen für die Anwohner. Die südlichen Isarhangleiten sind in der gesamten weiteren Umgebung der Stadt komplett bewaldet; ab der Carosahöhe bilden sie bis nach Teisbach sogar ein FFH-Gebiet. Der Wald übernimmt auch eine zentrale Funktion für die Hangsicherung. Für den Hangbereich wurde mit Datum 27.04.1982 ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, das im Planungsbereich im Wesentlichen an den Gebäudebestand heranreicht. Im Bereich der Hs.Nrn. 37, 43, 47 und 53 befinden sich Gebäudeteile auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, im Bereich der Hs.Nrn. 39 und 49 wird zum Teil vom Bestand etwas abgerückt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes zur Bebauung an der Inneren Münchener Straße ist daher nicht geradlinig, sondern vollzieht mehrere Sprünge. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist Bebauung gem. § 4 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet nach Erlaubnis zulässig, wenn das Landschaftsbild nicht verunstaltet, die Natur nicht geschädigt oder der Naturgenuss nicht beeinträchtigt wird. Aus denselben Gründen sind auch Kahlschläge von mehr als 0,1ha zusammenhängender Fläche möglich. Kahlschläge unter 0,1ha Fläche sind ohnehin zulässig. Im Bereich der Hs.Nr. 43 ist ein Garten mit Stützmauern angelegt, womit ein sehr starker Eingriff in den Hang verbunden ist. Im Jahr 1979 – also bevor das Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde – wurde ein Bauantrag zur Errichtung von Stützmauern für das Anwesen positiv beschieden. Allerdings wurden diese dann anders als genehmigt errichtet.

Die Bebauung auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße unterscheidet sich von der auf der Südseite deutlich. In einigen Bereichen ist auch hier eine kleinteilige Struktur vorhanden, wenn auch nicht im gleichen Ausmaß wie im Planungsgebiet (Hs.Nrn. 6-14, 26-28 und 46-58). Der östliche Teil bis zu Hs.Nr. 14 weist eine lockere Bebauung mit offener Bauweise auf. Es folgen die massiven Baukörper(-konglomerate) der Hs.Nrn. 16-24 und 30-36, unterbrochen von der Kleinteiligkeit der Hs.Nrn. 26 und 28. In diesem Bereich ist die geschlossene Bauweise vorherrschend, nur in den Randbereichen (Hs.Nrn. 18/20, 22/24, 26 und 36) ist eine abweichende Bauweise (Gebäude steht an einer Grundstücksgrenze) gegeben. Die Hs.Nrn. 46-56 weisen trotz ihrer Kleinteiligkeit eine einheitliche Architektursprache auf. Auch hier ist die geschlossene Bauweise vorherrschend, an den Ränder ist abweichende Bauweise anzutreffen. Die Hs.Nr. 58 bildet den Abschluss der Gebäudestrukturen auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße und weist einen größeren Abstand zur übrigen Bebauung auf (offene Bauweise). Die Dachlandschaft der Nordseite ist überwiegend von Sattel-

dächern geprägt. Die Firstrichtung der Satteldächer ist überwiegend parallel zur Straße, nur bei den Hs.Nrn. 10 und 14 steht die Firstrichtung senkrecht zur Straße. Die Hs.Nr. 58 bildet eine Ausnahme mit unterschiedlichen Firstrichtungen. Eine Besonderheit stellt die „Dachlandschaft“ der Hs.Nrn. 30-36 über zwei bis vier Geschosse mit Dachflächenfenstern, Einschnitten für Loggien und geschosshohen Unterbrechungen dar. Flachdächer sind dagegen nur bei den Hs.Nrn. 18/20 sowie 28 vorzufinden. Die Hs.Nr. 6 weist ein Walmdach auf, das die Ecksituation zum Grätzberg hin mit aufnimmt. Bezüglich der Geschossigkeit unterscheiden sich die Gebäude stark voneinander. Die Hs.Nrn. 6-10 sind viergeschossig (von der Inneren Münchener Straße aus gesehen, wie bei allen Folgenden auch) mit zusätzlichem Dachgeschoss, die Hs.Nr. 12 (Tunnelhaus) ist zweigeschossig. Bei der Hs.Nr. 14 sind drei Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss vorhanden. Die Hs.Nr. 18/20 ist fünfgeschossig, die 22/24 viergeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss; die Nr. 26 ist zweigeschossig, die Nr. 28 weist lediglich ein Geschoss auf. Bei den Hs.Nrn. 30-34 gibt es neben dem Erdgeschoss drei bis vier Dachgeschosse, die Hs.Nr. 36 weist dagegen zwei Normal- und zwei Dachgeschosse auf. Einheitlich ist die Geschossigkeit bei den Hs.Nrn. 46-56 mit drei Geschossen plus Dachgeschoss, wobei bei der Hs.Nr. 56 das Dachgeschoss fehlt. Die Hs.Nr. 58 weist drei Normal- und ein Dachgeschoss auf. Auffällig ist hier auch, dass aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage von Innerer Münchener Straße und Wittstraße auf der Rückseite zwei bis drei Geschosse mehr zu Tage treten. Das Nutzungsgefüge auf der Nordseite ist ebenfalls mischgebietskonform, allerdings heterogener verteilt als auf der Südseite. In einigen Gebäuden ist nur Wohnnutzung vorhanden (z.B. Hs.Nrn. 46-54) während an anderen gewerbliche Nutzungen in mehreren Geschossen (z.B. Hs. Nrn. 30-36) anzutreffen sind. Die Erschließungssituation unterscheidet sich von der auf der Südseite deutlich. Während auf der Südseite nur eine Erschließung von der Straße aus möglich ist, sind die Gebäude auf der Nordseite bis auf wenige Ausnahmen von der Straße und der Rückseite aus erschlossen. Außerdem fehlen auf der Nordseite begrünte Flächen an den Gebäuden fast vollständig.

Die bauliche Dichte ist – auch ohne die Berücksichtigung versiegelter Außenbereichsflächen – im gesamten Bereich der Inneren Münchener Straße als hoch bis sehr hoch einzustufen. Die für Mischgebiete maßgebliche maximale GRZ von 0,6 wird ebenso wie die maximale GFZ von 1,2 – unter der Maßgabe, dass Teilflächen der Grundstücke auf der Südseite nicht als Bauland im Sinne des § 19 BauNVO gewertet werden – des Öfteren erreicht und teilweise auch überschritten.

Der Bereich der Inneren Münchener Straße war Gegenstand einer Voruntersuchung für das Sanierungsgebiet VI aus dem Jahr 2004. Für die Innere Münchener Straße wurde in der Voruntersuchung zwar insgesamt eine generelle bauliche Neuordnung als nicht notwendig erachtet; Maßnahmen einer baulich-gestalterischen und grünordnerischen Verbesserung wurden aber als sinnvoll angesehen. Wünschenswerte wären baulich-gestalterische Verbesserungen demnach bei den Hs.Nrn. 12 und 18-36 auf der Nordseite sowie 7, 21a, 27, 41, 41a, 43 und 45 auf der Südseite. Es wurde aber auch festgestellt, dass bei den Hs.Nrn. 18/20 und 30-36 bezüglich der baulichen Dichte die Obergrenze des Sinnvollen und Verträglichen erreicht worden sei. Als erhaltenswerte Strukturen und Elemente wurde unter anderem die Prägnanz der bewaldeten Isarhängeleiten genannt. Für den Bereich an der Inneren Münchener Straße wurde in der Voruntersuchung die Aufstellung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren vorgeschlagen. Eine Festsetzung kam aber bisher nicht zustande.

Zudem war der Bereich um die Innere Münchner Straße Gegenstand der Fortschreibung des Historischen Innenstadtkonzepts von 2013 zum Sanierungsgebiet Innenstadt. Die festgestellten Handlungserfordernisse beschränken sich auch hier auf Teilbereiche in der baulichen Neuordnung (Bildung von Raumkanten, Sanierung von Einzelobjekten).

Der Straßenraum, der ja nicht Teil des Geltungsbereiches ist, wird in beiden Voruntersuchungen bemängelt und entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen werden angeregt (Querschnitt, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Begrünung etc.) Auch für die Fortschreibung des Historischen Innenstadtkonzeptes legt die (mittelfristige) Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das Areal an der Inneren Münchner Straße nahe.

#### **4. Planungsziele und Erschließung**

Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung der geschlossenen Baustruktur auf der Südseite der Inneren Münchener Straße und des Landschaftsschutzgebietes an der Hangleite. Zur Sicherung der Baustruktur sind Festsetzungen zur Bauweise sowie zur maximalen Gebäudebreite innerhalb von durch Baulinien und Baugrenzen definierten Bauzonen zu treffen. Es soll zudem die bauliche Überplanung des Parkplatzes der Metzgerei am westlichen Ende des Geltungsbereiches ermöglicht werden. Zur Sicherung des Landschaftsschutzgebietes soll dieses im Wesentlichen von Bebauung freigehalten werden. Die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes erfolgt durch die Weiterführung des nach der Aufteilung des Bebauungsplangebietes Nr. 09-49/1 „Zwischen Innerer Münchener Straße – Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg“ entstandenen Teilbereiches Ost als qualifizierter Bebauungsplan (Nr. 09-49/1b). Die Aufwertung des Straßenraumes der Inneren Münchener Straße ist dagegen kein Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über die Innere Münchener Straße. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsleitungen und ein Mischwasserkanal sind dort bereits vorhanden. Maßnahmen an der Erschließung werden durch den Bebauungsplan nicht impliziert. Durch Baumaßnahmen auf privaten Flächen könnten aber die sich dort befindenden Leitungstrassen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom und von Kabel Deutschland betroffen sein. Die Anlagen sind dann zu sichern und zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Sollten Umverlegungen notwendig werden, ist dies von Seiten des jeweiligen Grundstückseigentümers rechtzeitig mit den betroffenen Leitungsträgern zu koordinieren. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

#### **5. Festsetzungen**

Entlang der bestehenden Gebäudekante an der Inneren Münchener Straße wird eine Baulinie festgesetzt, womit eine klare Kante zum Straßenraum hin geschaffen wird. Dahinter wird eine ca. 15,00m breite, durch eine Baugrenze abgegrenzte Zone in geschlossener Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgelegt (Bauzone 1). Mit diesen beiden Festsetzungen wird das weitgehend geschlossene Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung dauerhaft gesichert. Langfristig führt dies darüber hinaus zur Schließung der derzeit vorhandenen Stiche in den rückwärtigen Bereich, die ja eine abweichende Bauweise implizieren, und der offenen Bebauung bei der Hs.Nr. 53. Ohne diese Festsetzung ist es möglich, dass sich die im Bereich der bestehenden Stiche (Hs.Nrn. 37a und 39) vorhandene abweichende Bauweise weiter verbreitert und den geschlossenen Charakter der Häuserzeile aufweicht. Eine Aufweichung würde zwar einen Zustand erzeugen, der dem weniger geschlossenen, teilweise auch offenen Charakter der Baustrukturen auf beiden Straßenseiten östlich des Einzelhandelsgebäudes hin bis zum Münchener Tor nahekommt. Aus städtebaulicher Hinsicht ist aber, auch weil die Nordseite der Inneren Münchener Straße im Bereich gegenüber dem Planungsgebiet eher geschlossen ist, die Stärkung dieser Geschlossenheit auf der Südseite anzustreben. Der Umgriff des Bebauungsplanes ist entsprechend auf den Teil der Inneren Münchener Straße abgestellt, für den die Stärkung und Sicherung der geschlossenen Baustruktur geboten ist. Zusätzlich wird die Möglichkeit eröffnet, im Bereich des Parkplatzes am westlichen Ende des Geltungsbereiches eine dem Straßenzug entsprechende geschlossene Bebauung zu entwickeln, die in die geschlossene Bebauung an der Kellerstraße mündet. Die Tiefe der Bauzone 1 orientiert sich zum einen am Bestand (zum anderen an der Belichtung und Belüftung – siehe unten). Eine geschlossene Bebauung jenseits dieser Linie ist im Planungsgebiet lediglich im Bereich der Hs.Nrn. 43, 49 und – mit Einschränkungen – 51 (dieses Gebäude ist aber ein Sonderfall, da auf nur ca. 5m geschlossene Bebauung ca. 11m abweichende und anschließend wieder 6,00m geschlossene Bebauung folgt) vorzufinden (betrifft Hauptgebäude, bei den Hs.Nrn. 39, 41

und 41a sind eine Reihe von untergeordneten Nebengebäuden zu finden, die aufgrund ihrer geringen Höhe bei dieser Betrachtung außer acht gelassen werden können), weshalb eine tiefere Bauzone 1 unter Berücksichtigung der unten stehenden Argumentation bzgl. der Belichtung und Belüftung ausscheidet. Im Bereich des Parkplatzes der Metzgerei wird die Tiefe für die Bauzone 1 entlang der vorhandenen Sicherungsmauer, die den Parkplatz vom dahinter liegenden Hang abtrennt, entsprechend reduziert und daran die südliche Baugrenze der Bauzone 1 angepasst. Daran südlich anschließend wird eine Zone festgesetzt, in der abweichende Bebauung nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig ist (Bauzone 2). Die abweichende Bauweise kennzeichnet eine einseitig mögliche Grenzbebauung und auf der anderen Seite eine Bebauung mit der Abstandsflächenmaßgabe  $1/2H$ . Zusätzlich sind in der Bauzone 2 nur Gebäude mit einer Breite von 12,00m zulässig, die untereinander wiederum einen Abstand von  $1/2H$  aufweisen müssen. Durch die beiden Festsetzungen für die Bauzone 2 wird sichergestellt, dass auf großen Grundstücken und auch im Fall der Zusammenlegung kleinerer Grundstücke keine massiven Baukörper errichtet werden können. Hiermit wird die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur gesichert und auch auf den Parkplatz der Metzgerei ausgeweitet. Eine Orientierung an den teilweise großflächigen Strukturen der Nordseite (Bereich Hs.Nrn. 18-36) scheidet dagegen aus, da diese laut der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiets einer baulich-gestalterischen Überarbeitung bedürfen und sich die Nordseite in Punkto Erschließungs- (zweiseitig) und Vegetationssituation (nahezu keine Vegetation) von der Südseite erheblich unterscheidet. Die Sicherung der Belichtung und Belüftung der im Planungsgebiet zulässigen Baustrukturen erfolgt über ein ganzes Maßnahmenpaket. Prinzipiell würde der Art. 45 Abs. 2 BayBO eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen in Gebäuden vorschreiben. Da dies aber nur eine unbestimmte Aussage darstellt, die erheblichen Interpretationsspielraum bietet, war es aufgrund der im Planungsgebiet schwierigen Belichtungs- und Belüftungssituation (Bestandsbebauung, steiler Hang auf der Südseite) und um Rechtssicherheit für die Eigentümer zu schaffen notwendig die Belichtung und Belüftung der Baustrukturen durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. Eine Maßnahme hierzu ist die Festsetzung der Abstandsflächen (innerhalb der Festsetzung der Bauweise) und der Gebäudeabstände von  $1/2H$  in der Bauzone 2, die dort kammartig Freiflächen von einigen Meter Breite (abhängig von der Gebäudehöhe) zwischen den Baustrukturen schafft. Die Abhängigkeit der Freiflächenbreite von der Gebäudehöhe ist für die Belichtung und Belüftung auch sinnvoll. Als zusätzliche Maßnahme zur Sicherung der Belichtung und Belüftung dienen die zulässige Gebäudebreite von 12,00m für die Bauzone 2 (direkt festgesetzt) und die Regelung der Tiefe der Bauzone 1, durch die dort eine Gebäudebreite von max. ca. 15m zugelassen wird. Trotz der o.g. kammartigen Freiflächen ist die Belichtung- und Belüftungssituation immer noch als schwierig einzustufen. Im Bereich der Bauzone 1 kann dieses größtenteils nur über die Nordseite erfolgen, da auf der Südseite bis zu 12,00m breite Anschlussbauten errichtet werden können, die nur die wenigen Meter der Freiflächen zum Belichten und Belüften freigeben. In der Bauzone 2 ist aufgrund von Anforderungen im Brandschutz – Notwendigkeit von Brandwänden an Grundstücksgrenzen gem. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 – regelmäßig davon auszugehen, dass die Gebäude nur einseitig belichtet und belüftet werden können. Aufgrund dieser Einseitigkeit der Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten sind die o.g. Gebäudebreiten als absolutes Maximum anzusehen. Mit der o.g. Abstandsflächenregelung geht für den Bereich der Fl.Nr. 1251/1 (Hs.Nr. 37) eine Abweichung von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO einher ( $1/2 H$  nur bis zu einer Gebäudelänge von 16m, welche hier durch die festgesetzte Tiefe der Bauzone 2 um ca. 2,50m überschritten wird). Dies ist aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung entlang des Straßenzuges in Abwägung mit den Notwendigkeiten von Belichtung und Belüftung sowie unter Berücksichtigung der zur Sicherung der Belichtung und Belüftung getroffenen weiteren Festsetzungen als annehmbar einzustufen. An einigen Stellen (Hs. Nrn. 43 und 49) weist der Bestand eine tiefere geschlossene Bebauung auf, als im Bebauungsplan durch die Bauzone 1 zugelassen wird. Eine Orientierung am Bestand ist hier aber entsprechend den o.g. Ausführungen nicht in Gänze möglich, da durch dann mögliche große Gebäudetiefe in geschlossener Bauweise keine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung mehr gesichert ist. Der südliche Abschluss der Bauzone 2 erfolgt

mit einer Baugrenze überwiegend entlang der Grenze des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, das nachrichtlich in den Bebauungsplan mit integriert wird. Zwischen der Hs.Nr. 39 und der Hs.Nr. 49, sowie im Bereich der Hs.Nr. 53 verläuft die Baugrenze innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Hier wird eine Begradigung der Hinterkante der Bebauung angestrebt. Eine „springende“ Führung entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze würde die Bauzone 2 in diesem Abschnitt unverhältnismäßig einschränken. Aufgrund von vorhandenen Terrassierungen und Gartennutzungen ist auch die Funktion des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich bereits eingeschränkt, so dass hier der Eingriff in dieses Gebiet als hinnehmbar angesehen werden kann. Dennoch befinden sich, wie im Punkt 3 bereits beschrieben, immer noch Teile von Bestandsbaukörpern (Hs.Nrn. 37 und 47) sowie von Terrassen außerhalb der Bauräume. Demgegenüber tritt das Landschaftsschutzgebiet bei der Hs.Nr. 49 hinter die ohnehin tiefe Bestandsbebauung zurück, so dass eine entsprechende Führung der Baugrenze unangemessen weite Eingriffe in den Hang ermöglichen würde. Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich deshalb hier am Bestand. Die südliche Baugrenze der Bauzone 2 läuft an der westlichen Grenze an der Hinterkante des Bestandes der benachbarten Kellerstraße 1 aus. So wird auch hier eine Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand hergestellt. Außerhalb der Bauräume sind keine Bebauungen, keine Stützwände, keine Abgrabungen oder Aufschüttungen und auch keine Terrassen zulässig, um das Landschaftsschutzgebiet und den steilen Hang durch Erhalt der vorhandenen Pflanzenstrukturen (siehe unten) dauerhaft zu schützen und nicht zu gefährden. Terrassierungen dagegen stellen keine geeignete Sicherungsmaßnahme für den Hang dar, da diese in der Bauphase einen massiven Eingriff in den Hang voraussetzen. Solche Eingriffe sind aufgrund der Steilheit des Hanges, der Zunahme von Starkregenereignissen in der Zukunft und aus Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen am Hangfuß zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund ist auch tolerabel, dass die sich außerhalb der Bauräume befindenden Gebäudeteile der Hs.Nrn. 37 und 47, Terrassen und auch Stützmauern nicht langfristig gesichert werden (der Bestandsschutz dagegen wird durch die Festsetzungen nicht berührt). Diese Maßgabe ist auch deshalb für die Eigentümer hinnehmbar, da durch eine Bebauung der bisher nicht bebauten Flächen innerhalb der beiden Bauzonen – auch unter Beachtung der entsprechenden Festsetzungen – die außerhalb der Bauzone 2 liegenden Flächen der Bestandsbebauung kompensiert werden können. Die Festlegungen zur Bebaubarkeit im Landschaftsschutzgebiet sind dagegen aus heutiger Sicht nicht im ausreichenden Maß dazu geeignet, den Schutz und die Sicherung der Hanggleiten zu gewährleisten. Auch im Hinblick auf die vorhandenen Bergkeller ist eine Begrenzung der Bebaubarkeit angezeigt. Gesichert ist, dass auf der gesamten Länge des Hanges entlang der Inneren Münchener Straße Bergkeller errichtet wurden. Allerdings kann bei den meisten nur die ungefähre Lage bestimmt werden, da entsprechende Vermessungsdaten fehlen. Einige sind darüber hinaus nicht mehr zugänglich und es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es Bergkeller gibt, von denen man überhaupt nichts mehr weiß. Die Begrenzung der Bauzone 2 nach Süden minimiert die Möglichkeit, dass im Zuge von Bauvorhaben Bergkeller und als dessen Folge bestehende Gebäude beschädigt werden.

Es wird ferner festgesetzt, dass innerhalb des Landschaftsschutzgebietes die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten sind. Es ist zwar so, dass der Hang ursprünglich waldfrei war, aber bereits Katasterpläne des 19. Jahrhunderts zeigen eine Bewaldung des Hanges. Inzwischen ist der Bereich ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den bewaldeten Isarhanggleiten westlich und östlich der Stadt und übernimmt obendrein auch Erholungsfunktionen für die Anwohner. Die südlichen Isarhanggleiten sind in der gesamten weiteren Umgebung der Stadt komplett bewaldet; ab der Carossahöhe bilden sie bis nach Teisbach sogar ein FFH-Gebiet. Außerdem ist für die Stabilisierung des Hanges eine ausreichend dichte Gehölzstruktur unabdingbar, im Gegensatz – wie bereits oben dargestellt – zu Terrassierungen. Da auch der Erhalt von Gehölzen (siehe Punkt 3) durch die entsprechende Zulässigkeit von Kahlschlägen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in einem aus heutiger Sicht unzureichenden Maß gesichert wird, ist eine entsprechende Festsetzung notwendig.

Weitere Festsetzungen sind zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

## **6. Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an die Innere Münchener Straße an. Diese ist von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Überschlägige Berechnungen des Fachbereiches Umweltschutz zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet deutlich überschritten werden.

Aus diesem Grund ist im Falle von Neu- oder Ersatzbauten eine Grundrissorientierung erforderlich. Dies bedeutet, dass in den entlang der Inneren Münchener Straße verlaufenden Baukörperfassaden keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (gemäß DIN 4109) zu liegen kommen dürfen.

Sollte eine solche Grundrissorientierung nicht möglich sein, so sind im Falle von Neu- oder Ersatzbauten alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in den entlang der Inneren Münchener Straße verlaufenden Fassaden belüftet werden müssen, entsprechend lärmschutztechnisch auszurüsten. Dies bedeutet, dass die erwähnten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Gewährleistung ausreichend niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten sind. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109). Die notwendigen Maßnahmen fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein.

Darüber hinaus ist die immissionsseitige Verträglichkeit künftiger Neu- und Ersatzbauten mit dem vorhandenen Bestand sicherzustellen. Dies kann, da der vorliegende einfache Bebauungsplan Genehmigungsfreistellungen ausschließt, in jedem Einzelfall im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens geschehen. Dieses Vorgehen ist auch sinnvoll, da der Bebauungsplan die genaue Lage von Neu- und Ersatzbauten zueinander bzw. zu den vorhandenen Gebäuden nicht vorgibt; diese wird erst mit dem jeweiligen Bauantrag festgelegt. Hierzu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan integriert.

## **7. Denkmalschutz**

Auf der Fl.Nr. 1267 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Einzelbaudenkmal Nr. D-2-61-000-18. Dabei handelt es sich gemäß Denkmalliste um die XXIV. Burgfriedenssäule (mit gemaltem Wappen, nach 1780), welches sich auf halber Höhe am Berghang oberhalb der Einmündung der Kellerstraße in die Innere Münchener Straße befindet. Das Denkmal wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Außerdem befindet sich im Nähebereich (An der Inneren Münchener Straße in östlicher Richtung) das Denkmal Nr. D-2-61-000-241 (Wohn- und Verwaltungsbau, dreigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 2. Hälfte 19. Jh.; langgestreckter zweigeschossiger Werkraum, 2. Hälfte 19. Jh). Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder anderen Denkmälern in der näheren Umgebung des Planungsgebietes sowie in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem



Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies findet als Hinweis durch Text Eingang in den Bebauungsplan.

Die Sichtbeziehungen zu den beiden genannten Denkmälern wurden untersucht. Das Denkmal D-2-61-000-18 befindet sich, wie bereits erwähnt, auf halber Höhe des Berghanges. Aufgrund des starken Baumbewuchses ist das Denkmal sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch vom bestehenden Parkplatz der im Planungsgebiet ansässigen Metzgerei aus bereits jetzt nicht zu sehen. Es ergibt sich insofern keine Verschlechterung der Blickbeziehungen durch die Planung. Auch beim Denkmal D-2-61-000-241, welches sich deutlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ergibt sich keine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen durch die Planung, da durch die Festsetzung einer Baulinie (siehe Punkt 5) eine klare Straßenkante zur Inneren Münchener Straße hin definiert wird, die sich am derzeitigen Bestand orientiert und nicht weiter in den Straßenraum eingreift.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet auch oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

**„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

**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.

[...]“

## **8. Altlasten und Kampfmittel**

Es gibt keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterer diesbezüglicher Klärungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht. Die Verantwortung für die Kampfmittelklärung und die Beseitigung eventueller diesbezüglicher Gefahrenpunkte liegt ohnehin bei den einzelnen Grundstückseigentümern. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine im Altlastenkataster verzeichnete Fläche. Es handelt sich dabei um die Fl.Nr. 1267 (ehem. Tankstelle und Reparaturwerkstatt), Gem. Landshut. Derzeit besteht aufgrund der gegenwärtigen Nutzung (Stellplatz der Metzgerei) nicht die Möglichkeit, die Fläche altlastentechnisch zu untersuchen. Die Thematik ist daher im Zuge einer Neubebauung zu behandeln. Dies geschieht im Rahmen der Baugenehmigung (eine Genehmigungsfreistellung scheidet aufgrund des einfachen Bebauungsplanes aus) durch Beteiligung des Fachbereiches Umweltschutz, der die notwendigen Maßnahmen dann vorgibt.

Daher ist es nicht notwendig, die Themenbereiche Altlasten und Kampfmittel im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen.

## 9. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sind Maßnahmen zur

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

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

## 10. Flächenaufstellung

<b>Geltungsbereich</b>		<b>11811m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Bauzone 1	2360m <sup>2</sup>	
Bauzone 2	1720m <sup>2</sup>	
Landschaftsschutzgebiet	7519m <sup>2</sup>	
Restfläche	212m <sup>2</sup>	
	<b>11811m<sup>2</sup></b>	<b>11811m<sup>2</sup></b>

## 11. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine am Bestand orientierte weitere Nutzung von bestehenden und gegebenenfalls neu geplanten Gebäuden im Planungsgebiet unter Schonung des Landschaftsschutzgebietes. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

## 12. 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 14.03.2014  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 14.03.2014  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor