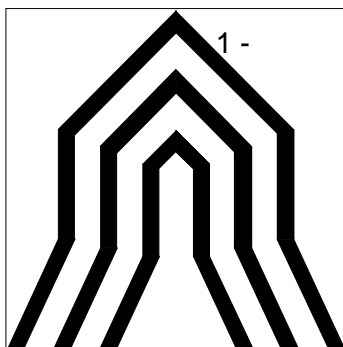


**Stadt  
Landshut**



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10 – 105/1**

" Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße / Teilbereich 1 "

# **MIT TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE 10 - 100, 10 - 101 und 10 - 104/1 UND DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 10 - 2**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **1. Allgemeines**

Landshut ist Regierungssitz des Bezirkes Niederbayern und Zentrum der Planungsregion 13. Diese Planungsregion ist mit 400.000 Einwohnern dünn besiedelt. Im Landesentwicklungsprogramm wird Landshut als Oberzentrum eingestuft. Gegenwärtig zählt die Stadt 60.000 Einwohner und ist baulich eng mit 7 Umlandgemeinden verflochten, die folgerichtig eine Planungsgemeinschaft „Raum Landshut“ gebildet haben: Adlkofen, Altdorf, Bruckberg, Eching, Ergolding, Kumhausen und Tiefenbach. In den 70er Jahren verzeichneten

diese Gemeinden fast 40% Bevölkerungszuwachs. Zugleich war auch der Zuwachs an Arbeitsplätzen im Umland deutlich höher als in Landshut selbst: eine Folge der Abwanderung von Betrieben aus beengten Innenstadtstandorten und des Gebietszuschnittes der Kernstadt.

Landshut liegt an den überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen München - Landshut - Deggendorf Richtung CR, Regensburg - Rosenheim - Tirol und Ingolstadt - Traunstein und ist Knotenpunkt für überregional und regional bedeutsame Verkehrsadern. Nach der Fertigstellung der Autobahn A92 von München nach Deggendorf und 5 Anschlüssen im Raum Landshut im Jahr 1988, folgte 1992 die Eröffnung des neuen Flughafens München, der genau zwischen den Stadtzentren von München und Landshut liegt. Damit ist Landshut nur noch 35 km und ca. 20 Minuten vom Flughafen entfernt.

Von diesen Infrastrukturanlagen werden starke Auswirkungen auf die wirtschaftliche und bevölkerungsmäßige Entwicklung des Umlandes erwartet. Gutachten im Auftrag der Bayerischen Staatsregierung entwickelten Verteilungsmodelle für das erwartete Entwicklungspotential gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Innerhalb des Flughafenumlandes wird dem Raum Landshut eine überragende Bedeutung zugeschrieben: über 38% des Einwohnerzuwachses (d.h. 32.000 neue EW) und 31% des Arbeitsplatzzuwachses (d.h. 19.100 neue Arbeitsplätze) sollen hier untergebracht werden. Das würde allein für die Stadt Landshut 21.000 neue Einwohner und 11.000 neue Arbeitsplätze bedeuten.

Eine städtebauliche Voruntersuchung ließ den Bereich Münchnerau im Westen der Innenstadt für die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen als den geeignetsten unter den alternativen Standorten erscheinen. Die Flächen nördlich der St 2045 sollen gewerblich, diejenigen südlich für Wohnbau genutzt werden.

Die Größenordnung der geplanten Erschließung von Gewerbeflächen läßt bedeutende ökonomische Impulse für die Region erwarten. Sie bedingt aber zugleich grundsätzliche Veränderungen im städtischen und landschaftlichen Gefüge. Der Standort im landschaftlich bedeutenden und ökologisch empfindlichen Isartal ist nicht unproblematisch. Hoch anstehendes Grundwasser und Hochwassergefährdung bedingen besonders sorgfältige Planungs- und Ausbaumaßnahmen. Erklärtes Ziel war es, durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nachteilige Veränderungen des Wasserhaushaltes soweit irgend möglich zu vermeiden. Die Lage des Gewerbegebietes im Westen der Stadt, also im Bereich der Hauptwindrichtung, bedingte Restriktionen für die bauliche Strukturierung des Gebietes aber auch für die Gestaltung der Freiräume. Schließlich sollten auch natürliche Lebensräume von Pflanzen und Tieren geschützt und durch ausgleichende Landschaftsentwicklungsmaßnahmen stabilisiert werden. Die Stadt war bereit, zur Sicherung dieser ökologischen Zielsetzungen außergewöhnlich hohe Aufwendungen in Kauf zu nehmen.

Besonderer Wert wurde darauf gelegt, daß mindestens längerfristig die Andienung des Gebietes schwerpunktmäßig mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln möglich ist. Für Besucher sollte die Orientierung einfach und einprägsam sein.

Ein Planungsschwerpunkt war schließlich die städtebauliche und landschaftsästhetische Gestaltung dieses wichtigen Stadteinganges im Westen von Landshut und die raumstrukturelle Verknüpfung des neuen Arbeitsstättenschwerpunktes mit den angrenzenden Siedlungsbereichen. Die bauliche Gestaltung des Gebietes und der öffentlichen Freiräume sollte hohen Qualitätsansprüchen genügen, um für die dort arbeitenden Menschen gute Umweltbedingungen am Arbeitsplatz zu sichern und um auch solche Betriebe anzuziehen, für die das Image eines Standortes wichtiges Entscheidungskriterium ist.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat am 16.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 - 105 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße“ beschlossen und in gleicher Sitzung dem Entwurf im Grundsatz zugestimmt sowie gleichzeitig über die Form der Bürgerbeteiligung Beschluss gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die ortsübliche Bekanntmachung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Planbeilage am 26.07.2004 in der Nr. 21 des Amtsblattes der Stadt Landshut.

Darüber hinaus wurde in der Landshuter Zeitung am 27.07.2004 auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und die vorgezogene Bürgerbeteiligung hingewiesen. Die Bürgerbeteiligung selbst fand in der Zeit vom 02.08.2004 bis einschließlich 03.09.2004 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Nachdem die Fortführung des Verfahrens im Jahr 2012 wieder aufgegriffen wurde, und der tatsächliche Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den nächsten Jahren schwer einschätzbar ist, wurde der Geltungsbereich in Absprache mit der städtischen Umlegungsstelle verkleinert um eine zeitnahe Bebauung eines Großteils der Flächen zu gewährleisten. Dabei bleibt der Geltungsbereich südlich des Weiherbaches bzw. Franzosengrabens nahezu unverändert, der nördliche Teilbereich wird verkleinert auf den Bereich östlich des Franzosengrabens. Ein zweiter, nicht unwesentlicher Grund für diese Entscheidung spielen die Bahnstromleitungen, die quer durch das geplante Gewerbegebiet verlaufen. Durch die Herausnahme der Gewerbeflächen unter den Bahnstromleitungen kann auf die Höherlegung der Leitungen bis zur Rechtskraft des zweiten Teilbereiches verzichtet werden. Im südlichen Teilbereich wurden die Flächen soweit reduziert, dass die Bahnstromleitung über die künftige Ausgleichsfläche verläuft bzw. im Norden liegen Flächen für die Landwirtschaft unter den Leitungstrassen.

Die Wahl des neu gewählten Geltungsbereiches erklärt sich zudem aus der bereits vorhandenen Erschließung der nordöstlich angrenzenden Flächen durch die Fuggerstraße, die Jenaer und die Töginger Straße.

Die Umsetzung bzw. Weiterführung der Planung im Bereich westlich des Franzosengrabens ist für die längerfristige gewerbliche Entwicklung im Landshuter Westen in den nächsten Jahrzehnten vorgesehen.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm**

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nicht-zentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören.

Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Vom Erfordernis der städtebaulich integrierten Lage kann in städtebaulichen Randlagen bei Einzelhandelsgroßprojekten, die nicht dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise abgesehen werden, wenn

- die Gemeinde den Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte erbringt und

- bei Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten das Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie als oberste Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung dem jeweiligen Vorhaben auf Grund übergeordneter Gesichtspunkte der räumlichen Ordnung und Entwicklung zustimmt.

(Z)

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
- a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
- b) Waren des sonstigen Bedarfs
  - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
  - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,
  - nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens abschöpfen.

In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tired, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen.

(Z)

In den geeigneten Zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche (Anhänge 2 und 3) kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v. H. auf die nach Abs. 2 Satz 2, erstes Tired, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete Zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen

- der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Würzburg,
- der sonstigen Verdichtungsräume oder
- im ländlichen Raum

liegt. Unbeschadet dessen, kann bei Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, in denen das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, die Obergrenze der Rückgriffsquote ausgeschöpft werden.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarstaaten flexibel gehandhabt werden.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der als Satzung beschlossene Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt das gesamte Planungsgebiet als Gewerbefläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der als Satzung beschlossene Landschaftsplan der Stadt Landshut enthält Aussagen über zu erhaltende und neu zu schaffende Grünstrukturen. Diese werden in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen und konkretisiert.

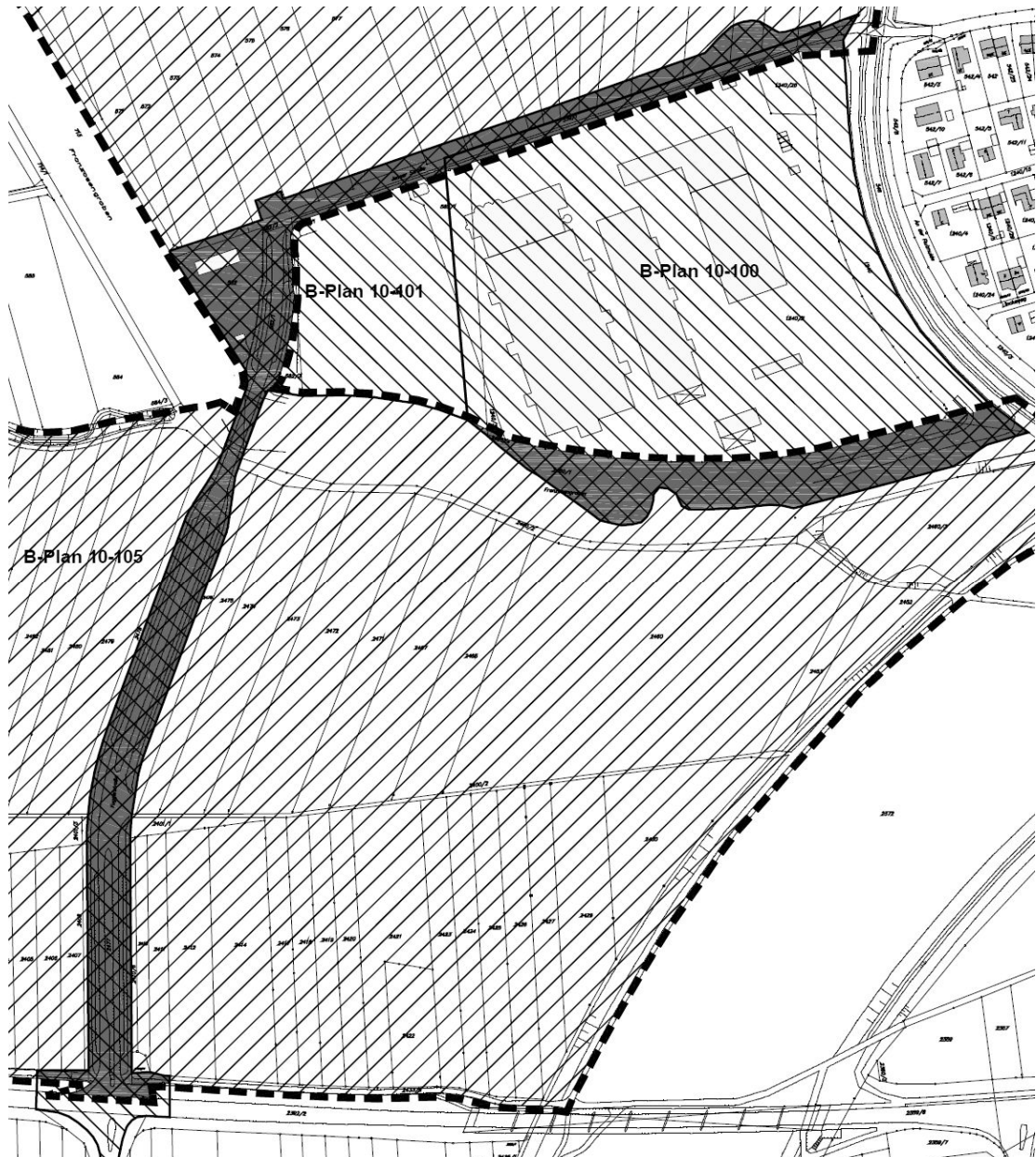
## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1. Lage**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Münchnerau zwischen Theodor-Heuss-Straße im Süden, dem LA-Park im Westen, der Bahnlinie München-Landshut und der Flutmulde im Osten unter Ausschluss der ehemaligen L-Foundry-Bereiche. Es beinhaltet Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 10 – 100, Nr. 10 - 101 und Nr. 10 – 104/1 sowie des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes Nr. 10 – 2.

**3.1.1. Zu ändernde Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 10 – 100 und Nr. 10 - 101**



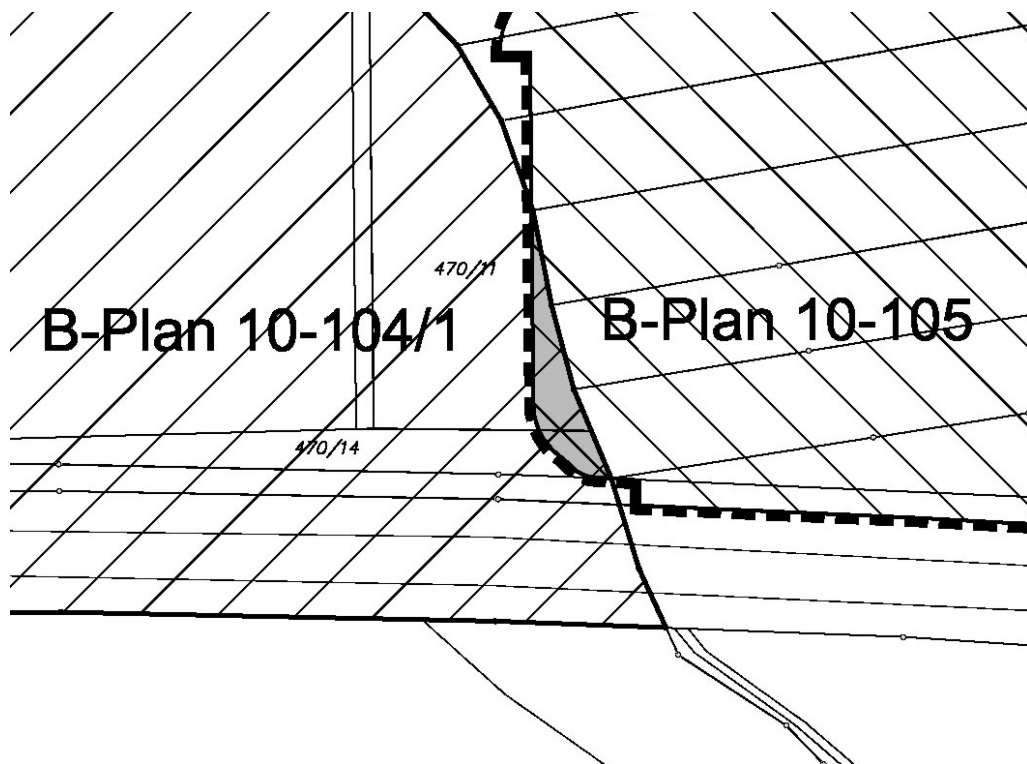
**Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10-100:**

Die Teilfläche 2 wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um den Franzosengraben in der gesamten Ausbaubreite zu erfassen und damit eine Anpassung des Planungsgebietes an die derzeitig bestehenden Grundstücksgrenzen erreicht werden kann.

**Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10-101:**

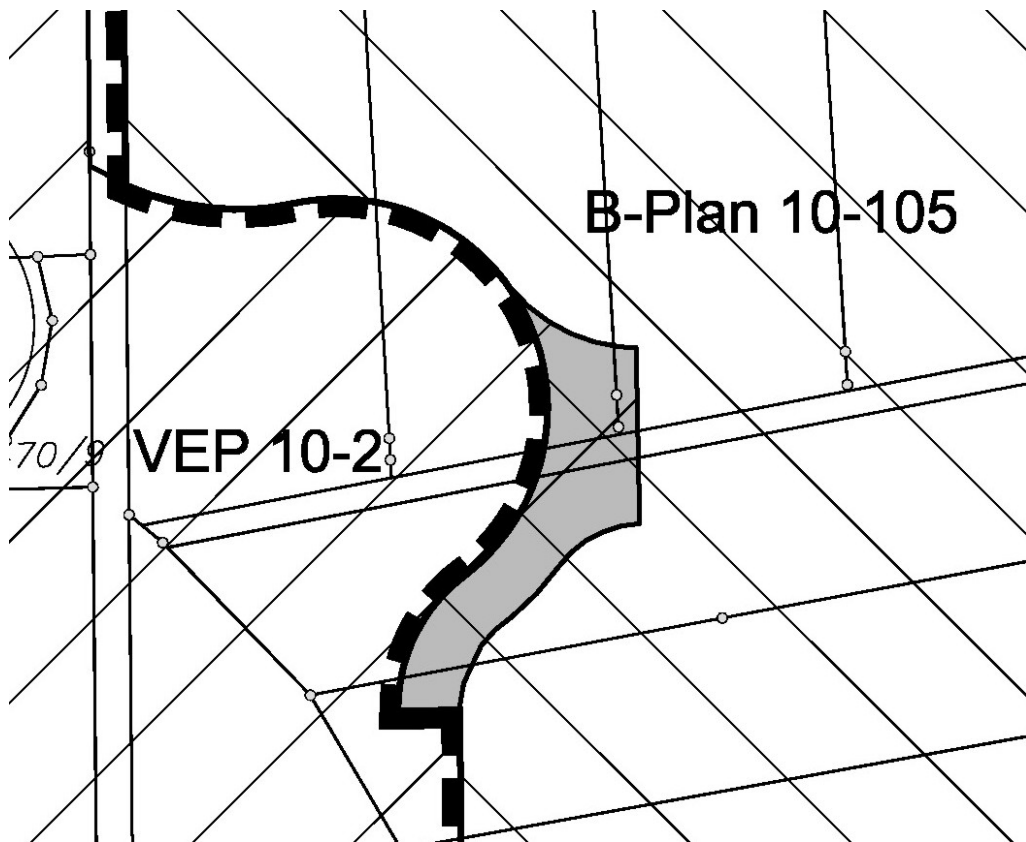
Die Teilfläche wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um die Jenaer Straße mit der gesamten Ausbaubreite erfassen zu können.  
Die Teilfläche wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um die Anschlusspunkte der geplanten Straßentrassen in die Jenaerstraße bzw. die Fuggerstraße darstellen zu können. Des Weiteren wurde in der Fuggerstraße eine Linksabbiegespur in Richtung Westen eingeplant.

3.1.2. Zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 – 104/1



Die Teilfläche wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um eine isolierte Restfläche im Bebauungsplangebiet 10 – 104/1 zu vermeiden.

3.1.3. Zu ändernde Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 - 2



Die Teilfläche wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen, da der Einmündungsbe-  
reich in den geplanten Kreisverkehr an die vorgesehene Straßentrasse angepasst werden  
musste.





**Ausgleichsflächen:**

<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Öffentliches Grün)	52.534 m <sup>2</sup>		
Faktor		2,5	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			<b>131.335 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Öffentliches Grün)	72.473 m <sup>2</sup>		
Faktor		2,0	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			<b>144.946 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Privates Grün)	64.311 m <sup>2</sup>		
Faktor		1,0	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			<b>64.311 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich (Öffentliches Grün)	23.070 m <sup>2</sup>		
Faktor		1,0	
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			<b>23.070 m<sup>2</sup></b>
Ausgleichsfläche intern tatsächlich	212.388 m <sup>2</sup>		
Ausgleichsfläche intern anrechenbar			<b>363.662 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Erläuterung der Planungskonzeption

##### 4.1. Planungsvorgabe

Es ist festzustellen, dass bebaubare Gewerbegrundstücke im Bereich der Stadt Landshut nur in sehr geringem Umfang vorhanden sind. Durch die vorgesehene Planung findet eine Fortentwicklung vorhandener Ortsteile statt. Dadurch wird auch eine günstigere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verbunden mit deren notwendigen und geplanten Erweiterungen erreicht.

Durch die Festsetzungen wird für den Gesamtbereich ein städtebaulich harmonischer Gesamteindruck erreicht.

##### 4.2. Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen entnommen werden. Die Festsetzungen sollen die Errichtung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art und Größe ermöglichen.

##### 4.2.1. Festsetzungen zur Bebauung

###### 4.2.1.1. Beschränkungen - Ziffern 2.1.1. bis 2.1.5. der Satzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und untergliedert.

Das **Gewerbegebiet (GE)** erfährt nachstehende Beschränkung:

In der Bauzone 1 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In Bauzone 2 sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können in Bauzone 1 und 2 Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Weiter sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet grundsätzlich unzulässig, da sonst die zentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt und der Stadtteilzentren gefährdet wird. Die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten und leistungsfähigen Waren ist ein vorrangiges Ziel der Landes- und Regionalplanung sowie der Stadtentwicklung.

Dabei kommt dem Hauptgeschäftszentrum „Innenstadt“ mit der gehobenen Versorgungsfunktion eine besondere Bedeutung zu. Der Einzelhandel in der Innenstadt trägt außerdem durch seine Investitionstätigkeit wesentlich zur Sanierung des historischen Stadtkerns bei. Somit würden Funktionsverluste des Hauptgeschäftszentrums diese positive Innenentwicklung in Frage stellen.

Die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilzentren gewährleistet die wohnortnahe und siedlungsstrukturell orientierte Versorgung nach Maßgabe der Tragfähigkeit der Einzugsbereiche.

Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden:

- Herde, Öfen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Campingartikel
- KFZ und Zubehör
- Motorräder und Zubehör

- Boote und Zubehör
- Gartenbedarf
- Elektroartikel
- Baubedarf
- Eisenwaren
- Möbel, Bodenbeläge und Teppiche, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wird.

Es muss sich im Plangebiet um Betriebe handeln, die aufgrund ihres Flächenbedarfes in den traditionellen Geschäftszentren (Innenstadt und Stadtteilzentren) nicht oder nur schwer möglich sind. Diese Handelsnutzungen fügen sich nicht in den Stadtgrundriss und die kleinteilige Baustruktur ein. Sie sind deshalb im Regelfall auch nicht mit Belangen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege zu vereinbaren.

Außerdem lösen diese Betriebe wegen des Angebots an sperrigen Artikeln ein in den traditionellen Geschäftszentren unverträgliches Verkehrsaufkommen (Zulieferer, Kunden) aus.

Vergnügungsstätten und Bordelle sind in allen Bauzonen unzulässig (§ 1 Abs.6 BauNVO). Diese Einrichtungen sind generell im Gewerbegebiet unzulässig, um ein für Gewerbebetriebe verträgliches Preisniveau zu sichern. Einrichtungen wie Diskotheken und Billardsalons sollen nicht in die Peripherie verlagert, sondern an geeigneten vorhandenen Standorten im Zentrum etabliert werden.

Neben der Reduzierung der Vielfalt des Stadtlebens würde die Verlagerung der Vergnügungsstätten Probleme durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens und durch den Entzug der Kontrolle (Vandalismus) schaffen.

#### **4.2.1.2. Grundstückseinheiten im GE**

Das gewählte Modul 25x25 dient als flexibler Baustein und Träger von unterschiedlichen Inhalten, ist jedoch als Hinweis zu betrachten. Durch verschiedene Kombinationen lassen sich Grundstücke in beliebiger Größe erzeugen. In jedem Fall wird auch bei der angebotenen Kleinstparzellierung je ein Modul in Bauzone 1 und Bauzone 2 beanspruchte (Ausnahme: An der ST2045 können 2 Module der BZ 1 eine Mindestgrundstückseinheit bilden). Grundstücksgrenzen können geradlinig von der jeweiligen Erschließungsstraße zum öffentlichen Grünraum, zur ST2045 oder zur Bahntrasse gezogen werden. So kann die Versickerung der Dachwässer sichergestellt werden, die Straßenansicht wird durch die Grünzäsuren gegliedert und Blickverbindungen in die Landschaft öffnen sich.

Jedes Grundstück lässt sich in drei Bereiche teilen:

1. Grünbereich der nicht bebaut, befahren oder als Lagerplatz benutzt werden darf (siehe Grünordnung)
2. Baubereich, der sich aus Flächen für bauliche Anlagen zusammensetzt
3. Hofbereich, restlicher allgemeiner Bereich, der auch die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten bildet.

Es wird eine Vielzahl von Grundstücken verschiedener Größe angeboten, angefangen von der kleinsten Einheit mit einer Breite von einer Rastereinheit (25 m) und mindestens zwei Rastereinheiten (50 m) in der Tiefe. Um die Erschließung zu gewährleisten, muss immer eine Rastereinheit der Bauzone 1 zugeordnet sein.

Größere Parzellen mit mehreren Rastereinheiten in der Breite entlang der Erschließungsstraße (BZ 1) haben eine Tiefe von meist drei Einheiten. Die zweite und dritte Rastereinheit (BZ 2) bietet Flächen für Produktionsstätten etc.

Grundstücke für Betriebe ohne oder mit geringem Anteil an Büronutzung bieten sich in mehreren Bereichen des Planungsgebietes an. Innerhalb von vier Rastereinheiten (100 m) in der Bauzone 2 können großflächige Hallen oder Lagerflächen entstehen.

Die Abstandsflächen werden gem. Art. 6 BayBO geregelt, die Anforderungen des Brandschutzes müssen gewährleistet werden.

#### 4.2.1.3. Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Stadt Landshut legt fest:

- Büroflächen	1 Stellplatz /35 m <sup>2</sup> Nutzfläche
- Gewerbeflächen bis 400 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz / 30-40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 1 Stellplatz je Laden
- Einzelhandelsbetrieb > 400 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stellplatz / 15-30m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Handelsbetriebe > 700 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz / 10-15 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- Baumärkte, Gartencenter (Freiverkaufsflächen werden mit der halben Verkaufsfläche angesetzt)	1 Stellplatz / 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- Großflächige Elektromärkte > 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz / 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche
- Anrechnung von Lager (> 10 % der Verkaufsnutzfläche)	1 Stellplatz / 90 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Büro (> 10 % der Verkaufsnutzfläche)	1 Stellplatz / 90 m <sup>2</sup> Nutzfläche

20 % des Gesamtbedarfs wird in Form von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum untergebracht, an den Straßenrändern Senkrechtparker und Längsparker. Für Gewerbenutzungen und Büronutzung sind die verbleibenden 80 % des Bedarfs auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ist es einem Bauwerber nicht möglich, alle geforderten Stellplätze im Hofbereich unterzubringen, so können im Sockelbereich (im Erdgeschoss) Stellplätze nachgewiesen werden. Eine weitere Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen bietet sich in einer halb abgesenkten Parkebene. Das Untergeschoss liegt bis zu 1 m unter der Geländeoberkante (durchschnittliche Höhe der Aufschüttung).

Tiefgaragen sind im Hinblick auf Ökologie nicht erwünscht und aufgrund des hohen Grundwasserspiegels auch wenig wirtschaftlich.

In der BZ 2 sind oberirdische Parkieranlagen zugelassen.

#### 4.3. Festsetzungen zur Gestaltung

(Ziffern 2.3.1. bis 2.3.4., 2.4. sowie 5. der Satzung)

Die Festsetzungen erfolgen gem. Art. 91 Abs. 3 und Abs. 1 BayBO um für den dortigen Bereich ein möglichst harmonisches Stadtbild unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu erreichen.

#### 5. Erschließung

##### 5.1 Verkehrliche Erschließung:

Die Grundstücke sind über die Fuggerstraße, die Jenaer Straße, die Töginger Straße und das geplante Straßennetz sowie durch öffentliche und private Fußwege ausreichend erschlossen.

Entlang der Theodor-Heuss-Straße wird die außerhalb der Erschließungsbereiche von Ortsdurchfahrten geltende Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke (BayStrWG Art. 23) beachtet. Die Baufelder sind so festgesetzt dass die Anbauverbotszone nicht tangiert wird.

##### 5.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die Städt. Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung ist durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut sichergestellt.

##### 5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

**5.4 Stromversorgung:**

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

**5.5 Gasversorgung:**

Die Gasversorgung kann durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet werden.

**5.6 Öffentlicher Personennahverkehr:**

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen.

**5.7 Abfallbeseitigung:**

Im Rahmen der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellflächen für die Abfallentsorgung berücksichtigt werden.

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

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte 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.

**5.8 Versickerung von Niederschlagswasser**

Sämtliche neu zu erschließenden Flächen, sowohl Straßen als auch (Privat-)Grundstücke, erhalten kein Einleitungsrecht und auch keine Einleitungsmöglichkeit für Niederschlagswasser. Dieses ist eigenverantwortlich auf dem/den eigenen Grundstück/en schadlos zu beseitigen, z.B. durch Versickerung in Mulden / belebten Oberbodenzonen, gemäß nach Festlegungen der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

Für die abwassertechnische (Neu-)Erschließung ist nur die Errichtung einer reinen Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass vom Bauherrn eigenständig zu prüfen ist, ob die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eventuell unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fällt und damit erlaubnisfrei ist. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nicht gegeben sind, ist die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz zu beantragen.

**5.9 Telekommunikationsanlagen:**

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und von Kabel Deutschland, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Dazu muss sichergestellt sein, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege

möglich ist, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Dem Vorhabenträger wird deshalb auferlegt, dass er für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung ihrer Belange abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt.

Eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es muss sichergestellt sein, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## **5.10 Fernmeldekabel:**

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft das Fernmeldekabel EC002403/01 der E.ON Netz GmbH.

Die Schutzzonenbreite des Fernmeldekabels beträgt für die Bebauung und Aufgrabungen 1 m links und 1 m rechts der Kabellage. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Die Sicherheit des Kabelbestandes und –betriebes darf durch Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der E.ON Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. ä.) Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.

Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn mit: E.ON Netz GmbH, TIB Südost, Luitpoldstraße 27a, 84034 Landshut, H. Offensberger R. oder H. Arends D., Tel.: 0871/694-4543, Mobil 0151/14744648

Die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden sind der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

## **6. Denkmalschutz**

### **6.1 Baudenkmäler**

Nordwestlich des Bebauungsplanumgriffes in rund 1.000 m Entfernung befindet sich das landschaftsprägende Baudenkmal Pfarrkirche St. Georg in Altdorf (D-2-74 113-13).

Die Pfarrkirche St. Georg liegt auf einer Höhe von 461 m üNN wesentlich höher als das geplante Gewerbegebiet, das sich auf einer Höhe von 393 m üNN befindet.

Die geplanten Gebäude haben überwiegend eine maximale Firsthöhe von 16 m, im Kreuzungsbereich Fuggerstraße/Theodor-Heuss-Straße befinden sich zwei kleinere Bauzonen in denen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 24 m haben können.

Die Sichtbezüge vom Gewerbegebiet aus in Richtung der Pfarrkirche bleiben vom Norden des Gewerbegebietes, von der Weiherbachau aus, uneingeschränkt erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtbezüge vom und zum Baudenkmal Pfarrkirche St. Georg liegt deshalb nicht vor.

Der unmittelbare Blickbezug zur Burg befindet sich im Südosten des geplanten Gewerbegebietes, am westlichen Randbereich der Flutmulde. Auch hier ist eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung durch die geplante Bebauung nicht gegeben.

Die Sichtbeziehung zwischen der Pfarrkirche und der Burg Trausnitz, die auf einer Höhe von 465 m üNN liegt, wird durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Durch das bereits bestehende, im Westen unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet LA-Park und die beiden Hochspannungsleitungen die das Gebiet queren und die stark befahrene Theodor-Heuss-Straße sind die Wirkungsräume und die Sichtbezüge vom und zum Denkmal ohnehin bereits vorbelastet.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist daraufhin, dass bei bestehender Sichtbeziehung zwischen diesen Denkmälern und den Neubauvorhaben eine Betroffenheit vorliegt und die Neubauvorhaben dann gemäß Art. 6 DSchG dem Erlaubnisvorbehalt unterliegen. Da möglicherweise der vorhandene Baumbestand geeignet ist, Denkmäler und Neubauvorhaben ausreichend voneinander abzuschirmen, sollten Baumassen und Bauhöhen auch in Zukunft nicht über das jetzt geplante Maß hinausgehen und die Beibehaltung des abschirmenden Baumbestandes festgeschrieben werden.

## 6.2 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass einer Überbauung und damit Zerstörung des mutmaßlichen Bodendenkmals nur zugestimmt werden kann, wenn der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut die Möglichkeit geschaffen wird, etwa im Zuge der Erschließungstrassen eine Sonderbegrabung am Fuß des Terrassenhanges vorzunehmen. Sollten dabei Bodendenkmäler von größerer Bedeutung entdeckt werden, so muss diesen Dienststellen Gelegenheit gegeben werden, das Bodendenkmal bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren, soweit es durch die Baumaßnahme zerstört werden wird.

### **„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.“



## **7. Extensive Dachbegrünung**

Die Begrünung von Flachdächern stellt eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme zur Versiegelung dar, weiterhin sind sie ebenso auch ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas im Quartier.

## **8. Einfriedungen**

Die Festlegungen zu den Einfriedungen der Baugebiete sind ein weiterer wichtiger Baustein für ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers, insbesondere für die Gewerbegebiete und zu den Straßenräumen hin.

## **9. Umlegung**

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Struktur kann eine Neuordnung des Grundbesitzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 - 105 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße“ nur durch eine Baulandumlegung gem. §§ 45 ff. BauGB realisiert werden.

## **10. Energieversorgung/Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für Raumlufttechnische 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.

## **11. Bahnstromfernleitungen**

Im Zusammenhang mit den über das Planungsgebiet verlaufenden Bahnstromleitungen der DB Energie wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

Innerhalb des Schutzstreifens ist mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) zu rechnen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden vom Betreiber nicht übernommen.

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens kann nur im Rahmen der bestehenden Dienstbarkeit vom Betreiber zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Die im Erdboden liegenden Erdungsbänder der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an den Erdungsanlagen gehen zu Lasten des Veranlassers.

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromfernleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte wird empfohlen, Planungen im Bereich der Bahnstromfernleitungen durch Einreichung einer Bauvoranfrage bei der DB Energie frühzeitig abzuklären. Die endgültigen Baupläne sind anschließend der DB Energie vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Bauantrag muss einen amtlichen Lageplan sowie Angaben der NN-Höhen zum geplanten Bauwerk beinhalten.

## **12. Bahnanlagen**

### **12.1. Allgemeines**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 5 des Eisenbahnneuordnungsgesetzes die Deutsche Bahn AG verpflichtet ist, die Betriebssicherheit ihrer Anlagen zu gewährleisten. Dazu ist es im Einzelfall auch notwendig, folgende Maßnahmen außerhalb des Bahngeländes vorzunehmen:

Zur Freihaltung von Signalsichten und der Sicht auf die Bahnübergänge oder bei Umsturz- oder Bruchgefahr müssen Bäume, Sträucher und Hecken, die nicht in einem entsprechenden Abstandsbereich von Gleisen und sonstigen Betriebsanlagen stehen, kurzfristig beseitigt werden. Abstand und Art der Bepflanzung müssen daher so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

### **12.2. Baugenehmigungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Anträge auf Baugenehmigung für einzelne Baumaßnahmen entlang der Bahneigentumsgrenzen der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Bayern, Arnulfstr. 27, 80335 München, jeweils zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Hierbei erfolgt dann auch eine zwingend notwendige Überprüfung hinsichtlich evtl. betroffener bahneigener Kabellagen / Sparten.

### **12.3. Aufstellung und Betrieb von Hochbaukränen**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Aufstellung und Betrieb eines Hochbaukranes neben Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen ist, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 4 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Bei Vorhaben, wo das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung (mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Bauvorhaben) mind. 8 Wochen vor Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG, NL Süd, Anlagenmanagement Nordbayern, N.BA-S-L2 S7, Äußere - Cramer - Klett - Straße 3, 90489 Nürnberg eingehen.

Rückfragen hierzu, sind zu richten an Hr. Willi unter der Tel. Nr. 0911 / 219 - 3516, Fax - 2104, e-mail: [adalbert.willi@bahn.de](mailto:adalbert.willi@bahn.de).

Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1 : 1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

#### **12.4. Emissionen**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 906 BGB die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden müssen, da für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenwegen eine verpflichtende Rechtsgrundlage fehlt.

Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn AG und den mit ihr verbundenen Konzernunternehmen nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden.

Zur konkreten Ermittlung der vorhandenen Lärmsituation bedarf es einer genauen Untersuchung, die Aufgabe des Planers ist.

Falls für die Erstellung von Schallschutzgutachten Zugzahlen benötigt werden, können diese bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, N-S-V 1, Richelstraße 3, 80634 München, Tel. 089 / 1308 - 72140 (Hr. Haberstetter) angefordert werden.

#### **13. Überschwemmungsgebiet**

Für die Realisierung des Hochwasserschutzes beim Gewerbegebiet „An der Fuggerstraße“ wurden mehrere Varianten untersucht.

Die vom Wasserwirtschaftsamt Landshut geplante ursprüngliche Lösung war ein Deich parallel zur Flutmulde. Diese sollte zunächst durch eine entsprechende Aufschüttung des Geländes an der gleichen Stelle bis zur Fuggerstraße realisiert werden. Die Aufschüttung wurde dann unter Berücksichtigung einer vorhandenen Hochspannungsleitung optimiert.

Bei der ursprünglichen Variante konnte der Ausgleich für den verlorengehenden Retentionsraum nur durch zusätzliches gleichzeitiges Öffnen des Franzosengrabens und dem damit verbundenen Rückstau in die Weiherbachau ausgeglichen werden.

Bei der nun optimierten Lösung entlang der Hochspannungsleitung wird der Retentionsverlust vollständig in unmittelbarer Nähe ausgeglichen, so dass eine Öffnung des Franzosengrabens westlich der Fuggerstraße nicht mehr zwingend nötig ist.

Zum Hochwasserschutz soll eine ca. 80.000 m<sup>2</sup> große Fläche östlich neben der Fuggerstraße mit geeignetem Material aufgeschüttet werden. Am Randbereich zur Flutmulde hin ist die Schüttung aus dichtem, wasserundurchlässigem Material herzustellen. Damit geht ein Retentionsraum der Isar von ca. 44.000 m<sup>3</sup> verloren.

Gleichzeitig wird durch teilweise Abgrabung des verbleibenden Bereichs neben der Flutmulde bis auf Höhe des Flutmuldeniveaus mindestens wieder der gleiche Retentionsraum gewonnen (Der exakte Nachweis des Retentionsraumausgleichs wird während der Realisierung der Maßnahme erbracht).

Das Aushubmaterial kann, soweit es brauchbar ist, zur Auffüllung neben der Fuggerstraße verwendet werden. Bei der Linienführung der Aufschüttung wird darauf geachtet, dass der Abflussquerschnitt der Flutmulde an keiner Stelle, insbesondere an der Riederbrücke, nicht eingeschränkt wird.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt weder gegenüber dem Istzustand noch gegenüber dem „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet“ eine Verschlechterung des Hochwasserabflusses.

Der durch Aufschüttung verloren gehende Retentionsraum von ca. 44.000 m<sup>3</sup> wird in unmittelbarer Nähe zeitgleich durch Abgrabungen bis zum Niveau der Flutmulde (ca. 392,20 m üNN) wieder ausgeglichen, so dass mindestens 44.000 m<sup>3</sup> neuer Retentionsraum entsteht. Der abflusswirksame Bereich der Flutmulde wird dabei zu keiner Zeit eingeschränkt.

Somit entsteht auch bei einem 100-jährlichem Niederschlagsereignis keinerlei Verschlechterung des Abflusses der Isar.

Bei einem geringeren Abfluss in der Flutmulde erhöht sich der Retentionsraum sogar, da der neu geschaffene Bereich früher anspringt.

Eine Öffnung des Franzosengrabens westlich der Fuggerstraße ist nicht mehr notwendig. Dieser Bereich bleibt auch bei einem 100-jährlichen Abfluss der Isar hochwasserfrei. Die Untere Wasserrechtsbehörde bei der Stadt Landshut hat mit Bescheid vom 02.04.2013 die wasserrechtliche Plangenehmigung für die hier beschriebene Hochwasserschutzmaßnahme erteilt.

#### **14. Schallschutz**

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurden durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 22.12.2006 und 04.03.2013 Lärmkontingentierungsberechnungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebietes zwischen vier Abstrahlrichtungen (Zonen) unterschieden wurde.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung) richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen (Zonen) und dient unter Berücksichtigung sämtlicher bestehender und geplanter gewerblicher Geräuschemittenten den folgenden Zielen:

Unterschreitung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.8.1998 an den maßgeblichen Immissionsorten in den Zonen 1 und 3 um mindestens 10 dB(A). Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet "Münchnerau – An der Fuggerstraße /Teilbereich 1" weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden respektive der zulässigen anlagenbedingten Geräuschemissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch bereits bestehende sowie künftig mögliche gewerbliche Nutzungen im Planungsumfeld verursacht werden (dürfen).

Unterschreitung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.8.1998 an den maßgeblichen Immissionsorten in den Zonen 2 und 4 um mindestens 6 dB(A): Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit Geräuschentwicklungen gewerblicher Nutzungen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehen, oder dort entstehen können. Weiterhin ist in Anlehnung an Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass der Immissionsbeitrag der Bauquartiere im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.

Bezüglich der Lärmimmissionen auf Betriebsleiterwohnungen ist anzumerken, dass diese aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes, wodurch davon auszugehen ist, dass zukünftige Vorhaben in der Regel als Sonderbauten einzustufen sind und somit keine Genehmigungsfreistellungen möglich sind, im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden können.

In der Satzung wurde daher festgesetzt, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern nachzuweisen ist, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Diese Nachweise müssten dann sowohl für Objekt- als auch für Verkehrslärm (Theodor-Heuss-Straße und Bahnlinie München – Landshut) durchgeführt werden. Langfristig ist auch davon auszugehen, dass die Geschwindigkeit auf der Theodor-Heuss-Straße reduziert wird, was sich positiv auf den Verkehrslärm auswirken würde.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft und schützenswerte Nutzungen innerhalb des Gebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

## **15. Bodenverhältnisse**

### **15.1. Grundwasser**

Die Grundwasserstände wurden im Rahmen des Bodengutachtens des Büros Geoplan untersucht. Der mittlere Grundwasserstand (MGW) liegt zwischen 389,0 und 391,0 müNN. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt zwischen 390,0 und 392,0 müNN bzw. auch über GOK.

Es ist in dem Zusammenhang auch möglich, dass während der einzelnen Baumaßnahmen eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig werden, so ist vor Baubeginn die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Dies wurde als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan integriert.

### **15.2. Altlasten / Aushubentsorgung**

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zur Baugebieterschließung sind organische Böden zu kartieren, bodenkundlich zu beschreiben und auf Arsen zu untersuchen. Im Hinblick auf die Entsorgung/Verwertung organischer Böden sind diese abfallrechtlich zu klassifizieren. Es wird auf die Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz für den Umgang mit geogen arsenbelasteten organischen Böden verwiesen.

### **15.3. Wassergefährdende Stoffe und Kampfmittel**

Werden bei Neuansiedelungen von Industrie- oder Gewerbebetrieben wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Dies wird auch in die Hinweise durch Text aufgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Luftbilder ist zu erkennen, dass in Teilen des Geltungsbereiches Bombenkrater und Blindgängerverdachtsfälle vorhanden sind. Daher wurde eine Kampfmittelsondierung durchgeführt.

Grundsätzlich ist allerdings der jeweilige Grundstücksbesitzer dafür verantwortlich, dass von evtl. auf seinem Grundstück noch vorhandenen Kampfmitteln keine Gefahren ausgehen. Daher ist eine aushubbegleitende Kampfmitteluntersuchungen bei jedem Bauvorhaben im Planungsgebiet zu empfehlen.

### **15.4. Auswirkungen der Planung**

Die Planung sieht die Errichtung von gewerblichen Flächen vor.

## **16. Rechtsgrundlagen**

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 04.04.2014

STADT LANDSHUT

Rampf

Oberbürgermeister

Landshut, den 04.04.2014

BAUREFERAT

Doll

Baudirektor