

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 01-42/6b „Südlich Karlstraße - Teilbereich West“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass das derzeit brach liegende Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer als Teil des Sanierungsgebietes Soziale Stadt Nikola einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, welche dem Bestandsschutz der Meyermühle, insbesondere hinsichtlich Explosionsschutz und Schallschutz, dem Erhalt der denkmalgeschützten Sommerhalle, der Altlastensanierung des ehem. Industriestandorts, dem in den Nachbarbebauungspläne begonnenen städtebaulichen Konzept sowie der Schaffung eines Stadtteilquartiers mit naturnahem Uferbereich im Anschluss an den Hammerbach und den Stadtpark Rechnung trägt und mit den sich aus der Voruntersuchung zur Sozialen Stadt Nikola ergebenden Zielen in Einklang bringt. Der nun zur Neuplanung vorgesehene Bereich soll deshalb entsprechend der im Nahbereich vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet entwickelt werden. Ziel der Planung ist es insbesondere die Industriebranche im innerstädtischen Bereich wieder nutzbar zu machen, die Wiederherstellung der durch die Altlastensanierung entfallenen Bepflanzung sowie die verträgliche Verkehrsentwicklung zu sichern und unter Aufnahme bestehender Häuserthemen orientiert an gegenwärtigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen und den Anforderungen des Immissionsschutzes eine Nachverdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich zu erreichen, um dem Flächenfraß und der Zersiedelung entgegenzuwirken und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Ein erster Vorentwurf für das Gebiet stammt aus dem Jahre 1991. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 01-42/6 „Südlich der Karlstraße“ wurde zwischenzeitlich auf Grund von Schwierigkeiten bei der Vereinbarkeit von Planungswünschen der Investoren und Bestandsschutz der Meyermühle sowie Veränderungen in der Eigentümerstruktur verzögert und schließlich in einen östlichen und einen westlichen Bereich aufgeteilt. Der östliche Teil (Bebauungsplan Nr. 01-42/6a „Südlich Karlstraße - Teilbereich Ost“) konnte im Verfahren vorzeitig zum Abschluss gebracht werden und wurde zwischenzeitlich realisiert. Die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungseinheit entspricht sowohl den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung, als auch dem § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB. Bebaubare Grundstücke sind im Bereich der Stadt Landshut nur noch in geringem Umfang vorhanden. Eine Stärkung der Siedlungstätigkeit im Oberzentrum Landshut entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 2. Planungsrechtliche Situation

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt für den nördlichen Planbereich entlang der Karlstraße „MI“ für Mischgebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO bzw. südlich, parallel zum Hammerbach „W“ für Wohnen gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Uferbereich des Hammerbaches wird die Nutzung als gliedernde und abschirmende Grünfläche vorgezeichnet. Die in der vorliegenden Planung enthaltenen Nutzungen gehen nicht über diese Darstellung hinaus. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.2 Landschaftsplan**

Der rechtskräftige Landschaftsplan der Stadt Landshut zeigt im Planbereich Siedlungsfläche sowie entlang des Hammerbachs gliedernde und abschirmende Grünflächen. Außerdem ist der Planbereich hier nachrichtlich als Fläche, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, aufgenommen. Der Hammerbach zwischen Luitpoldstraße und Einmündung in die Kleine Isar mit seinen dicht bewachsenen Uferzonen wird zur Ausweisung als Grünbestand nach Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG vorgeschlagen. Neben der städtebaulich gliedernden Funktion kommt dem Hammerbach besondere Bedeutung für den Luftausgleich zu, wodurch das Stadtklima günstig beeinflusst wird.

## **2.3 Umweltbericht / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren 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. Ebenfalls in den Umweltbericht integriert ist eine für dieses Verfahren nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil St. Nikola und umfasst 10.067 m<sup>2</sup>. Es wird umgrenzt vom Hammerbach mit dem daran anschließendem Stadtpark im Süden, vom Betriebsgrundstück der Meyermühle im Westen sowie der Karlstraße im Norden. Im Osten schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01-42/6a "Südlich Karlstraße - Teilbereich Ost" mit überwiegend der Wohnnutzung dienenden, als Fortsetzung des Konzeptes "Wohnen am Wasser" geplanten Bebauung an.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Südlich der Karlstraße“ umfasste einen Umgriff von insgesamt 17.800 qm mit dem Schwerpunkt der Bebauung im östlichen Bereich. Der westliche Bereich war auf Grund der Explosionsthematik nur eingeschränkt baulich nutzbar. Durch die Anordnung eines abschirmenden Gebäudes mit schützender Wirkung gegenüber der Meyermühle kann das Plangebiet inkl. des denkmalgeschützten Gebäudes nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Der das Untersuchungsgebiet einschließende Naturraum „Unteres Isartal“ wird im Süden durch das Isar-Inn Hügelland und im Norden durch das Donau-Isar-Hügelland eingegrenzt. Im Landshuter Raum durchbricht die Isar auf einer Länge von etwa 70 km die Hügellandaufwölbungszone „Landshuter Schwelle“. Im Norden dieses Naturraumes finden sich lößbedeckte Terrassen. Die grundwasserreichen Talböden sind tief überschottert. Der Landschaftsplan unterteilt das Isartal nach landschaftsökologischen Gesichtspunkten in Hochterrassen und Niederterrassen. Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrassen nahe der kleinen Isar. Im Isartal treten ausschließlich quartäre Flussablagerungen des jüngeren Holozäns in Form von Kalkschotter und Flussmergel auf. Die Mächtigkeit der alluvialen Schotter schwankt von 3,3 m bis zu 18,6 m. Die Böden im dicht bebauten Innenstadtbereich sind nicht kartiert, da es sich hier weitgehend um Auffüllmaterial handelt. An das Untersuchungsgebiet südlich der Karlstraße schließt im Süden der Hammerbach an. Der Hammerbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Er wird bei Flusskilometer 78,5 aus der Isar ausgeleitet und fließt östlich in unmittelbarem Anschluss an das Untersuchungsgebiet der Kleinen Isar wieder zu. Das Bachbett des Hammerbaches ist ein Gerinne, das im Auslaufbereich aus dem Kraftwerk kanalisiert und dann am südlichen Rand durchgehend auf eine Länge von ca. 110 m durch Spundwände gefasst wird. Darüber hinaus wird der Hammerbach von steil abfallenden Uferböschungen begleitet. Das Gelände

im Plangebiet fällt von der Karlstraße Richtung Hammerbach. Die Höhenlage der geplanten Haupterschließung liegt im Mittel auf 390,3 ü.NN, die des Hammerbaches auf ca. 386,2 m ü.NN. Das Planungsgebiet wird geprägt durch die Lage am Stadtpark und Hammerbach im Süden sowie durch die kleinteiligen Baustrukturen entlang der Karlstraße mit Rückgebäuden und tiefen Gartengrundstücken im Norden. Die Gewerbehallen der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer sind bis auf das denkmalgeschützte Gebäude bereits abgebrochen. Die Freiflächen dienen weitgehend der Erschließung und werden als Stellplätze genutzt. Unversiegelte Freiflächen finden sich vornehmlich entlang des Hammerbaches. Als prägendes Baudenkmal soll die Halle der ehemaligen Maschinenfabrik Sommer erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Der Hammerbach wurde ehemals entlang des Nordufers von einem dichten Weiden-Eschen-Saum begleitet. Diese dominante und für das Plangebiet charakteristische Baumkulisse befand sich weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches und musste im Zusammenhang mit der Altlastensanierung gerodet werden. Die Bäume der Uferbepflanzung sowie dominante Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches wurden durch das Stadtvermessungsamt kartiert und sind in Karte 4105.101 mit Artenangabe dargestellt. Bei einer Artenschutzkartierung durch das Büro Linke-Kerling wurde auch der streng geschützte Biber im Untersuchungsraum entlang des Hammerbaches entdeckt. Deshalb wurde in Bezug auf den Biber ein Kurzgutachten (saP) durch das Büro Wartner und Zeitler erstellt und in den Umweltbericht integriert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem angeführten Bibervorkommen um einen Einzelfundpunkt handelt und der Biber im Untersuchungsraum als Nahrungsgast vorkommen kann. Eine dauerhafte Besiedlung kann aktuell nicht nachgewiesen werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass Verstöße gegen den Lebensstättenschutz sowie das Tötungs- und Verletzungsverbot in Bezug auf den streng geschützten Biber durch die vorliegende Planung verursacht werden.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Nikola. Mit ca. 25 % Grün- und Freiflächen hat dieser Stadtteil den zweithöchsten Grünflächenanteil im gesamten Stadtgebiet. Der hohe Freiflächenanteil ist vorrangig auf die übergeordneten Grünzüge wie Flutmulde, Stadtpark und die Uferzonen der Kleinen Isar zurückzuführen, die den Stadtteil Nikola begrenzen. Durch die geplante Neubebauung für allgemeine Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen soll die Struktur des Areals verbessert und die Attraktivität im Vergleich zum vormaligen Industriestandort gesteigert werden. Innerstädtisch brach liegendes Gelände soll im Einklang mit dem Bestandsschutz der Meyermühle wieder einer Nutzung zugeführt werden. Auf der Grundlage vorhandener Infrastruktur wird durch die vorliegende Planung die städtische Innenentwicklung vorangetrieben und gleichzeitig zunehmender Zersiedlung, Flächenversiegelung und dem Flächenfraß entgegengewirkt. Blickbeziehungen werden geöffnet und neue Fuß- bzw. Radwegbeziehungen geschaffen. Neben mischgebietstypischen Nutzungen im abschirmenden Gebäude und in der denkmalgeschützten Sommerhalle entsteht durch das südlich am Hammerbach vorgesehene Wohnangebot sowie durch das nördlich daran anschließende dreigeschossige Gebäude eine quartiersinterne Platzfläche. Durch die geplante Überbrückung wird außerdem die Erlebbarkeit des Hammerbaches wesentlich hervorgehoben und insgesamt ein ablesbares Stadtquartier geschaffen. Durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung, Wiederherstellung des Grünzuges entlang des Hammerbaches und Situierung von Ausgleichsflächen im Gebiet soll zudem ein Beitrag zur qualitativen Erhöhung des quartiersinternen Grünflächenanteils geleistet werden.

## **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

### **4.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet (MI) mit horizontaler Aufgliederung in die Mischgebiete a, b und c festgesetzt. Im Wesentlichen wird die Unterteilung durch den Verlauf des Eigentümerwegs nachgezeichnet und durch Festsetzungen gem. § 1 Abs. 7 Nrn. 2 u. 3 BauNVO gegliedert.

Der westliche Planbereich wird als MI a festgesetzt. Hier sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO ausschließlich für Bürogebäude bzw. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 4 - 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Der südliche Planbereich wird als MI b festgesetzt. Hier sind Wohnnutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vorgesehen. Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 - 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Der nordöstliche Planbereich wird als MI c festgesetzt. Hier sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BauNVO zulässig. Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 - 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Damit wird bezüglich der Art der baulichen Nutzungen den in diesem Bereich bereits vorhandenen Nutzungen gemäß der im Flächennutzungsplan vorformulierten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen, mit dem Ziel das geplante ausgewogene Verhältnis zwischen Arbeiten und Wohnen weiter fortzuführen und dabei störende Nutzungen, insbesondere Vergnügungsstätten und Bordelle, auszuschließen.

### **4.3.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die vorliegende Planung wird, verteilt auf durch Baulinien und Baugrenzen umschlossene Bauräume, eine Grundfläche von 3.308 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von insgesamt 9.889 m<sup>2</sup> Geschossfläche in Neubau und Bestand geplant.

Die Nähe zur Innenstadt und die Lage innerhalb eines funktionierenden Stadtteiles rechtfertigen die hohe Dichte und wirken durch die Möglichkeit der Nachverdichtung einer Zersiedelung an anderer Stelle entgegen. Die Höhenentwicklung der Bebauung mit 5 bis 6 Geschossen schließt dabei im Osten an die Bestandsbebauung an und leitet mit ihrer zunehmenden Geschossigkeit Richtung Westen über, nicht nur zu den gewerblichen Gebäuden der Meyermühle, sondern insbesondere auch zu den entlang des Hammerbachs realisierten Geschosswohnungsbauten der 70er und 80er Jahren mit einer Höhenentwicklung zwischen 6 und 9 Geschossen. Im Falle des abschirmenden Gebäudes ist die max. Wandhöhe auf Grund der Explosionsschutzanforderungen hinsichtlich des Trümmerwurfes zwingend zu erreichen. Unter Ziff. 3 der Festsetzungen durch Text trifft der Bebauungsplan zusätzlich Beschränkungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung: So wird die max. Anzahl der Wohneinheiten für das Wohngebäude im MI b auf 26 beschränkt, ebenso wie die max. Bettenzahl eines möglichen Hotels im MI a auf 80, um Ziel- und Quellverkehr des Planbereichs auf ein für die umliegenden Knotenpunkte verträgliches Maß zu regeln. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die textliche Festsetzung unter Ziff. 3.3 zu verstehen, wonach Nutzungen mit erheblichem Besucherverkehr nur zulässig sind, sofern sie die Funktionalität der umliegenden Knotenpunkte im Vergleich zum im Verkehrsgutachten des Büros TransVer vom 27.06.2012 errechneten Planfall nicht wesentlich verschlechtern.

### **4.3.3 Bauweise**

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 01-42/6 „Südlich der Karlstraße“ werden weiterentwickelt und durch den schützenden Abschirmbau ergänzt. Die südlichen Gebäude besitzen durch ihre Orientierung, die Lage am Stadtpark und den Blick über die Stadt von den oberen Geschossen aus, beste Wohnqualitäten. Das ost-west-orientierte Gebäude ist für Dienstleistung vorgesehen. Im Bebauungsplan wird die beschriebene Bebauung durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Für spätere Ersatzbauten an der Karlstraße wird das Baurecht durch Baugrenzen, Baulinien und festgesetzte Geschosshöhen entsprechend gesichert, von weitergehenden Festsetzungen zur Bauweise, insbesondere im Bereich der hinteren Hinterliegergrundstücke, wurde angesichts des hohen Differenzierungsgrades im Planungskonzept abgesehen.

### **4.3.4 Abstandsflächen**

Im Planungskonzept werden von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächen vorgesehen. Dies ist aufgrund der Zielsetzung klarer städtebaulicher Strukturen und hoher Dichte in Zentrumsnähe sowie der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung im Nahbereich in Abwägung mit den Notwendigkeiten von Brandschutz, Belichtung und Belüftung als annehmbar einzustufen. Abweichungen ergeben sich zur Meyermühle, zum Flurstück Nr. 1158/1 und 1150/3 sowie gebietsintern zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem dreigeschossigen Dienstleistungsgebäude, ebenso zwischen abschirmenden Gebäude und Wohnnutzung:

Abstandsflächen abschirmendes Gebäude: das abschirmende Gebäude orientiert sich in Richtung Nordosten und damit auf die bezüglich Belichtung und Belüftung uneingeschränkte Seite. Die Rückseite ist auf Grund der Explosionsproblematik geschlossen. Durch die festgesetzte Lage und Höhenentwicklung des abschirmenden Gebäudes kann der Explosionsschutz für die Bebauung im Planungsgebiet gewährleistet werden. Sollten später die Mühlengebäude abgebrochen und durch Wohnbauten ersetzt werden, sind daher Einblicke vom Hotelbau auf das Nachbargrundstück nur eingeschränkt möglich. Die Hauptwohnseite späterer Wohnbauten auf dem Gelände der Meyermühle bleibt Richtung Westen und Süden ohne Beeinträchtigung. Die reduzierte Abstandsfläche zur Meyermühle mit entsprechender Höhenentwicklung des abschirmenden Gebäudes sichert zudem die Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes sowie die umfassende Nutzung von Freiräumen und ermöglicht die Verdichtung im innerstädtischen Raum.

Abstandsflächen Wohnbebauung, Dienstleistungsgebäude: das dreigeschossige Dienstleistungsgebäude im MI c ist ost-west-orientiert und hat damit uneingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Die Wohnbebauung im MI b orientiert sich mit sämtlichen Wohnräumen auf die von Bebauung freie Südseite. Im direkten gegenüber zwischen Wohnbebauung und Bürogebäude sind Treppenraum, Bäder und Schlafräume angeordnet. Durch das niedrige Bürogebäude (E + II) entsteht für Belichtung und Belüftung keine wesentliche Einschränkung.

Abstandsfläche abschirmendes Gebäude und Wohnbebauung: die beiden Gebäude stehen sich jeweils mit den Gebäudeschmalseiten im stumpfen Winkel gegenüber. Belichtung und Belüftung des abschirmenden Gebäudes und der Wohnbebauung erfolgen im Wesentlichen über die Gebäudelängsseiten.

Abstandsfläche Dienstleistungsgebäude mit Tiefgaragenabfahrt Richtung Norden: eine Beeinträchtigung für Belichtung und Belüftung des Bestandsgebäudes auf Flurnummer 1158/1 durch das Bürogebäude besteht auf Grund der großen Distanz nicht. Die Tiefgaragenabfahrt schließt den Eingangs- und Zufahrtbereich hofförmig ab und wird grenzständig angeordnet.

Abstandsfläche der Wohnbebauung zu Flurnummer 1150/3: das Gebäude Haus Nr. 13 b schließt grenzständig an das Planungsgebiet an. Die geplante Bebauung in direktem Anschluss an das Gebäude Haus Nr. 13 b bleibt mit einem Zwischenbau in Höhe und Breite gegenüber der Nachbarbebauung zurück. Im Anschluss springt der Baukörper Richtung Süden vor. Sämtliche Räume sind nach Süden bzw. Norden ausgerichtet, so dass keine Störung der Nachbarbebauung entsteht.

### **4.3 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Bebauung im Süden wird gegliedert durch Rücksprünge in der Fassade und Höhenstaffelung mit Terrassengeschoßen. Der abschirmende Baukörper erhält durch die einhüftige Erschließung ein schlankes Erscheinungsbild. Abschirmendes und denkmalgeschütztes Gebäude werden durch erdgeschossige Flachbauten verbunden und bilden somit funktional und gestalterisch eine Einheit. Neubauten erhalten begrünte Flachdächer bzw. begehbare Dachterrassen. Die vorgenannten Festsetzungen wurden getroffen, um das städtebauliche Konzept in höherem Maß ablesbar zu machen. Insbesondere die Gestaltung des abschirmenden Gebäudes ist jedoch von den Anforderungen des Schall- und Explosionsschutzes abhängig. Von weitergehenden

Gestaltungsfestsetzungen konnte auf Grund der parallel zur Bauleitplanung durchgeführten Objektplanung abgesehen werden.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Freiflächenkonzeption sieht eine räumliche Gliederung unterschiedlich nutzbarer und gestalteter Grünflächen vor. Zwischen der denkmalgeschützten ehemaligen Maschinenhalle, dem abschirmenden Gebäude und dem östlichen Bürogebäude entsteht der zentrale Platz des Quartiers. Er bildet das Entrée des Quartiers und dient als Aufenthaltsbereich, Vorplatz für die Nutzungen des abschirmenden Gebäudes und zur Außenbestuhlung für eine evtl. Gastronomienutzung. Eine versetzte Baumreihe betont die nord-südgerichtete Erschließungsachse und definiert gleichzeitig durch die Versprünge auch die Platzanlage. Nördlich der Ost-Westerschließung werden die Grünflächen als Obstwiese geplant, die den Charakter der Freiflächen des anschließenden östlichen Quartiers wieder aufgreifen. Die Stellplätze werden durch Heckenstrukturen zu den Grünflächen abgegrenzt. Unmittelbar südlich dem Quartiersplatz zugeordnet liegt der Kinderspielplatz an zentraler Stelle, der vornehmlich für Kleinkinder ein wohnungsnahes Spielangebot bieten soll. Ältere Kinder finden ein umfangreiches Spielangebot im angrenzenden Stadtpark. Südlich der Spielfläche ist eine dicht bepflanzte Weiden- und Schilfröhrichtzone zu entwickeln. Auf dieser Fläche soll das Dachwasser des Hotels gesammelt und mit einem Überlauf dem Hammerbach zugeführt werden. Die Röhrichtzone ist ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Freifläche zwischen Wohnbebauung und Hammerbach wird als naturnahes Weiden-Haselgebüsch entwickelt. Südlich davon entlang der Böschungskrone des Hammerbaches wird ein Wirtschaftsweg für die Pflege des Baches festgesetzt.

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargestellt (Anlage 1). Gemäß Ausgleichsflächenberechnung sind 1.240 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich. Im Umgriff des Bebauungsplanes können davon 690 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Die Freifläche zwischen Wohnbebauung und Hammerbach wird dazu als naturnahe Gebüschzone mit Weiden- und Haselgebüsch entwickelt. Zusätzlich wird für die verbleibenden 550 m<sup>2</sup> ein Grundstück aus dem Ökokonto außerhalb des Bebauungsplanumgriffes herangezogen. Flurnummer, Lage, Flächengröße, Bewertung des Fremdgrundstückes und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Darüber hinaus ist entlang des nördlichen Ufers des Hammerbaches eine naturnahe Uferbepflanzung geplant mit Bäumen erster Wuchsklasse und Weidengebüsch. Diese dient dem Ausgleich für den ehemals an dieser Stelle vorhandenen Gehölzbestand, der aufgrund der Altlastensanierung beseitigt werden musste.

Hinsichtlich Klima-, Grundwasser- und Bodenschutz werden im vorliegenden Konzept geeignete Maßnahmen festgesetzt, die einer allgemein zunehmenden Versiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers im Stadtgebiet entgegenwirken. Erschließungsflächen und Stellplatzflächen sollen soweit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden. Eine intensive Durchgrünung mit Bäumen sowie Dachbegrünung an geeigneten Stellen wirken der Aufheizung versiegelter Flächen entgegen und beeinflussen das Stadtklima positiv.

#### **4.5 Erschließung**

##### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Das Grundstück wird von der Karlstraße aus erschlossen. Die verkehrlichen Auswirkungen der Neuplanung wurden im Verkehrsgutachten des Büros Transver vom 27.06.2012 mit Ergänzung vom 06.05.2014 untersucht. Das Gutachten zeigt eine durch die vorliegende Planung hervorgerufene Erhöhung der Verkehrsmenge mit geringen Verschlechterungen an den naheliegenden Knotenpunkten, jedoch auf einem mit heute vergleichbarem Niveau. Um eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Straßenzuges zu erreichen, müssten danach vor allem Maßnahmen getroffen werden, die die Attraktivität für den innerstädtischen Durchgangsverkehr stark verringern.

Im Ergebnis werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens jedoch keine Änderungen an der Karlstraße vorgenommen, die als Erneuerung bzw. Verbesserung der Karlstraße Ausbaubeitragspflichten nach sich ziehen könnten. Die ursprünglich vorgesehenen Änderungen bzw. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, insbesondere die Verbreiterung des nördlichen Gehwegs auf ganzer Länge der Karlstraße, die Schaffung einer Engstelle vor dem Anwesen Hammerstraße 1A sowie die Schaffung einer Engstelle vor dem Anwesen Karlstraße 9 samt Baumpflanzung, wurden durch den Bausenates am 26.09.2013 nicht beschlossen. Stattdessen wurde bestimmt, über weitere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung Karlstraße / Wagnergasse erst im Zuge einer grundsätzlichen Erneuerung des Straßenzugs mit den Betroffenen zu diskutieren. Grundlage für diesen Beschluss waren zum einen die Beschlussfassung des Verkehrssenates vom 17.12.2012, wonach verkehrsberuhigende Ordnungsmaßnahmen in der Karlstraße, wie wechselseitiges Parken oder eine Anliegerstraße abgelehnt und hinsichtlich der vorgenannten baulichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen eine negative Beschlussempfehlung an den Bausenat abgegeben wurde, und zum anderen die ebenfalls negativen Ergebnisse der durchgeführten Eigentümer- und Anwohnerbefragung aus dem Juni 2013.

Einzig die im Städtebaulichen Vertrag vom 18.10.2013 von den Planungsbegünstigten übernommene Verpflichtung zur Schaffung einer Engstelle vor den Anwesen Karlstraße 20 und 22 fand die Zustimmung im Stadtrat und wird zeitnah durch die Planungsbegünstigten auf eigene Kosten im Sinne einer Verkehrsberuhigungsmaßnahme realisiert. Unterstützt durch die im Zuge der Umgestaltung des Bismarkplatzes geplante Erschwerung des Linksabbiegens aus Richtung Altstadt sowie durch die neuerdings eingeführte Linksabbiegemöglichkeit am John-F.-Kennedy Platz soll dadurch eine Verkehrsberuhigung des Straßenzugs erreicht werden.

Der Zugang zum Quartier erfolgt östlich des denkmalgeschützten Gebäudes und mündet in einer inneren Erschließungsgasse. Ein Quartiersplatz bildet das Vorfeld für das abschirmende Gebäude, das denkmalgeschützte Gebäude und das dreigeschossige Dienstleistungsgebäude. Der Anlieferverkehr erfolgt direkt von der Karlstraße neben dem Containerplatz der Stadt Landshut. Eine Fortsetzung der Erschließungsstraße in östlicher Richtung über das Flurstück Nr. 1150/3 mit Ringschluss zur Karlstraße ist möglich. Die innere Erschließung ist für Feuerwehr und Müllfahrzeuge befahrbar. Das Plangebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz ausreichend an den ÖPNV angeschlossen. Die geplante Überbrückung des Hammerbachs leistet Der ruhende Verkehr ist im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht. Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage sind getrennt und erfolgen über die Karlstraße. Ebenerdige Stellplätze entlang der inneren Erschließung ergänzen das Angebot.

#### **4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im Bereich der Karlstraße und insbesondere im Neubaubereich befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Bayernwerk AG, der Deutschen Telekom und der Kabel Deutschland GmbH. Insbesondere liegt in der Karlstraße, auf Höhe der Hausnummer 9 bzw. im Bereich Brenner-Christl-Weg ein Fernmeldekabel der Bayernwerk AG. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das Gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

#### **4.5.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

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

##### Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Brandschutzkonzept, insbesondere hinsichtlich des abschirmenden Gebäudes, nachzuweisen.

#### Feuerwehrezufahrt:

Die Zufahrt zum Plangebiet ist als gewidmeter Eigentümerweg festgesetzt, über den sämtliche Gebäude erreicht werden können, die nicht ohnehin direkt an einer bestehenden öffentlichen Straße liegen. Der Eigentümerweg weist durchgängig eine Breite von minimal 5 m auf, sodass er als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann. Die Fahrerschließung wird unter Berücksichtigung der DIN 14090 sichergestellt. Kein Gebäude im Planbereich liegt daher mehr als 50m von einer Feuerwehrezufahrt entfernt. Der zweite Rettungsweg kann für das abschirmende Gebäude auf Grund des vorliegend geplanten Zwischenbaus zur Sommerhalle nicht auf kompletter Länge des Gebäudes durch Anleiterbarkeit gewährleistet werden und muss bauseits nachgewiesen werden.

#### **4.5.4 Abfallbeseitigung**

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. Energiekonzept und 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.

Die Richtung Süden ausgerichteten Baukörper ermöglichen den Einsatz von Kollektorenflächen. Dies gilt nicht für das abschirmende Gebäude, da hier die Anforderungen des Explosionsschutzes eine Nutzung der Dachflächen für Kollektorflächen verhindern. Kollektorflächen sind vorzugsweise nicht reflektierend auszuführen.

Des Weiteren ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen auf Grund des anstehenden Grundwassers zu empfehlen. Hierfür wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417).

### **6. Bodenverhältnisse**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden keine Baugrunduntersuchungen im Planungsgebiet vorgesehen, da auf Grund der Altlastensanierungsmaßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen ein umfangreicher Bodenaushub durchgeführt werden musste. Die hierzu durchgeführte Erstellung eines Ausführungskonzepts brachte folgende Erkenntnisse:

Es zeichnen sich unter anthropogenen Auffüllungen die gewachsenen Bodenschichten ab, die innerhalb eines kleinräumig durch Einbuchtungen gegliederten Reliefs nach Süden und Südwesten zum Hammerbach einfallen. Die Mächtigkeit der überlagernden Auffüllungen nimmt von ca. 1 m, an der Karlstraße, auf bis 4,3 m am Hammerbachufer zu. Die Auffüllungen bestehen aus kiesig, sandig und schluffig zusammengesetztem Bodenaushub, der bereichsweise hochkonzentriert mit Bauschutt aus Ziegelbruch, durchsetzt ist. Das gewachsene geologische Bodenprofil entspricht im oberen Abschnitt den Ablagerungen quartärer Kiese, die von „Hochflutlehmen“ und Sanden der Lerchenfeld-Stufe, aus römischer Zeit, und dann von der in das Mittelalter datierten Dichtl-Stufe überlagert werden. Ihre Ablagerung ist die Folge der historischen Landnahme und zeigt die Auswirkungen großflächiger Rodungen an, die die Erosion begünstigen. Unter der Auffüllung wurden überwiegend Schluffe und Feinsande aufgeschlossen. In einer Rinnenstruktur, im nordwestlichen Abschnitt der Sanierungsfläche, stehen unter der Auffüllung Kiese an. Baugrund und Bodenverhältnisse stellen nicht selten besondere Anforderungen an die Bebaubarkeit. In der näheren Umgebung gibt es keine Hinweise auf Massenbewegungen oder andere Instabilitäten des Untergrundes. Auf Grund der Tatsache, dass auf dem Grundstück vormals Bebauung etabliert war, kann im Hinblick auf die Bodenverhältnisse davon ausgegangen werden, dass eine Bebaubarkeit grundsätzlich auch für die vorliegende Planung gegeben ist. Um jedoch genaue Aufschlüsse zu den Bodenverhältnissen im Geltungsbereich und zu den daraus folgenden Anforderungen an die geplante Bebauung zu erhalten, wird empfohlen, ein für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten einzuholen.

## **6.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung**

Die Isar als Gewässer I. Ordnung teilt sich westlich der Altstadt in Kleine und Große Isar, die sich jenseits des Siedlungsraumes im Nordosten vor dem Stausee wieder zur Isar vereinen. An das Untersuchungsgebiet südlich der Karlstraße schließt im Süden der Hammerbach an. Der Hammerbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Er wird bei Flusskilometer 78,5 aus der Isar ausgeleitet und fließt als Triebwerkskanal für das Wasserkraftwerk der Meyermühle östlich in unmittelbarem Anschluss an das Untersuchungsgebiet der Kleinen Isar wieder zu. Das Bachbett des Hammerbaches ist ein Gerinne, das im Bereich der vorliegenden Planung am südlichen Rand durchgehend von einer Spundwand gefasst wird. Darüber hinaus wird der Hammerbach von steil abfallenden Uferböschungen begleitet.

Laut dem Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt ([www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de)), liegt das vorliegende Planungsgebiet außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsflächen und Hochwassergefahrenflächen und unterliegt somit dahingehend keinen Nutzungseinschränkungen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines als wassersensibel eingestuften Bereiches imlsartal. Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.

Entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 08.01.1997 werden folgende Pegelstände unter Berücksichtigung der Rückläufigkeit der Isarhochwasser erreicht: Beim HQ Ausbauzustand wird sich ein Pegelstand von ca. 389,00 m ü.NN einstellen. Der HQ100 (ohne Sylvensteinspeicher) Wasserpegel beträgt ca. 389,6 m ü.NN, bei dem HQ1000 Wasserpegel stellt sich ein Wasserspiegel von ca. 390,50 m ü.NN ein. Maßgeblich ist das HQ Ausbauzustand mit 389,00 m ü.NN, d.h. der Wasserspiegel, der sich beim 100-jährigen Hochwasser auf Grund des derzeitigen Ausbauzustandes der Isar ergeben wird. Dieser Pegelstand liegt ca. 1,10 m unterhalb des EG der südlichen Bebauung. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei einer Höhe von ca. 385,15 üNN. Bei starkem Hochwasser können Grundwasserstände von 387,00 - 388,00 üNN erreicht werden. Auf

Grund dieser Tatsachen liegen Tiefgarage und Kellergeschosse im Überflutungsbereich. Es wird empfohlen, Tiefgarage und Kellergeschosse von den Bauherrn in eigener Verantwortung in wasserdichter Bauweise (z.B. Weiße Wanne) auszuführen bzw. entsprechend zu schützen.

Das Oberflächenwasser der privaten Erschließungsflächen und der Dachflächen ist in Bereichen die frei sind von Bodenkontaminierung über Versickerungsmulden und Rigolen oberflächlich zu versickern, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt. Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Die Mulden und Rigolen sind mit einem Überlauf an den Hammerbach anzuschließen. Für das Einleiten von überschüssigem Oberflächenwasser in den Hammerbach ist beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis entfällt, falls die Voraussetzungen des Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)“ erfüllt sein sollten.

## **6.2 Baugrube und Wasserhaltung**

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Antragsformulare sind im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz oder auf folgender städtischer Internetseite erhältlich:  
[www.landshut.de/fileadmin/files\\_stadt/downloadbereich\\_aemter/umweltschutz/formulare/antrag\\_bauwasserhaltung.pdf](http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/formulare/antrag_bauwasserhaltung.pdf)

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis treten entlang der Karlstraße Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf. Des Weiteren sind Überschreitungen der Immissionswerte der TA Lärm durch die Geräusche der benachbarten Meyermühle zu erwarten. Daher werden im Bebauungsplan unter Ziff. 1 entsprechende Festsetzungen durch Text bzw. unter Ziffn. 9.2 u. 9.3 entsprechende Festsetzungen durch Planzeichen getroffen. Eine ausführliche Darstellung hinsichtlich der im Planungsbereich zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehrslärm einerseits, und anlagenbezogenen Lärm durch die benachbarte ansässige Meyermühle mit Wasserkraftwerk andererseits, ist der Beurteilung im schalltechnischen Gutachten des Sachverständigenbüros "hook farnyingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 13.07.2012 zu entnehmen.

### **7.2 Explosionsschutz**

Durch das Gutachten des Büros Inburex vom 07.08.1997 wurde die Gefahr einer Mehlstaubexplosion ausgehend vom Silogebäude der Meyermühle belegt. Davon ausgehend wurden in der Stellungnahme zum Explosionsschutz bei der Fa. Landshuter Kunstmühle C.A. Meyer des Ingenieurbüros Götsche vom 16.01.2012 Sicherheitsabstände auf Grund von Explosionsgefahr durch Silogebäude auf dem Gelände der Meyermühle wurden mit 30 m bis 60 m sowie die technischen Anforderungen an die Ausführung des in der vorliegenden Planung vorgesehenen abschirmenden Gebäudes definiert. Der im Gutachten definierte Explosionsradius um die Silozellen der Meyermühle schränkt die Nutzung des Grundstücks im westlichen Bereich ein bzw. erfordert gezielte Schutzmaßnahmen. Durch das abschirmende Gebäude wird für die dahinter liegenden Gebäude und Freiflächen eine Schutzwirkung bezüglich einer Mehlstaubexplosion erzeugt. Der Nachweis der Schutzwirkung sowie der geeigneten Konstruktion der Dächer und Außenwandflächen ist im nachgeordneten Verfahren zu erbringen. Bei nicht durch das

abschirmende Gebäude geschützten Freiflächen innerhalb eines Radius von 40 m um die Silozelle A wird durch die im städtebaulichen Vertrag vom 18.10.2013 vereinbarte Freiflächengestaltungsplanung sichergestellt, dass kein Aufenthalt möglich ist. Pflegemaßnahmen in dieser Zone am Hammerbach sind zulässig. Im Bereich der Silogebäude B und C wird der Explosionsradius mit 30 m festgesetzt. Hier ist ebenso keine Aufenthalt zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Nutzung des Containerstandortes eingeschränkt. Zufahrt zur TG, Pflegemaßnahmen am Hammerbach und Wartung der Trafostation sind jedoch auf Grund ihrer Notwendigkeit und vorübergehenden Durchführung durch einen beschränkten Personenkreis zulässig.

## **8. Altlasten**

Die Grundstücke Flur Nrn. 1158, 1158/2, 1158/6, 1158/8 der Gemarkung Landshut im Geltungsbereich werden im Altlastenkataster der Stadt Landshut geführt. Durch das Büro Dr. Amann, Geotechnisches Büro für Umwelt und Technologie Landshut, wurde ein Ausführungskonzept zur Altlastensanierung mit Datum vom 10.02.2012, ergänzt mit Schreiben vom 15.02.2012, erstellt. Als Sanierungsziel liegt diesem Konzept die "vollumfängliche Sanierung" zu Grunde. Mit Sanierungsplangenehmigung des FB Umweltschutz der Stadt Landshut vom 01.03.2012 wurde dieses Sanierungsziel konkretisiert und die durchgängige Unterschreitung des Hilfwerts 1 gem. LfW-Merkblatt Nr. 3.8/1 an der Aushubsohle festgesetzt. Gemäß den Bestimmungen des genehmigten Sanierungsplanes sind entsprechende Nachweise dem FB Umweltschutz der Stadt Landshut vorzulegen. Nach Durchführung der Aushubsanierung und entsprechender Beweissicherung können die Grundstücke aus dem Altlastenkataster der Stadt Landshut entlassen werden.

## **9. Kampfmittel**

Eine Gefahrenerforschung bezüglich eventuell vorhandener Fundmunition wurde im Vorfeld der Altlastensanierungsmaßnahme durchgeführt. Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung ergaben sich dabei keine Verdachtsmomente, die auf eine Gefährdung durch Fundmunition hindeuten würden.

## **10. Bodenordnung**

Im Rahmen folgender, teilweise formbedürftiger vertraglicher Regelungen wurde die Umsetzung der vorliegenden Planung sichergestellt: a) Bestellung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Stadt Landshut und der von ihr beauftragten Unternehmer zum Zwecke der Gewässerunterhaltung auf den im Bebauungsplan gemäß Ziffer 5.2 der Festsetzungen durch Planzeichen dafür vorgesehenen Flächen. b) Bestellung eines Geh- und Fahrrechts zu Gunsten der Stadt Landshut oder deren Beauftragter zum Zwecke der Zufahrt für Feuerwehr- und Müllsammelfahrzeuge auf den im Bebauungsplan gemäß Ziffer 9.9 der Festsetzungen durch Planzeichen dafür vorgesehenen ungewidmeten Flächen. c) Bestellung von Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Landshut einschließlich der Stadtwerke und deren Beauftragten zum Zwecke der Herstellung und des Unterhalts von öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen auf den im Bebauungsplan gemäß den Ziffern 9.9 der Festsetzungen durch Planzeichen dafür vorgesehenen und in Abstimmung mit den Stadtwerken als notwendig erachteten Flächen. d) Vereinbarung zwischen den Bauherrn und dem Grundstückseigentümer zur Sicherung der Realisierung des Eigentümerweges und der Pflanzmaßnahme auf einer Teilfläche aus dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1158/1 der Gemarkung Landshut. e) Bestellung einer Reallast zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Sicherung von Herstellung, Unterhalt und Pflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bzgl. der im Bebauungsplan gemäß Ziffer 7.8 der Festsetzungen durch Planzeichen dafür vorgesehenen Flächen. f) Bestellung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Unterlassung von Nutzungen, die den Zielen der Ausgleichsmaßnahmen widersprechen, auf den im Bebauungsplan gemäß Ziffer 7.8 der Festsetzungen durch Planzeichen dafür vorgesehenen Flächen. g) Bestellung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Betretungserlaubnis im Falle

der Nichterfüllung zur Durchführung von Maßnahmen, die den Zielen der Ausgleichsmaßnahmen dienen, auf den im Bebauungsplan gemäß Ziffer 7.8 der Festsetzungen durch Planzeichen dafür vorgesehenen Flächen. h) Die Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 3 BayStrWG der jeweiligen Grundstückseigentümer zur Widmung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Flächen zum Eigentümerweg für einen beschränkt öffentlichen Anliegerverkehr. i) Wertgleicher Tausch einer Böschungsfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> neben dem Hammerbach aus dem Grundstück Fl.Nr. 1162/3 der Gemarkung Landshut mit 30 m<sup>2</sup> aus dem Containerstandort Fl.Nr. 1158/4 der Gemarkung Landshut zum Zwecke der Zufahrtsvergrößerung bzw. Überbrückung/ Abrundung des Stadtparks zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt. j) Bestellung einer Reallast zu Gunsten der Stadt Landshut, zum Zwecke der Aufteilung des Bachuferunterhalts zwischen der Meyermühle, den Planungsbegünstigten und der Stadt.

## **11. Denkmalschutz**

### **11.1 Baudenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Einzeldenkmäler/Ensembles Nr. D-2-61-000-271: Werkhalle der Maschinenfabrik F. J. Sommer, zweigeschossiger romanisierender Klinkerbau mit Satteldach aus dem Jahr 1881; D-2-61-000-268: Gasthaus Jägerwirt, langgestreckter zweigeschossiger Eckbau mit Halbwalm, wohl aus der 1. Hälfte des 19. Jh. Mit baulichen Veränderungen aus dem Jahr 1878. Die Denkmäler werden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und 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.

### **11.2 Bodendenkmäler**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - 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. [...]"

## **12. Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung des geplanten Quartiers (max. 26 Wohneinheiten) kann mit dem Zuzug von ca. 50 Einwohnern gerechnet werden.

### 13. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich gesamt (graphisch ermittelt)</b>					<b>10.067,00</b>	<b>qm</b>
<b>Nettobauland</b>					<b>7.048,08</b>	<b>qm</b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>						
Straßenverkehrsfläche					1.408,21	m <sup>2</sup>
Fußweg					981,59	m <sup>2</sup>
Eigentümerweg (öffentlich gewidmet)					629,12	m <sup>2</sup>
					<b>3.018,92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
					<b>3.018,92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>						
<b>Nettobauland MI a und b</b>					<b>4.860,99</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen MI a und b:</b>						
Private Grünfläche					406,05	m <sup>2</sup>
Private Grünfläche, unterbaut					558,07	m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche					274,02	m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche, unterbaut					264,27	m <sup>2</sup>
Private Ausgleichsfläche					344,10	m <sup>2</sup>
Pflweg					332,25	m <sup>2</sup>
Pflweg, unterbaut					129,51	m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche					254,72	m <sup>2</sup>
GR Bebauung Bestand					390,00	m <sup>2</sup>
GR Bebauung neu					1.908,00	m <sup>2</sup>
					<b>4.860,99</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
					<b>4.860,99</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 MI a und b: (GR Gebäude)</b>						
<b>GRZ 1</b>					2.298,00	
					4.860,99	=
						<b>0,47</b>
<b>Grundfläche 2 MI a und b: (GR Gebäude, TG und priv. Verkehrsfläche)</b>						
<b>GRZ 2</b>					3.523,87	
					4.860,99	=
						<b>0,72</b>
<b>Geschossfläche MI a und b:</b>						
GF Bestand					780,00	m <sup>2</sup>
GF neu					7.076,00	m <sup>2</sup>
					<b>7.856,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
					<b>7.856,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>GFZ</b>					7.856,00	
					4.860,99	=
						<b>1,62</b>

<b>Nettobauland MI c:</b>					<b>2.187,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen MI c:</b>						
Private Grünfläche			382,31	m <sup>2</sup>		
Private Grünfläche, unterbaut			231,18	m <sup>2</sup>		
Private Verkehrsfläche			310,34	m <sup>2</sup>		
Private Verkehrsfläche, unterbaut			253,26	m <sup>2</sup>		
GR Bebauung Bestand			617,00	m <sup>2</sup>		
GR Bebauung neu			393,00	m <sup>2</sup>		
			<b>2.187,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.187,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 MI c: (GR Gebäude)</b>						
		<b>GRZ 1</b>	1.010,00			
			2.187,09	=	<b>0,46</b>	
<b>Grundfläche 2 MI c: (GR Gebäude, TG und priv. Verkehrsfläche)</b>						
		<b>GRZ 2</b>	1.804,78			
			2.187,09	=	<b>0,83</b>	
<b>Geschossfläche MI c:</b>						
GF Bestand			1.298,00	m <sup>2</sup>		
GF neu			735,00	m <sup>2</sup>		
			<b>2.033,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.033,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
		<b>GFZ</b>	2.033,00			
			2.187,09	=	<b>0,93</b>	

## 14. 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. 177 des Gesetzes vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) 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 11.07.2014  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 11.07.2014  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Baudirektor