

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße – Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich Ost“

(Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung)

1. Allgemeines

Die Südseite der Inneren Münchener Straße ist geprägt von geschlossener Bebauung mit Anschluss an die südlich gelegene Isarhangleite. Die Bebauung weist hier eine überwiegend kleinteilige Gebäudestruktur auf – unterbrochen vom massiven Baukörper des gegenständlichen großflächigen Einzelhandels – im Alter von wenigen bis weit über einhundert Jahren. Die Isarhangleite ist ein sehr steiler, im Wesentlichen bewaldeter Hang. Ein Landschaftsschutzgebiet soll den bewaldeten Teil des Hanges vor Eingriffen sichern.

Der Einzelhandelsstandort Innere Münchener Straße hat aufgrund fehlender Alternativangebote im Bereich Lebensmittelsupermarkt bzw. Verbrauchermarkt sowohl in der näheren Umgebung (allein am Kupfereck befindet sich noch ein Discounter) als auch in den kompletten Stadtteilen Altstadt, Achdorf und Berg eine herausragende Stellung im Einzelhandelsgefüge der Stadt Landshut. Derzeit wird der Standort allerdings nicht genutzt. Es besteht somit die Notwendigkeit, zur planungsrechtlichen Sicherung des Einzelhandelsstandortes den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Zudem dient der Bebauungsplan der planungsrechtlichen Sicherung des Landschaftsschutzgebietes im Bereich südlich des Einzelhandelsstandortes.

Es besteht darüber hinaus die städtebauliche Intention, einer Auflösung der weitgehend intakten geschlossenen Baustruktur westlich des Einzelhandelsstandortes und künftigen Hangeingriffen durch Neubauten o.ä. entgegen zu wirken. Der Bebauungsplan Nr. 09-49/1 wurde daher in zwei Teilbereiche untergliedert. Der westliche Teilbereich (Nr. 09-49/1a) umfasst die Flächen zwischen dem Einzelhandelsstandort und der Kellerstraße. Der Bereich des Einzelhandelsstandortes ist Gegenstand des vorliegenden Teilbereiches Ost.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Entlang der inneren Münchener Straße stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich der Bestandsbebauung Mischgebiet dar. Für den südlichen Bereich am Hang sind Waldflächen dargestellt. Die Waldflächen sind zudem als bestehendes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt ein „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“ als Art der baulichen Nutzung fest (siehe Nr. 4.2.1). Die geplanten überbaubaren Flächen beschränken sich auf das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren (siehe Nr. 2.3) kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder er-

gänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.2 Landschaftsplan

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

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

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Die zulässige gesamte Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 3.895m². Damit bleibt die für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche unterhalb des Grenzwertes von 20.000m². Zudem ist die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes in städtebaulich integrierter Lage als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen, weil damit der Verlagerung von Einzelhandelseinrichtungen „auf die grüne Wiese“ und damit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Grundsätzlich sind Einzelhandelsvorhaben in der Größenordnung, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert werden, UVP-prüfungspflichtig. Da aber bereits ein genehmigter Einzelhandelsstandort besteht (auch wenn die Nutzung derzeit ruht) und dieser im Falle eines Neubaus weder im Bereich der zulässigen Geschossfläche (wenn das Parkdeck des Bestandsbaus bei der Geschossfläche mitgezählt wird – auch die notwendigen Stellplätze für einen Neubau sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des festgesetzten Bauraumes und der festgesetzten Geschosse unterzubringen) noch im Bereich der zulässigen Verkaufsfläche erweitert werden kann, kann eine Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend § 3e UVPG entfallen.

Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes / Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die im Plan dargestellten Flächen auf der Südseite der Inneren Münchener Straße, etwa mittig zwischen den Einmündungen der Kellerstraße sowie des Klöpflgrabens und beinhaltet auch die angrenzenden Hangleiten bis etwa zum Ainmillerweg.

Der Bereich des Planungsgebietes und die nähere Umgebung entlang der Inneren Münchener Straße ist geprägt von weitgehend geschlossener Bebauung, d.h. es wurde an beide seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut. Ausnahmen bilden die Durchgänge zur Gebäuderückseite bei den Hs.Nrn. 25 und 37a sowie eine Garagenzufahrt an der Hs.Nr. 39, wodurch für die betroffenen Grundstücke nur an einer Seite an die Grundstücksgrenze gebaut wurden und so eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO implizieren. Der Bereich westlich des Planungsgebietes weist eine kleinteilige, 2-4-geschossige Gebäudestruktur, größtenteils mit Dachgeschoss auf. Die Dachlandschaft ist hier im Wesentlichen von Satteldächern geprägt. Nur die Hs.Nr. 43 weist ein Flachdach und die Hs. Nr. 37a ein Zeltdach auf. Die Nutzung der Gebäude entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als Mischgebiet. Auf größtenteils gewerbliche Einrichtungen im Erdgeschoss folgen meist Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Das Planungsgebiet selbst wird geprägt vom massiven

zweigeschossigen Bau des großflächigen Einzelhandels (Länge entlang der Straße: ca. 122m; Breite: ca. 32m). Das Gebäude weist größtenteils ein Flachdach (Parkdeck, teilweise überdacht) auf, nur am östlichen Ende ist im Bereich des Eingangs ein Satteldach mit Firstrichtung senkrecht zur Straße vorhanden. Die Höhe beträgt weitgehend ca. 7,00m – 7,20m. Nur der Eingangsbereich weist eine größere Höhe auf (Firsthöhe 10,50m). Im Erdgeschoss befinden sich die Flächen für den Einzelhandel (derzeit nicht genutzt), im Obergeschoss die für die Nutzung notwendigen Stellplätze (124 Stk. laut Baugenehmigung) und die Personalräume. Für den großflächigen Einzelhandel ist laut Baugenehmigung aus dem Jahr 1981 eine Verkaufsfläche (inkl. Kassenbereich, Vorraum Parkdeck, Basar, Imbiss und Eingangsbereich) von insgesamt 2.222,05m² zulässig. Genehmigt wurde ein SB-Warenhaus mit 40% Artikel aus dem Lebensmittelbereich inkl. Metzgerei und 60% Güter der Sortimentsbereiche Textilien inkl. Oberbekleidung, Schuhe/Lederwaren, Auto/Sport/Camping/Hobby/do-it-yourself, Drogerie-/Parfumeriewaren, Haushaltswaren/Glas/ Porzellan, Spielwaren, Schreibwaren sowie Elektroartikel inkl. Schallplatten, wobei sich diese Aufteilung auf die 1.890,63m² „reine“ Verkaufsfläche (also ohne Kassenbereich, Vorraum Parkdeck, Basar, Imbiss und Eingangsbereich) bezieht. Somit würde der Nicht-Lebensmittelbereich 1.134m² ausmachen, was ein Anteil von ca. 51% der Gesamtverkaufsfläche darstellt. Hinzu kommen für die untergeordneten Nutzungen im Eingangsbereich 54m² mit Zeitschriften, Fotoartikeln, Schreibwaren, Souvenirs, etc. und ein Brot- und Imbissstand mit 28m². Am westlichen Ende des Gebäudes befinden sich die Auffahrtrampe zum Parkdeck sowie die Anlieferung. Östlich neben dem Einzelhandelsgebäude setzt sich das kleinteilige Gebäudegefüge fort. Allerdings lockert die Bebauung auf der Südseite in Richtung Klöpflgraben bei weiterhin hoher Bebauungsdichte etwas auf. Die Hs.Nrn. 15, 19 und 25 weisen eine abweichende Bauweise, die Hs.Nrn. 7, 7a, 9, 11/13 und 21a sogar eine offene Bauweise auf. Lediglich bei der Hs.Nr. 17 ist geschlossene Bauweise vorzufinden. Unmittelbar neben dem Einzelhandelgebäude befindet sich mit der Hs.Nr. 25 ein denkmalgeschütztes, dreigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss (Satteldach mit Firstrichtung senkrecht zur Straße) sowie ein ebenfalls denkmalgeschützter zweigeschossiger Anbau (Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Straße). Das Gebäude verfügt über einen Bergkeller. Die weiteren Gebäude bis zum Klöpflgraben sind zwei- bis dreigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss. Sie weisen alle ein steiles Satteldach auf. Die Nutzung entspricht auch hier der eines Mischgebietes mit großteils gewerblichen Einrichtungen im Erdgeschoss und meist Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Direkt südlich an den oben beschriebenen Baubestand schließt die Isarhangleite an. Der Hang ist bewaldet und weist eine starke Steigung auf. Er war zwar nach Überlieferungen im Mittelalter waldfrei, aber aufgrund von Katasterplänen kann bereits für das 19. Jahrhundert neben einigen Hausgärten wieder eine zumindest teilweise Bewaldung nachgewiesen werden (innerhalb des Planungsgebietes selbst war der Hang sogar weitgehend bewaldet). Auch die Luftbilder der alliierten Luftstreitkräfte, die nach den Bombardements des zweiten Weltkrieges erstellt wurden, zeigen eine überwiegend bewaldete Isarhangleite im Bereich und in der Umgebung des Planungsgebietes. Inzwischen sind die Flächen ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den bewaldeten Isarhangleiten westlich und östlich der Stadt und übernehmen obendrein auch Erholungsfunktionen für die Anwohner. Die südlichen Isarhangleiten sind in der gesamten weiteren Umgebung der Stadt komplett bewaldet; ab der Carosahöhe bilden sie bis nach Teisbach sogar ein FFH-Gebiet. Der Wald übernimmt auch eine zentrale Funktion für die Hangsicherung. Für den Hangbereich wurde mit Datum 27.04.1982 ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, das im Planungsgebiet bis an den Gebäudebestand heranreicht. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist Bebauung gem. § 4 der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet nach Erlaubnis zulässig, wenn das Landschaftsbild nicht verunstaltet, die Natur nicht geschädigt oder der Naturgenuss nicht beeinträchtigt wird. Aus denselben Gründen sind auch Kahlschläge von mehr als 0,1ha zusammenhängender Fläche möglich. Kahlschläge unter 0,1ha Fläche sind ohnehin zulässig.

Die Bebauung auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße unterscheidet sich von der auf der Südseite deutlich. In einigen Bereichen ist auch hier eine kleinteilige Struktur vorhanden, wenn auch nicht im gleichen Ausmaß wie im Planungsgebiet (Hs.Nrn. 6-14, 26-28 und 46-58). Der östliche Teil bis zu Hs.Nr. 14 weist eine lockere Bebauung mit offener Bauweise auf. Es folgen die massiven Baukörper(-konglomerate) der Hs.Nrn. 16-24 und 30-36, unter-

brochen von der Kleinteiligkeit der Hs.Nrn. 26 und 28. In diesem Bereich ist die geschlossene Bauweise vorherrschend. Die Hs.Nrn. 46-56 weisen trotz ihrer Kleinteiligkeit eine einheitliche Architektursprache auf. Auch hier ist die geschlossene Bauweise vorherrschend. Die Hs.Nr. 58 bildet den Abschluss der Gebäudestrukturen auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße und weist einen größeren Abstand zur übrigen Bebauung auf (offene Bauweise). Die Dachlandschaft der Nordseite ist überwiegend von Satteldächern geprägt. Eine Besonderheit stellt hierbei die „Dachlandschaft“ der Hs.Nrn. 30-36 über zwei bis vier Geschosse mit Dachflächenfenstern, Einschnitten für Loggien und geschosshohen Unterbrechungen dar. Flachdächer sind dagegen nur bei den Hs.Nrn. 18/20 sowie 28 vorzufinden. Die Hs.Nr. 6 weist ein Walmdach auf, das die Ecksituation zum Grätzberg hin mit aufnimmt. Bezüglich der Geschossigkeit unterscheiden sich die Gebäude stark voneinander: Die Gebäude sind (von der Inneren Münchener Straße aus gesehen) ein- bis fünfgeschossig, teilweise mit einem oder mehreren Dachgeschossen. Eine Besonderheit ist auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße, dass aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage zur Wittstraße auf der Rückseite zwei bis drei Geschosse mehr zu Tage treten. Das Nutzungsgefüge auf der Nordseite ist ebenfalls mischgebietskonform, allerdings heterogener verteilt als auf der Südseite. In einigen Gebäuden ist nur Wohnnutzung vorhanden (z.B. Hs.Nrn. 46-54) während an anderen gewerbliche Nutzungen in mehreren Geschossen (z.B. Ns. Nrn. 30-36) anzutreffen sind. Die Erschließungssituation unterscheidet sich von der auf der Südseite deutlich. Während auf der Südseite nur eine Erschließung von der Straße aus möglich ist, sind die Gebäude auf der Nordseite bis auf wenige Ausnahmen von der Straße und der Rückseite aus erschlossen. Außerdem fehlen auf der Nordseite begrünte Flächen an den Gebäuden fast vollständig. Die bauliche Dichte ist – auch ohne die Berücksichtigung versiegelter Außenbereichsflächen – im gesamten Bereich der Inneren Münchener Straße als hoch bis sehr hoch einzustufen. Die für Mischgebiete maßgebliche maximale GRZ von 0,6 wird ebenso wie die maximale GFZ von 1,2 – unter der Maßgabe, dass Teilflächen der Grundstücke auf der Südseite nicht als Bauland im Sinne des § 19 BauNVO gewertet werden – des Öfteren erreicht und teilweise auch überschritten.

Der Bereich der Inneren Münchener Straße war auch Gegenstand der vorbereitenden Untersuchung von 2004 zum Sanierungsgebiet VI und der Fortschreibung des Historischen Innenstadtkonzeptes von 2013 zum Sanierungsgebiet Innenstadt. Für die Innere Münchener Straße wurde in der Voruntersuchung zwar insgesamt eine generelle bauliche Neuordnung als nicht notwendig erachtet; Maßnahmen einer baulich-gestalterischen, wie die Bildung von Raumkanten und die Sanierung von Einzelobjekten, und grünordnerischen Verbesserung wurden aber als sinnvoll angesehen. Wünschenswert wären baulich-gestalterische Verbesserungen demnach bei den Hs.Nrn. 12 und 18-36 auf der Nordseite sowie 7, 21a, 27, 41, 41a, 43 und 45 auf der Südseite. Es wurde aber auch festgestellt, dass bei den Hs.Nrn. 18/20 und 30-36 bezüglich der baulichen Dichte die Obergrenze des Sinnvollen und Verträglichen erreicht worden sei. Der Straßenraum – im Geltungsbereich nicht enthalten – wird bemängelt und entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen werden angeregt (Querschnitt, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Begrünung etc.) Als erhaltenswerte Strukturen und Elemente wurde unter anderem die Prägnanz der bewaldeten Isarhängeleiten genannt. Für den Bereich an der Inneren Münchener Straße wurde in der Voruntersuchung die Aufstellung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren vorgeschlagen. Eine Festsetzung kam aber bisher nicht zustande. Beide Untersuchungen legen aber die (mittelfristige) Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das Areal an der Inneren Münchener Straße nahe.

Die Einzelhandelsstruktur im Bereich Lebensmittel sieht derzeit im Stadtgebiet folgendermaßen aus: Verbraucher- und Lebensmittelsupermärkte (in diesen Bereich fällt auch der im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gegenständlich Einzelhandelsbetrieb) sind in den Bereichen Altdorfer Straße/Goethestraße, Altdorfer Straße/Flurstraße, Rennweg/Luitpoldstraße, Papierer-/Dammstraße, Isarcenter, Niedermayerstraße/Hauptfriedhof, Kaserneneck und LA-Park vorhanden; daneben gibt es den derzeit nicht genutzten, aber planungsrechtlich gesicherten Standort im Versorgungszentrum West. Lebensmitteldiscounter sind an den Standorten Waldkirchener Straße, Ergoldinger Straße, Siemens-/Ottostraße, Porsche-/Konrad-Adenauer-Straße, Alte Regensburger Straße, ehem. Schlachthof, Zweibrückenstraße, CCL, Kupfereck, Kaserneneck und LA-Park vorhanden. Im Bereich der Oberndorferstraße befindet

sich derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung, der die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes und eines Lebensmitteldiscounters ermöglichen soll. Daneben gibt es kleinere SB-Lebensmittelgeschäfte am Tannenweg, am Rennweg/Querstraße, in der Schönaustraße und in der Neißestraße. Dabei sind die Bereiche LA-Park, Versorgungszentrum West, CCL und Kaserneneck als zentrale Versorgungsbereiche zu werten. Außerhalb der Stadtgrenzen sind für den vorliegenden Bebauungsplan noch die Discountstandorte in Kumhausen und Preisenberg sowie SB-Warenhaus an der Alten Regensburger Straße in Ergolding von Belang. Aus den o.g. Standorten ergibt sich für die Stadtteile Altstadt, Achdorf und Berg eine durchaus angespannte Versorgungssituation im Bereich Lebensmittel, vor allem bei den Verbraucher- und Lebensmittelsupermärkten.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes in Inneren Münchener Straße und des Landschaftsschutzgebietes an der Hangleite.

Der Einzelhandelsstandort ist von zentraler Bedeutung für eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung. In den südlichen Stadtteilen Achdorf und Berg sind ansonsten nur noch der Discount am Kupfereck sowie einige kleine Spezialgeschäfte (Bäcker, Apotheke, etc.), die aber keine Vollversorgung abdecken können, vorhanden. Ohne den vorliegenden Standort droht für diese Stadtteile, in denen die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ohnehin bereits angespannt ist, eine massive Unterversorgung. Aber auch für die Altstadt sowie die Bereiche zwischen Stadtpark und Isar hat der Standort große Bedeutung. In der Altstadt bestehen seit der Auflösung des Supermarktes am Dreifaltigkeitsplatz neben einer gewissen Anzahl an Spezialgeschäften lediglich die Discountmärkte im CCL und in der Zweibrückenstraße (beide also im nördlichen Teil der Altstadt). Beim Supermarkt an der Ecke Papierer- und Dammstraße kann man aufgrund der Mietvertragsverhältnisse und der Tatsache, dass der in unmittelbarer Nähe liegende, neue Vollsortimenter an der Ecke Rennweg und Luitpoldstraße durch die gleiche Kette betrieben wird, nicht gesichert davon ausgehen, dass dieser noch längerfristig erhalten bleibt. Beim Wegfall dieses Standortes würde einem Lebensmittelmarkt an der Inneren Münchener Straße auch eine erhöhte Bedeutung für die Gegenden zwischen Stadtpark und Isar zukommen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre es allerdings möglich, dass die Flächen grundsätzlich überplant und z.B. einer Wohnnutzung zugeführt werden. Damit wäre aber der Einzelhandelsstandort Innere Münchener Straße verloren und eine Unterversorgung weiter Stadtgebiete langfristig zementiert. Alternativer Flächen für einen Lebensmittelvollsortimentmarkt in ausreichender Größe sind in den drei Stadtteilen in städtebaulich integrierter Lage nicht vorhanden.

Der südlich an die Bebauung angrenzende Hang war zwar ursprünglich waldfrei, aber bereits Katasterpläne des 19. Jahrhunderts zeigen eine Bewaldung des Hanges. Inzwischen ist der Bereich ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den bewaldeten Isarhangleiten westlich und östlich der Stadt und übernimmt obendrein auch Erholungsfunktionen für die Anwohner. Die südlichen Isarhangleiten sind in der gesamten weiteren Umgebung der Stadt komplett bewaldet; ab der Carosahöhe bilden sie bis nach Teisbach sogar ein FFH-Gebiet. Außerdem ist für die Stabilisierung des Hanges eine ausreichend dichte Gehölzstruktur unabdingbar. Somit trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Erhaltung des Hangwaldes. Der Erhalt der Gehölzstrukturen ist dem gegenüber durch die entsprechende Zulässigkeit von Kahlschlägen (siehe Nr. 3) in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes in einem aus heutiger Sicht unzureichenden Maß gesichert.

Die Aufwertung des Straßenraumes der Inneren Münchener Straße ist dagegen kein Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes.

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.

Zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes in seiner bestehenden Größe werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung (hier auch zu Anzahl der zulässigen Vorhaben und zur Verkaufsflächengröße), die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die zulässige Dachform festgesetzt. Dabei sollen die notwendigen Stellplätze in die überbaubare Grundstücksfläche – wie bisher – integriert werden. Die Gehölzstruktur des Landschaftsschutzgebietes an der Hangleite wird durch die Festsetzung von Grünflächen und zur Erhaltungsbindung gesichert.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“ festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist, wie bereits dargestellt die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes, auch in der bestehenden Größe. Da der Standort nicht nur die Versorgung der näheren Umgebung sicherstellen soll, sondern für die gesamten Stadtteile Altstadt, Berg und Achdorf, sowie ggf. auch für Randbereiche der Stadtteile Nikola und West von Bedeutung ist, würde ein Markt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nicht ausreichen; gemäß der gängigen Rechtsprechung wird der Begriff der „Großflächigkeit“ ja durch die Bedeutung eines Betriebes über den Nahbereich hinaus impliziert. Als Schwellengröße für die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes ist regelmäßig eine Verkaufsfläche von mind. 800m² anzunehmen (siehe auch Nr. 4.2.2). Der Standort ist daher entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen; diese sind aber außerhalb von Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes widerspricht allerdings der Planungsintention. Sollte ein Kerngebiet als Art der baulichen Nutzung gewählt werden, müssten zumindest einige der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten allgemein zulässig sein, wenn der Gebietscharakter gewahrt werden soll. In diesem Fall wäre die Sicherung der Flächen für einen großflächigen Einzelhandel nicht mehr gewährleistet.

Es wird zudem nur die Errichtung eines Einzelhandelbetriebes erlaubt. Dadurch wird vermieden, dass nach einer eventuellen Grundstückteilung ein Eigentümer die gesamte festgesetzte maximale Verkaufsfläche (oder einen Großteil davon) für sich nutzt und für den/die anderen die festgesetzte Nutzung nicht mehr möglich ist. Dies aber wäre unzulässig.

Es wurden weiterhin Beschränkungen bezüglich des Sortimentes festgelegt. Dies erfolgte auf Basis der „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ aus dem Landesentwicklungsprogramm (Anlage 2). Zum Schutz der Innenstadt wurde der Schwerpunkt der zu verkaufenden Produkte auf die dort genannten Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) gelegt, welche im Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Kernsortiment Food“. Die Sortimente des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs (im Bebauungsplan „Non-Food-Artikel“) nehmen eine untergeordnete Stellung ein. Eine weitere Differenzierung bei den Zulässigkeiten der „Non-Food-Artikel“ erscheint zum Schutz der Innenstadt aber nicht notwendig. Die zugehörigen Festlegungen der Flächengrößen sind unter Nr. 4.2.2 beschrieben. Der Schwerpunktbildung auf die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs wird durch die o.g. Festsetzung der Zweckbestimmung für das sonstige Sondergebiet Rechnung getragen. Die Aufteilung in die Sortimentskategorien erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 4.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an den derzeitigen Gebäudebestand angepasst. So ist gewährleistet, dass die derzeit bebaute Fläche im Falle einer Ersatzbaumaßnahme vollumfänglich wieder bebaut werden kann, ohne dass die sensiblen Hangbereiche von der Neubaumaßnahme betroffen wären. Die Anpassung der überbaubaren Flächen an die Bestandssituation ist im Vergleich zur Situation westlich des Planungsgebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich West“ aus folgenden Gründen gerechtfertigt: Zum einen greift der Bestandsbaukörper an keiner Stelle in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet

ein, im Gegensatz zu einigen bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1a (Hs.Nrn. Innere Münchener Straße 37, 43, 47). Zum anderen sind für die Teilflächen von den beiden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-19/1a, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen (Hs. Nrn. Innere Münchener Straße 37 und 47), auf den betroffenen Grundstücken ausreichend Ersatzflächen innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Flächen vorhanden, um im Falle eines Abbruchs der Bestandsgebäude Ersatzbauten in gleicher Größe realisieren zu können. Dies ist hier nicht der Fall, da das Bestandgebäude des Einzelhandelsstandortes vollflächig an beide seitliche Grundstücksgrenzen stößt; um im Fall des Abbruchs des Bestandgebäudes einen Baukörper mit gleicher Grundfläche wieder errichten zu können, ist es notwendig, den ganzen Bestand in die überbaubaren Flächen einzubeziehen. Daher ist das Ergebnis der Abwägung zwischen der Bebaubarkeit der Grundstücke (bestandsorientiert im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung) und dem Schutz des Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplan Nr. 09-49/1a ein anderes (Führung der südlichen Baugrenze durch zwei Bestandsgebäude) als im Bebauungsplan Nr. 09-49/1b (Führung der südlichen Baugrenze entlang des Gebäudebestandes). Entlang der Inneren Münchener Straße wird eine Baulinie festgesetzt. Damit bleibt die derzeitige geschlossene Fassadenfront entlang der öffentlichen Straße erhalten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen wurden keine Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, da hier aufgrund der geschlossenen Bauweise (siehe Nr. 4.2.3) auch so eine Bebauung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gewährleistet ist. Zum Hang hin wurde dagegen eine Baugrenze festgesetzt, um auch eine Reduzierung des Baukörpervolumens zu ermöglichen.

Entsprechend des Bestandes (EG: Verkaufsfläche, OG: Parkdeck und Personalbereich) sind im Bebauungsplan zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt 10,00m. Damit wird einerseits gewährleistet, dass eine für eine Einzelhandelnutzung über zwei Geschosse ausreichende lichte Höhe realisiert werden kann, andererseits ist gesichert, dass die angrenzenden Gebäude, insbesondere das unmittelbar angrenzende Denkmal mit einer Traufhöhe von ca. 12,00m, durch einen Neubau in Ihrer Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt werden. Durch die zwingend zwei Geschosse wird zudem verhindert, dass die auf der gesamten Länge der Südseite der Inneren Münchener Straße vorhandene Gebäudestruktur mit 2 bis 4 Geschossen im Fall einer Ersatzbaumaßnahme im Planungsgebiet durch ein langgestrecktes eingeschossiges Gebäude aufgebrochen werden würde.

Die maximalen Größen der Grundfläche und der Geschossfläche ergeben sich aus dem Bestand bzw. der derzeit bereits überbauten Fläche. Dadurch wird, zusammen mit der Festsetzung der Geschossigkeit, gesichert, dass ein Ersatzbauvorhaben in gleicher Größe wie der Bestand realisiert werden kann. Es wird aber auch eine minimale Geschossfläche festgelegt, die mit 7.200m² nur wenig unter der maximalen von 7.700m² liegt. Mit dieser Maßnahme kann gewährleistet werden, dass im Falle eines Ersatzbaus zur Inneren Münchener Straße hin eine geschlossene Fassadenfront verwirklicht wird. Die alleinigen Festsetzungen einer geschlossenen Bauweise (siehe Nr. 4.2.3) und einer maximalen Geschossfläche würden es dagegen ermöglichen, dass trotz Bauens an die beiden seitlichen Grundstücksgrenzen in der Mitte eine oder mehrere größere Gebäudelücken entstehen, wodurch die im Planungsgebiet und vor allem westlich davon jetzt anzutreffende, größtenteils geschlossene Fassadenstruktur Schaden nehmen würde.

Zudem wurde eine Festsetzung der Verkaufsfläche getroffen, die sich ebenfalls am Bestand orientiert. Bezug nehmend auf die derzeit lt. Baugenehmigung zulässigen 2.222,06m² Verkaufsfläche wurde im Bebauungsplan eine Obergrenze von 2.200m² festgesetzt. Die Verringerung gegenüber dem Bestand ist marginal und daher im Hinblick auf die Sicherung des Einzelhandelsstandortes auf Bestandsniveau tolerabel. Da die zulässige Verkaufsfläche nicht erhöht wird, sind auch keine Kaufkraftabflüsse aus anderen Standorten zu erwarten; relevante Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche sind somit auszuschließen. Durch die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandels (siehe Nr. 4.2.1) wird zudem impliziert, dass die Verkaufsfläche des einen zulässigen Vorhabens entsprechend der gängigen Rechtsprechung mind. 800m² betragen muss. Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800m² Verkaufsfläche sind unzulässig, da diese dann nicht als „großflächig“ zu werten und in anderen Gebietskategorien der BauNVO (Mischgebiet, Ge-

werbegebiet) zulässig wären. Dann wäre aber als Art der baulichen Nutzung nicht ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu wählen. Zusätzlich zur Verkaufsfläche wird auch noch der maximale Anteil der Non-Food-Artikel (siehe Nr. 4.2.1) festgelegt. Der Non-Food-Anteil wird auf max. 550m² Verkaufsfläche (=25%) festgesetzt. Dieser Anteil wurde auch bereits für den Bebauungsplan Nr. 01-52/7 „Östlich der Podewilsstraße – nördlich der kleinen Isar“ (bei max. zulässigen 2.500m² Verkaufsfläche, also einem ähnlich großen Einzelhandelsvorhaben mit ähnlicher Entfernung zum Stadtzentrum) verwendet, wobei die Bereiche Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 01-52/7 nicht mehr zum Kernsortiment Food (siehe Nr. 4.2.1) zu zählen sind, da auf Anraten der Regierung von Niederbayern die „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ aus dem Landesentwicklungsprogramm (Anlage 2) als Grundlage für die Sortimentsaufteilung verwendet wurde. Somit wird verhindert, dass eine zu große Fläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten realisiert wird und die zentralen Versorgungsbereiche im der Landshuter Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit substanziell gestört werden. Die bisher genehmigte Unterteilung der Verkaufsfläche kommt aus den o.g. Gründen nicht mehr zum Tragen, die zulässigen Flächengrößen verschieben sich zugunsten des Nahversorgungsbedarfs.

4.2.3 Bauweise

Für das Planungsgebiet wurde geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Bestandsbauweise im Zuge der Inneren Münchener Straße im Bereich der Planungsgebietes und westlich davon gefolgt und diese – im Zusammenspiel mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Teilbereich West und der Festsetzung der minimalen Geschossfläche in diesem Bebauungsplan (siehe Nr. 4.2.2) – langfristig gesichert.

4.2.4 Abstandsflächen

Aufgrund der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise sind keine seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Nach Süden zum Hang hin ist durch die Festsetzung der südlichen Baugrenze aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO nicht gesichert. Da das südlich angrenzende städtische Grundstück aber nicht bebaubar ist, ist die Nichteinhaltung hier irrelevant. Nach Norden zur Straße hin ist die Einhaltung der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO (hier bis zur Straßenmitte) ebenfalls nicht gesichert. Die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe von 10,00m orientiert sich aber an der Bestandsbebauung, wo die Abstandsflächenregelungen auch zumeist nicht eingehalten werden. Im vorliegenden städtebaulichen Zusammenhang, bei der vorhandenen verdichteten Straßenrandbebauung, wird die Unterschreitung der o.g. Regelungen aber als tolerabel eingestuft. Die Belichtung und die Belüftung der von der Unterschreitung betroffenen Gebäude auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße sind gewährleistet.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Für die überbaubaren Flächen wurde begrüntes Flachdach als Dachform festgesetzt. Ein Flachdach entspricht nicht dem überwiegenden Teil der – heterogenen - Dachlandschaften der Umgebung, ist aber stellenweise dennoch vorzufinden. Für einen Baukörper in der Dimension, wie er im Bebauungsplan zulässig ist, sind andere Dachformen allerdings nicht praktikabel. Zudem ist die Dachform „Flachdach“ bereits im Bestand vorhanden.

Die Begrünung des Flachdaches hat zwei Ziele. Zum einen soll die Begrünung zu einem gedrosselten Abfluss von Niederschlagswasser führen, vor allem im Hinblick auf die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation (siehe Nr. 6), andererseits wird auch gewährleistet, dass im Falle eines Neubaus die notwendigen Stellplätze nicht zusätzlich zu zwei zulässigen Vollgeschossen auf dem Dach nachgewiesen und somit zu einer Erweiterung der zulässigen Größe des Vorhabens mit dann ggf. notwendige Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden (siehe Nr. 2.3).

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Direkt an die südliche Baugrenze grenzt das bestehende Landschaftsschutzgebiet, das nachrichtlich in den Bebauungsplan integriert wird. Diese Flächen werden zudem, je nach Eigentumsverhältnisse, als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt (eine Änderung der Eigentumsverhältnisse im Hinblick auf die Grünstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig); zudem wird der vorhandene – aber nicht gewidmete – Fußweg (Ainmillerweg) als öffentlicher Fußweg ohne Straßenbegrenzungslinien in den Bebauungsplan aufgenommen. In diesen Grünflächen sind keine Bebauung, keine Stützwände, keine Abgrabungen oder Aufschüttungen und auch keine Terrassen zulässig, um das Landschaftsschutzgebiet und den steilen Hang durch Erhalt der vorhandenen Pflanzenstrukturen dauerhaft zu schützen und nicht zu gefährden. Terrassierungen, Stützmauern o.ä. dagegen stellen keine geeignete Sicherungsmaßnahme für den Hang dar, da diese in der Bauphase einen massiven Eingriff in den Hang voraussetzen. Solche Eingriffe sind aufgrund der Steilheit des Hanges, der Zunahme von Starkregenereignissen in der Zukunft und aus Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen am Hangfuß zu vermeiden. Die Festlegungen zur Bebaubarkeit in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes sind dagegen aus heutiger Sicht nicht im ausreichenden Maß dazu geeignet, den Schutz und die Sicherung der Hangleiten zu gewährleisten.

Ferner sind innerhalb des Landschaftsschutzgebietes die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Dies wird mit der Festsetzung einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ erreicht. Eine ausreichend dichte Gehölzstruktur ist für die Stabilisierung des Hanges ebenfalls unabdingbar, im Gegensatz – wie bereits oben dargestellt – zu Terrassierungen. Da auch der Erhalt von Gehölzen durch die entsprechende Zulässigkeit von Kahlschlägen in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes in einem aus heutiger Sicht unzureichenden Maß gesichert wird, ist eine entsprechende Festsetzung notwendig.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über die Innere Münchener Straße. An der Nordgrenze des Geltungsbereiches, entlang der festgesetzten Baulinie an der Inneren Münchener Straße befinden sich Flächen, die als Gehweg genutzt werden, aber sich nicht im Eigentum der Stadt Landshut befinden. Diese Flächen werden als öffentlicher Fußweg festgesetzt, so dass im Falle einer Veräußerung des gegenständlichen Privatgrundstückes die Stadt zur langfristigen Sicherung des Gehweges das gesetzliche Vorkaufsrecht wahrnehmen und die Flächen erwerben kann. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 1 und 7 gut an den ÖPNV angeschlossen.

Für die Zahl der notwendigen Stellplätze wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut festgesetzt. Es ist nunmehr für 22,5m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen (Stellplatzsatzung: ein Stellplatz pro 10-15m²). Dieser Wert wurde bereits in den Bebauungsplänen Nr. 02-13 „Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstraße“ und Nr. 03-3 „Zwischen Altdorfer Straße und Goethestraße“ festgelegt. Die Abweichung von der Stellplatzsatzung ist im vorliegenden Fall wie auch in den beiden anderen deshalb gerechtfertigt, weil zum einen ein relativ großer Kundenkreis aus der näheren Umgebung kommt (hier aufgrund der großen Bevölkerungsdichte im innerstädtischen Bereich) und zum anderen eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden ist. Darüber hinaus sind für den Bestand im Zuge der Baugenehmigung 124 Stp. als ausreichend angesehen worden. Würde man für die damals zugelassenen 2222,05m² Verkaufsfläche (und die 352,93m² Lagerfläche) die Stellplatzsatzung anwenden, wären 182 Stellplätze notwendig gewesen. Dies wäre, auch in Abwägung mit den o.g. Punkten, gegenüber der derzeitigen Situation eine unangemessene Verschlechterung der Nutzbarkeit der Flächen im Bebauungsplan. Durch die Festsetzung von einem Stellplatz für 22,5m² Verkaufsnutzfläche und einer Beibehaltung der übrigen Regelungen der Stellplatzsatzung (u.a. ein Stellplatz für 90m² Nutzfläche bei Lager- und Büroräumen, wenn sie jeweils mehr als 10% der Verkaufsnutzfläche aufweisen) würden im Falle ei-

nes Neubaus (max. 2200m² Verkaufsnutzfläche; angenommene 350m² Lagerfläche – wie im Bestand – und untergeordnete Größe der Büroflächen) 102 Stellplätze notwendig werden.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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 in der Inneren Münchener Straße direkt angrenzend an das Gebäude eingehalten werden.

Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt (hier: Innere Münchener Straße) zum Gebäude liegt unter 50m.

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. Immissionsschutz

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

Aus diesem Grund ist im Falle eines Neu- oder Ersatzbaus für den Einzelhandelsstandort eine Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Büros) erforderlich. Dies bedeutet, dass in den entlang der Inneren Münchener Straße verlaufenden Baukörperfassaden keine Außenwandöffnungen (z. B. Fenster, Türen) solcher Räume (gemäß DIN 4109) zu liegen kommen dürfen.

Sollte eine solche Grundrissorientierung nicht möglich sein, so sind im Falle eines Neu- oder Ersatzbaus alle im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, welche durch Außenwandöffnungen in den entlang der Inneren Münchener Straße verlaufenden Fassaden belüftet werden müssen, entsprechend lärmschutztechnisch auszurüsten. Dies bedeutet, dass die erwähnten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Gewährleistung ausreichend

niedriger Innenpegel mit ausreichend schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten sind. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand einen Eigengeräuschpegel LAFeq von 20 dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen (Schallschutznachweis nach DIN 4109). Die notwendigen Maßnahmen fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Zudem ist die immissionsseitige Verträglichkeit des zulässigen Einzelhandels mit der Bestandsbebauung zu prüfen. Dies kann aber erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da dann erst feststeht, wo sich die immissionsschutztechnisch relevanten Bereiche (Stellplätze inkl. Zufahrt, Anlieferung, technische Einrichtungen) befinden. Die Verschiebung der Klärung in das Folgeverfahren ist zulässig, da eine Genehmigungsfreistellung aufgrund der festgesetzten Großflächigkeit („sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“, siehe Nr. 4.2.1) für das zulässige Einzelhandelsvorhaben ausgeschlossen werden kann. Durch die Festsetzung der Großflächigkeit wird entsprechend der gängigen Rechtsprechung gewährleistet, dass die Einrichtung über mind. 800m² Verkaufsfläche verfügt. Damit fällt das Vorhaben gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 BayBO unter die Sonderbauten. Für Sonderbauten ist gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO aber keine Genehmigungsfreistellung möglich. Die Notwendigkeit der Prüfung der immissionsseitigen Verträglichkeit wurde als Hinweis durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bodenverhältnisse

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes können im Planungsgebiet derzeit keine Bodenuntersuchungen vorgenommen werden. Es wurde daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der die Erstellung eines Baugrundgutachtens für den Fall des Abrisses des Gebäudebestandes und eines Neubaus empfiehlt.

Es ist aber grundsätzlich nicht möglich, die anfallenden Niederschlagswässer im Planungsgebiet zu versickern. Aufgrund der zulässigen Größe und Kubatur eines Neubaukörpers, der der des Bestandes entspricht und des direkt an das Baufeld angrenzenden Hanges stehen hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Daher wurde festgesetzt, dass das Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten ist (in Ableitung der Möglichkeit, nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 Flächen für die Versickerung festzusetzen).

7. Denkmalschutz

Direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich auf der Fl.Nr. 1243, Gem. Landshut das Einzelbaudenkmal Nr. D-2-61-000-241. Dabei handelt es sich gemäß Denkmalliste um einen dreigeschossigen Wohn- und Verwaltungsbau (Innere Münchener Straße Nr. 25) mit Satteldach aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie um einen 2-geschossigen Werkraum, ebenfalls aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Die Sichtbeziehungen zu diesem Denkmal wurde untersucht. Durch die Planung ergibt sich keine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen, da durch die Festsetzung einer Baulinie (siehe Nr. 4.2.2) eine klare Straßenkante zur Inneren Münchener Straße hin definiert wird, die sich am derzeitigen Bestand orientiert und nicht weiter als bisher in den Straßenraum eingreift.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder anderen sich in der näheren Umgebung befindenden Denkmäler 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 Nähe-

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

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.

[...]“

8. Altlasten und Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterer diesbezüglicher Klärungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht. Die Verantwortung für die Kampfmittelklärung und die Beseitigung eventueller diesbezüglicher Gefahrenpunkte liegt ohnehin bei den einzelnen Grundstückseigentümern.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine altlastenrelevante Fläche. Es handelt sich dabei um die Fl.Nr. 1247, Gem. Landshut (ehemalige Tankstelle und Kfz-Werkstatt). Aufgrund der gegenwärtigen Bebauung besteht nicht die Möglichkeit, die Fläche in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen zu untersuchen. Im Falle einer Neubebauung wäre die Thematik abschließend zu klären. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz durch einen Fachgutachter eine orientierende Altlastenerkundung durchzuführen. In die Hinweise durch Text wurde ein entsprechender Passus aufgenommen.

9. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte 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.

10. Flächenaufstellung

Geltungsbereich			10.173 m²
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel			4.917 m²
Öffentliche Flächen:			
Öffentlicher Fußweg (Innere Münchner Straße)		39 m ²	
Landschaftsschutzgebiet davon:			
Fußweg		224 m ²	
öffentliche Grünfläche		4.993 m ²	
		5.256 m²	5.256 m²
Private Flächen:			
Grundfläche Bebauung		3.895 m ²	
Landschaftsschutzgebiet davon:			
private Grünfläche		1.022 m ²	
		4.917 m²	4.917 m²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude und Garagen)			
GRZ		3.895 m ²	
		4.917 m ²	= 0,79
Geschossfläche (Gebäude + Garagen)			
GFZ		7.790 m ²	
		4.917 m ²	= 1,58

11. Bodenordnung

Die Fl.Nr. 1247, Gem. Landshut umfasst die gesamten bebaubaren Flächen im Planungsgebiet. Die Fl.Nr. 1246 mit dem überwiegenden Teil des Hangwaldes befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Landshut. Erschließungsanlagen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es sind somit keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

12. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan sichert den vorhandenen (derzeit ungenutzten) Einzelhandelsstandort in der bereits genehmigten Dimension. Somit ergeben sich keine aus der Planung keine Auswirkungen auf die Umgebung.

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) 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 03.07.2015
STADT LANDSHUT

Rampf
Oberbürgermeister

Landshut, den 03.07.2015
BAUREFERAT

Doll
Baudirektor