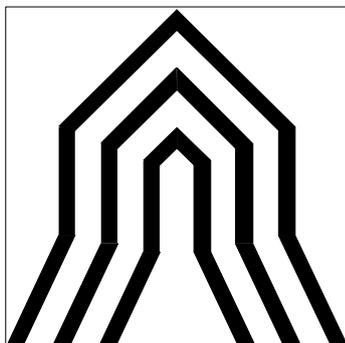


**Stadt  
Landshut**



# **Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 03-51**

## **„Am Sankt-Wolfgang-Platz“**

(Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der  
Innenentwicklung)

### **1. ALLGEMEINES**

Die beiden Flurstücke 1947/13 und 1947/8 bildeten in der Vergangenheit das Betriebsgrundstück einer Spedition. Nachdem der Betrieb nicht mehr besteht, wurden die drei bestehenden Gebäude vorübergehend ebenfalls gewerblich genutzt.

Durch den Wechsel des Grundstückseigentümers ergibt sich nunmehr die Gelegenheit die größere Fläche Flurstück 1947/8 sowie eine kleine Teilfläche von Flurstück 1947/13 einer gemischten Nutzung mit max. 15 Wohneinheiten und einigen Gewerbeeinheiten zu zuführen.

Das nördliche Gebäude Sankt-Wolfgang-Platz 11 bleibt in seinem Bestand (Büro-/Wohngebäude) erhalten. Das östliche Nebengebäude (Garage, Lager und Werkstatt) wird abgebrochen, ebenso wie das kleine Garagengebäude im Süden des Geltungsbereichs an der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1947/4.

In der Nachbarschaft bestehen entlang der Oberndorferstraße westlich des St. Wolfgang-Platzes ältere Wohngebäude (Genossenschaftswohnungen, Wohnanlagen), östlich des St.-Wolfgang-Platzes sowohl Wohn- als auch Gewerbegebäude.

Mit der Planung wird eine bestehende Gewerbebrache mit einer attraktiven Neubebauung, die dem Standort am Sankt-Wolfgang-Platz - Ecke Oberndorferstraße gerecht wird, wieder in das Stadtbild integriert. Durch die Einbeziehung der die eigentliche Neubaufäche westlich und nördlich tangierenden öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung mit einer teilw. Neuordnung der Stellplätze findet die aus einem Wettbewerb entstandene Umplanung des Sankt-Wolfgang-Platzes ihren südlichen Abschluss.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im seit dem 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dargestellt. Die nun geplante Nutzung entspricht mit ihrer Durchmischung dieser Darstellung, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Südlich der das Plangebiet tangierenden Oberndorferstraße sind die Flächen als Park & Ride-Flächen sowie um den Landshuter Hauptbahnhof und entlang der Gleise als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

### **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Stadt Landshut ist ebenfalls seit dem 03.07.2006 wirksam. Für das Plangebiet stellt der Landschaftsplan Siedlungsflächen und eine straßenbegleitende Baumreihe dar.

### **2.3 Bebauungsplan**

#### **2.3.1 Anwendung des § 13a BauGB - „Bebauungsplan der Innenentwicklung“**

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wird ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB sind gegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bau-räume lassen eine Grundfläche von insgesamt 1.486 m<sup>2</sup> zu; die zulässige Grundfläche bleibt somit unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorliegt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) findet keine Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

#### **2.3.2 Schutzgüter**

##### Schutzgut Klima

Ein negativer Einfluss der Neuplanung auf das Stadtklima ist nicht zu erwarten. Die überplante Fläche ist derzeit nahezu vollständig überbaut oder asphaltiert und weist die damit einhergehende Wärmespeicherung und Abstrahlung auf. Durch die Neubaumaßnahme im Zusammenhang mit dem Abbruch des Nebengebäudes werden größere Bereiche der Versiegelung entfernt. Dies wird sich günstig auf das Kleinklima auswirken.

Durch die Neubebauung sind keine spürbaren negativen Auswirkungen auf den Luftaustausch zu erwarten, da die Bebauung zum einen nicht in einer für das Stadtklima bedeutsamen Ventilationsbahn liegt und zu anderen kleinräumig betrachtet nicht quer zur Durchlüftungsrichtung vom Sankt – Wolfgang - Platz zum Bahngelände liegt.

##### Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet schwankt um 3,20 m unter GOK. Der höchste gemessene Grundwasserstand an der Meßstelle L1 am Ahornweg lag bei 388,72 m ü. NN (1967). Am 13.01.2016 wurde bei den Bohrungen zur Untersuchung des Bau-

grunds das Grundwasser bei 387,12 – 387,48 m ü.NN angetroffen. Das Grundwasser lag damit zwischen 3,20 – 3,30 unter GOK.

Eingriffe werden vor allem durch den Bau des Kellergeschosses und der Tiefgarage verursacht. Dabei wird ein möglicher negativer Einfluss auf das Grundwasser durch technische Maßnahmen soweit erforderlich minimiert.

Bei Durchführung der Planung wird durch die beabsichtigte Reduzierung der Versiegelung das Rückhaltevolumen der belebten Bodenzone verbessert.

#### Schutzgut Boden

Nach dem Bodeninformationssystem Bayern stehen im Untergrund des Plangebietes Talalluvionen in Form von quartären Kiesen und Sanden an. Den tieferen Untergrund bilden die tertiären Schichten der oberen Süßwassermolasse.

Durch die durch die Neubebauung (einschl. Tiefgarage, oberirdische Stellplätze, Fahrradständer, Müllhäuschen, Zufahrten und Wege) hervorgerufene Versiegelung ist mit Verlust der Bodenfunktionen wie Versickerung, Porenvolumen in diesen Bereichen zu rechnen. Wie oben jedoch bereits erwähnt ist das Gebiet bereits vor der Planung nahezu vollständig versiegelt, so dass auch für das Schutzgut Boden, trotz der Neubebauung, eine leichte Verbesserung prognostiziert werden kann. Für private Freiflächen, Stellplätze und Wege wird zudem eine Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen, um Auswirkungen der Planung bzw. deren Realisierung auf den Boden zu minimieren.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes diente wie erwähnt als Betriebshof einer Spedition. Die Flächen sind derzeit noch fast vollständig asphaltiert. Auf den Privatflächen ist außer einem dreistämmigen Bergahorn – *Acer pseudoplatanus* – in einem kleinen Randstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze kein Bewuchs vorhanden. Dieser Baum muss zur Realisierung der Baumaßnahme entfernt werden. Eine Ersatzpflanzung ist festgesetzt.

Im öffentlichen Straßenraum steht derzeit noch nahe der nordwestlichen Zufahrt in die privaten Bauflächen eine Scheinakazie – *Robinia pseudoacacia*. Bei der geplanten Trennung der öffentlichen Verkehrsbereiche (Fahrbahn für Kfz, Radweg, Gehweg) muß auch dieser Baum entfernt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen im Straßenraum werden jedoch, auch entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes, 6 Straßenbäume neu gepflanzt.

Auch auf Grund der innerstädtischen Lage des Gebietes konnte bisher kein Vorkommen bedeutsamer oder geschützter Tierarten beobachtet werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ durch die Neubaumaßnahmen sind nicht zu erwarten. Es ist eher mit leichten Verbesserungen zu rechnen.

#### Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die inzwischen aufgegebene Nutzung einer Speditionsfirma. Wegen der durchgängigen Asphaltierung und des wenig ansprechenden Nebengebäudes mit angebaute Rampe stellt sich der Bereich als wenig reizvoll dar.

Der straßenbegleitende deutlich in Erscheinung tretende geplante Neubau und die in seiner unmittelbaren Nachbarschaft entstehenden Freiräume werden zu einer Abrundung des Sankt-Wolfgang-Platzes führen und sich positiv auf das Stadtbild auswirken.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Sollten jedoch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler während der Aushubarbeiten aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (siehe hierzu auch Nr. 12 dieser Begründung).

### **3. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES**

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

Das Plangebiet liegt nördlich der Oberndorferstraße, südöstlich des Sankt-Wolfgang-Platzes und östlich der gleichnamigen Ortsstraße am südlichen Rand der Wolfgang-Siedlung.

Die Bauflächen befinden sich in Privatbesitz und sind aufgrund ihrer Vornutzung als Betriebshof einer Spedition nahezu vollständig versiegelt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen zu beseitigender Baumbestand wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Die im Westen des Geltungsbereichs verlaufende Ortsstraße „Sankt-Wolfgang-Platz“ stellt eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung für sowohl für Pendler aus der Wolfgang-siedlung zum Hauptbahnhof und dem davorliegenden Busbahnhof als auch für Schüler, die die nördlich an der Weilerstraße liegenden Schulen besuchen.

#### **3.2 Fläche Geltungsbereich**

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.883 m<sup>2</sup>.

#### **3.3 Geologie und Höhenlage**

Geologisch gesehen liegt die weitgehend ebene Baufläche im „Landshuter Isartal“ und innerhalb dessen im „Stadtgebiet Landshut“. Nähere Auskünfte sind dem Bodeninformationssystem Bayern zu entnehmen (siehe Nr. 2.3 „Schutzgut Boden“ der Begründung).

Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt zwischen ca. 390,3 – 390,5 m. ü. NN im Bereich der Ebertstraße und des Sankt-Wolfgang-Platzes sowie ca. 390,7 m ü. NN an der Oberndorferstraße.

#### **3.4 Vorhandene Bebauung**

Auf dem Flurstück 1947/13 befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, das nordseitig an die Ebertstraße grenzt. Es wird von der beabsichtigten Neubauplanung nicht berührt und daher in seinem Bestand festgesetzt. Abgesehen von möglichen Instandsetzungsarbeiten bleibt es unverändert.

Auf der östlichen Teilfläche des Flurstücks 1947/8 besteht derzeit noch ein größeres eingeschossiges Nebengebäude, das als Garage, Lager- und Werkstattgebäude genutzt wird. Es wird abgebrochen.

Ebenfalls abgebrochen wird eine Garage im südlichen Bereich der privaten Bauflächen.

#### **3.5 Vegetation und Fauna**

In der Vergangenheit handelte es sich bei den Neubauf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wie bereits mehrfach erwähnt um den Betriebshof einer Spedition.

Bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung ist kein nennenswerter Grünbestand vorhanden. Lediglich im südlichen Grundstücksbereich findet sich ein dreistämmiger Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen beseitigt werden muss. Die Grünordnung sieht jedoch die Neuanpflanzung von 3 Bäumen an fast gleicher Stelle vor. Insgesamt werden 12 Bäume in Privatflächen und 6 weitere im öffentlichen Straßenraum neu gepflanzt.

Auf Grund der erwähnten Vornutzung beschränkt sich das Fauna-Vorkommen auf die typischen im bebauten Siedlungsgebiet vorkommenden Arten.

## **4. ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSKONZEPTION**

### **4.1 Allgemein**

Die Betriebsfläche der ehemaligen Spedition erstreckt sich über die beiden Flurstücke 1947/8 und 1947/13.

Auf dem Flurstück 1947/8 und einer kleinen Teilfläche aus Flurstück 1947/13 ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant, wobei für die Wohnnutzung die oberen Geschosse (2. OG und DG) vorgesehen sind. Es sind max. 10 Wohnungen zulässig.

Das Dachgeschoß, wegen des geplanten Flachdachs als 4. Vollgeschoß festgesetzt, wird dabei als Penthouse-Geschoß ausgebildet mit angegliederten Dachterrassen für die Bewohner.

Das Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und (falls erforderlich) Teile des 2. Obergeschosses sollen gewerblich genutzt werden. Es ist eine Mischung aus Laden- und Büroflächen und Flächen für medizinische Einrichtungen geplant. Es sollen ca. 5 - 8 Gewerbeeinheiten errichtet werden. Die grundsätzliche Einteilung (Grundrissvorgaben) soll weitgehende Flexibilität für die künftigen Nutzer gewährleisten. Dies bedingt eine Schwankung der Anzahl und der entstehenden exakten Nutzfläche der zu schaffenden Gewerbeeinheiten.

Das Verhältnis zwischen Gewerbefläche und Wohnfläche wird unter Einbeziehung des Bestandes innerhalb des Geltungsbereiches bei ca. 63 % (Gewerbe) zu ca. 37 % Wohnen liegen. Im Bereich der reinen Neubaumaßnahmen beträgt es ca. 60% (Gewerbe) zu ca. 40 % Wohnen.

Der Stellplatzbedarf wurde nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (StPIS) vom 04.05.2015 ermittelt. Es sind demnach 65 Stellplätze erforderlich. Hiervon werden 35 in einer neuen Tiefgarage untergebracht.

14 Stellplätze werden oberirdisch neu errichtet. Diese sind über den Hof des Anwesens Flur-Nr. 1947/13 erreichbar. Zur Gewährleistung einer dauerhaften Erschließung der Stellplätze ist wegen unterschiedlicher Eigentümer eine grundbuchmäßige dingliche Sicherung notwendig. Das entsprechende Verfahren wurde bereits eingeleitet.

16 oberirdische Stellplätze sind auf Flurstück 1947/13 sind vorhanden. Sie sind dem Bestandsgebäude zugeordnet.

Ebenfalls nach der Stellplatzsatzung (StPIS) vom 04.05.2015 ermittelt enthält die Planung Fahrrad-Abstellflächen für insgesamt 64 Stellplätzen.

Die verbleibenden privaten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs und die entstehenden nicht mit Hochbauten bedeckten Flächen auf der geplanten Tiefgarage werden im Zuge der Neubebauung gärtnerisch gestaltet.

Durch die Einbeziehung der an die eigentlichen Neubaufächen angrenzenden öffentlichen Straßen und die teilweise Neuordnung der öffentlichen Stellplätze findet die Umgestaltung des Sankt-Wolfgang-Platzes ihren Abschluss.

### **4.2 Festsetzungen allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Nutzung zu gewährleisten, werden die notwendigen Festsetzungen gemäß dem Baugesetzbuch – BauGB – und der Baunutzungsverordnung - BauNVO – i.V.m. der Planzeichenverordnung – PlanZV – getroffen. Diese können aus der Planzeichnung und den zugehörigen „Textlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan entnommen werden.

Ziel der Bebauung ist die Umnutzung der bestehenden Gewerbebrache und die Integration der Fläche in die in den vergangenen Jahren entstandene neue örtliche Situation am Sankt-Wolfgang-Platz.

### 4.3 Festsetzungen zur Bebauung

#### 4.3.1 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Nach den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, der direkten örtlichen Situation und den umgebenden räumlichen Gegebenheiten werden die Bauflächen im Geltungsbereich als „Mischgebiet“ (MI) nach Art. 6 BauNVO festgesetzt. Das entstehende Nutzungsverhältnis innerhalb des Geltungsbereiches wird ca. 63 % für Gewerbe und ca. 37 % für Wohnen betragen.

Zur näheren Definition des Mischgebietes und eingehend auf die speziellen Anforderungen des Standortes werden die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO in den textlichen Festsetzungen eingeschränkt bzw. definiert.

Die Erdgeschosse – sowohl des geplanten Neubaus, als auch für Folgenutzungen des bestehenden Gebäudes – bleiben der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Zulässig sind danach Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die festgesetzte gewerbliche Nutzung soll die entlang der Oberndorferstraße bereits bestehenden oder noch geplanten Einzelhandelsflächen ergänzen und darüber hinaus ein Angebot für Dienstleistungsunternehmen, freiberufliche Nutzungen oder medizinische Einrichtungen darstellen.

In den Obergeschossen ist zusätzlich zu den im Erdgeschoß erlaubten gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzung zulässig. Aufgrund des mehr oder weniger intensiven Kundenbesuchs wird die gewerbliche Nutzung auf das Erdgeschoß und unter Voraussetzung der Ausgewogenheit zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung auf die folgenden zwei Obergeschosse beim Neubau und ein Vollgeschoß im Falle eines Ersatzes des nördlichen Bestandsgebäudes beschränkt. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung in den Obergeschossen dient einerseits der Schaffung neuen Wohnraums und andererseits der Sicherstellung der erwähnten Ausgewogenheit im Mischgebiet.

Die Dachgeschosse bleiben der Wohnnutzung vorbehalten. Hier ist die Attraktivität für neuen Wohnraum am höchsten und es kann ein gewisser Ausgleich zur ausschließlich gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse geschaffen werden.

Generell unzulässig sind Beherbergungsbetriebe (insbesondere Boardinghäuser), Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen sind durch die von ihnen ausgehenden Emissionen (Tankstellen und Vergnügungsstätten), durch ihrem Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe) oder durch die Struktur der umgebenden Bebauung (Beherbergungsbetriebe - Boardinghäuser) bzw. für den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsgedanken des Plangebiets für das Plangebiet ungeeignet. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist gemäß der Ermächtigungsvorschrift in § 1 Abs. 5 BauNVO möglich und zulässig.

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

Nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,6. In § 19 BauNVO ist geregelt, dass diese Obergrenze mit Anrechnung der (oberirdischen) Garagen, der Tiefgarage, der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie der Nebenanlagen um 50 %, „höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8“ überschritten werden darf; „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Für das geplante neue Hauptgebäude, das Tiefgaragenrampen- und das Nebengebäude zur Unterbringung der Fahrräder und der Müllbehälter sowie inkl. des Bestandes werden zusammen 1.486 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Dies entspricht gem. der Flächenbilanz Ziffer 14 der Begründung einer Grundflächenzahl (GRZ1) von 0,50. Bei Hinzurechnung der künftigen Tiefgarage (außerhalb der Gebäude) und der privaten

Verkehrsflächen (Stellplätze, Wege, Zufahrten außerhalb der von der Tiefgarage unterbauten Bereiche) werden 2.545 m<sup>2</sup> Grundfläche erreicht. Es ergibt sich eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,85. Der Maximalwert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird somit um 0,05 überschritten. Dies entspricht einer Fläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und resultiert überwiegend aus der bereits bestehenden Hofbefestigung im nördlichen Grundstücksbereich. Eine Reduzierung der Versiegelungswirkung (deren wesentlichen Grund die Festsetzung einer Grundflächenzahl darstellt) wird dadurch erreicht, dass die neuen privaten Verkehrsflächen versickerungsfähig zu befestigen sind. Die oben bezeichnete Überschreitung von 145 m<sup>2</sup> - dies entspricht ca. 4,8 % der betrachteten Grundstücksfläche (Nettobauland) – kann damit hingenommen werden.

Insgesamt ist die Neu-Errichtung von 3.266 m<sup>2</sup> Geschoßfläche vorgesehen. Hinzu kommen ca. 1.425 m<sup>2</sup> Geschoßfläche im Bestand. Die sich ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,57 liegt damit um 0,37 über dem Maximalwert von 1,2 des § 17 (1) BauNVO. Die geplante Baumaßnahme schließt den Sankt-Wolfgang-Platz südlich und seine Zufahrt von der Oberndorferstrasse östlich ab. Sie stellt ein Pendant zur massiven, seit 1928 bestehenden Wohnbebauung westlich der Zufahrt dar und verbindet die bestehende Bebauung um den Sankt-Wolfgang-Platz mit den Baulichkeiten und den Bahnsteig- und Erschließungsanlagen des Hauptbahnhofes.

Ein dominanter südlicher Abschluss des vorhandenen Platzes und eine ausgeprägte Überleitung zum ÖPNV-Knotenpunkt des Hauptbahnhofes ist nur auf der nun überplanten Fläche realisierbar und verbindet sich hier mit dem Willen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Hinzu kommt die Notwendigkeit das an der Oberndorferstrasse und im Umfeld des Sankt-Wolfgang-Platzes bereits bestehende oder geplante Angebot an Dienstleistungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Unternehmen der medizinischen Versorgung für die Bewohner des Stadtteils abzurunden, zu stärken und zu erweitern. Die geplanten Gebäudehöhen liegen dabei im Bereich der bestehenden Wohnbebauung (Traufhöhe Bestand: 11,20 m, unmittelbar gegenüberliegende neue städtebaulich wirksame Gebäudekante: 10,80 m; Höhe inkl. zurückgesetztem Penthouse: 13,80 m). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet. Die Auswirkungen der Neubebauung auf den umgebenden Bestand sind zeitlich und örtlich beschränkt. Sie wirken sich, da auch die Abstandsflächen (s.u) zum benachbarten Bestand eingehalten werden, lediglich in untergeordneter Form aus.

Die Summe aller genannten Einzelaspekte rechtfertigt die Annahme besonderer städtebaulicher Gründe, die die Überschreitung der GFZ gemäß § 17(2) BauNVO ermöglicht und begründet.

#### 4.3.3 Bauweise

Der geplante Wohn- und Geschäftshaus soll wie oben ausgeführt einen dominanten südlichen Abschluss des Sankt-Wolfgang-Platzes bilden und eine Überleitung zum Hauptbahnhof herstellen. Aus diesem Grund wird ein Baukörper mit einer Länge von ca. 57 m geplant. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist somit geschlossene Bauweise festzusetzen.

#### 4.3.4 Abstandsflächen

Mit dem neuen Gebäude findet der auf der Grundlage eines Wettbewerbs umgestaltete Sankt-Wolfgang-Platz seinen Abschluss zur Oberndorferstraße hin. Als Zwischenglied zwischen der Bebauung am eigentlichen Platz und dem ÖPNV-Knotenpunkt des Hauptbahnhofes soll ein städtebaulich dominantes Gebäude entstehen, dass das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten abrundet, Flächen für Dienstleistungen bereitstellt und in den oberen Geschoßen neuen Wohnraum schafft.

Das neue Wohn- und Geschäftshaus soll analog der an der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Wohnbebauung Sankt-Wolfgang-Platz 1-3 aus dem Jahr 1928 an der straßenseitigen (hier: westlichen Grundstücksgrenze) errichtet werden. Dies entspricht auch dem Wettbewerbsgedanken. Hierzu wurde in der Planzeichnung eine Baulinie festgesetzt.

Der zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Baukörper gelegene öffentliche Straßenraum weist eine Breite von ca. 15,93 – 15,96 m auf. Die Abstandsflächen dürfen sich jeweils bis zur Mitte des Straßenraumes erstrecken.

Die gegenüberliegende Wohnbebauung hat eine Wandhöhe von 11,20 m. Die zugehörige Abstandsfläche ragt somit 3,22 m über die Straßenmitte hinaus. Aus den archivierten Bauakten sind keine Ausnahmen oder Sonderregelungen für die Wohnbebauung ersichtlich. Durch die Nord-Ost-Orientierung der bestehenden Wohngebäude und den davor liegenden offenen Straßenraum ist auch nach der Neubebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine ausreichende Belichtung vorhanden.

Die entstehende Nebausituation hat eine für die Abstandsflächen relevante Gebäudehöhe in diesem Bereich von max. 10,80 m. Ihre Abstandsflächen ragen demnach max. 2,82 m über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus.

Es kommt also zu einer gem. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eigentlich unzulässigen gegenseitigen Überlappung der Abstandsflächen. Mit einem zur Verfügung stehendem Freiraum von 15,96 Metern, einer durch den Straßenzug mit angrenzendem Platz guten Durchlüftung und vor dem Hintergrund, dass in den beiden unteren Geschossen eine gewerbliche Nutzung Einzug halten wird sowie für die oberen (Wohn-) Geschosse die Belichtung gewährleistet ist, ist die gegenseitige Abstandsflächenüberlappung jedoch akzeptabel.

An der Ostseite des Geltungsbereiches, zu den Flurstücken 1947/3 und 1947/4, werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO eingehalten. Erreicht wird dies u.a. durch die zurückgesetzte Abstufung von 4 auf 2 Vollgeschosse im Mittelbereich der geplanten Bebauung.

An der Nordseite der geplanten Bebauung zum bestehenden Gebäude Sankt-Wolfgang-Platz 11 werden die Abstandsflächen in einem Streifen von max. 8 m Breite unterschritten. Das Bestandsgebäude und die nun geplante Neubebauung haben den gleichen Eigentümer, dem diese Situation bekannt und von ihm gewünscht ist. Das bereits bestehende Gebäude wird im Bereich der zu geringen Abstandsflächen gewerblich genutzt. Beim neugeplanten Baukörper handelt es sich um die Nordfassade. Die Belichtung der hier geplanten Gewerbe- und Wohneinheiten geschieht überwiegend über die West- und Ostfassade. Der Brandschutz zwischen den Gebäuden ist gewährleistet, insbesondere bei der Neubebauung wird hierauf ohnehin zu achten sein. Eine ausreichende Durchlüftung ist gewährleistet. Die rechtl. Absicherung der entstehenden Abstandsflächenüberlappungen ist grundbuchmäßig zu sichern (Verzicht auf Einhaltung der Abstandsflächen).

#### 4.4 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung des neuen Gebäudes soll das Entstehen moderner und qualitätvoller Büro-, Geschäfts- und Wohneinheiten gewährleisten.

Das festgesetzte Flachdach wird bis auf die Flächen, die als Dachterrassen vorgesehen sind, extensiv begrünt. Technische Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren u.a.) sind zulässig. Die Dachneigung des Flachdachs wird zur Klarstellung und zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Dachentwässerung mit max. 5° festgesetzt

Der nördliche Baukörper (Bestandsgebäude) weist ein flach geneigtes Satteldach auf. Damit auch hier für künftige Entwicklungen im Bebauungsplan eine Definition enthalten ist, wird die zulässige Dachneigung auf max. 10 ° festgesetzt.

#### 4.5 Stellplatzsatzung

Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs der notwendigen Kfz-Stellplätze und für Fahrräder ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes geltende „Satzung der Stadt Landshut über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung - StPIS)“ vom 04.05.2015. Damit soll eine definierte Regelung für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze gegeben werden.

## 5. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 5.1 Bestand

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs ist derzeit nahezu vollständig asphaltiert (Betriebshof der ehemaligen Spedition und öffentlicher Verkehrsraum).

Größerer zusammenhängender Grünbestand ist aufgrund der Vornutzung als Betriebshof einer Spedition nicht vorhanden. Der im Süden des Geltungsbereiches noch vorhandene Ahorn wird im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen beseitigt. Ebenfalls gefällt wird die bestehende Scheinakazie im öffentlichen Straßenraum, um dessen Umgestaltung zu ermöglichen.

Die durch Bohrungen ermittelten Grundwasserflurabstände betragen ca. 2,40 m u GOK (nahe der Oberndorferstraße), 3,20 m u GOK (nahe Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1947/3) und 3,00 m u GOK (ca. 10 m westlich Grundstücksgrenze zu Flur-Nr.1947/9). Der höchste gemessene Grundwasserstand liegt mit 389,02 m ü.NN ca. 1,58 m unter Gelände (Mittelwert).

### 5.2 Planung

Die Neubebauung wird sich parallel zur Ortsstraße „Sankt-Wolfgang-Platz“ erstrecken. An der Oberndorferstraße entsteht eine ca. 5 m breite Freifläche, die entweder gärtnerisch gestaltet wird oder für den Fall einer Café- oder Bistronutzung im Erdgeschoss als Freischankfläche angelegt werden soll.

Nahezu der gesamte südwestliche Grundstücksteil wird für das geplante Wohn- und Geschäftshaus und die Tiefgarage benötigt.

Im östlichen Grundstücksteil besteht derzeit noch ein größeres Nebengebäude, das als Garagen- und Lagergebäude genutzt wird, und im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen wird. Die entstehende Freifläche wird zur Anlage von oberirdischen Stellplätzen, dem für die Wohnungen benötigten Spielplatz sowie als Grünfläche herangezogen. Die Neupflanzung von insgesamt 12 Bäumen im privaten Grundstücksbereich und 6 Straßenbäumen im öffentlichen Raum sorgen für ausreichend Ersatz und Ausgleich des zu fällenden Bergahorns.

Die erforderliche Tiefgaragenüberdeckung ist in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 2.4) enthalten.

Für die Bepflanzung der Freiflächen enthält die als Anlage beigefügte Pflanzliste eine geeignete Auswahl. Zum Schutz von Erdleitungen ist bei Baumpflanzungen in der Nähe von Leitungstrassen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist unter Ziffer 6, „D. Textliche Hinweise zur Bebauung“ im Bebauungsplan enthalten.

Insgesamt 14 neue oberirdische private Kfz-Stellplätze werden das Angebot in der Tiefgarage ergänzen. Außerdem stehen im Bestand weitere 16 oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Sowohl die neuen als auch die bestehenden oberirdischen Stellplätze werden über die vorhandenen Grundstückszufahrten auf Flur-Nr. 1947/13 zur Ebertstraße im Norden und zum Sankt-Wolfgang-Platz im Westen bedient.

Die bestehende ca. 2m hohe Grenzmauer zum Flurstück 1947/9 wird von den eigentlichen Neubaumaßnahmen aller Voraussicht nach nicht betroffen. Sie wird von beiden Nachbarn unterhalten und darf im Falle ihres Verlustes ersetzt werden.

Nach Abbruch des Nebengebäudes und im Rahmen der Baumaßnahmen im Bereich der geplanten Tiefgaragenrampe wird zu den Nachbarn Flur-Nrn. 1947/3 und 1947/4 eine neue Einfriedung erforderlich. Die in diesem Bereich derzeit vorhandenen Grenzmauern dürfen ebenfalls bis zu einer Höhe von max. 2 m ersetzt oder alternativ ein max. 1,40 m hoher Metallzaun errichtet werden.

Einfahrts- oder sonstige Zugangstore zum Hofbereich sollen sich in die sie umgebende Einfriedigung oder Bebauung harmonisch einfügen.

## **6. VERWERTUNG UND ENTSORGUNG VON BODENMATERIAL, OBERBODENSICHERUNG**

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Bei der Baufläche handelt es sich um den ehemaligen Betriebshof einer Spedition, der derzeit nahezu vollständig versiegelt (Asphaltdecke) ist. Schützenwerte Oberbodenschichten (Humus) sind nicht mehr vorhanden.

Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. BAUGRUND, VERSICKERUNG V. NIEDERSCHLAGSWASSER, GRUNDWASSERNUTZUNG, HOCHWASSER**

### **7.1 Baugrund**

Zur näheren Erkundung des örtlichen Bodenaufbaus wurden im Januar 2016 in Ergänzung der Untersuchung (Bericht Nr. 10.00.1233 vom 14.04.2000) durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, durch die TBU Geotechnik GmbH (Baugrunduntersuchung Bericht 1538/0116 vom 21.01.2016) drei 10m tiefe Rammkernbohrungen durchgeführt.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass die anstehenden Kiese und Sande mitteldicht bis dicht gelagert sind und der Baugrund für die beabsichtigte Baumaßnahme als ausreichend tragfähig anzusprechen ist. Der angetroffene Bodenaufbau erlaubt nach dem Bericht der TBU Geotechnik GmbH eine Flachgründung des neuen Gebäudes.

### **7.2 Grundwasser und Versickerung**

Während der örtlichen Baugrunduntersuchungen (Bohrarbeiten) spiegelte sich das Grundwasser im Januar 2016 das Grundwasser bei ca. 387,48 m ü. NN ein. Vom Gutachter wird die Annahme des höchsten Grundwasserstandes bei 388,90 m ü. NN empfohlen.

Das Grundwasser ist als nicht betonangreifend einzustufen.

Die quartären Kiese weisen nach dem o.g. Bericht der TBU Geotechnik GmbH von einem durchschnittlichen Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $5 \times 10^{-4}$  auf. Anfallendes unverunreinigtes Niederschlagswasser ist daher soweit möglich zu versickern.

Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksgegebenheiten kann nicht gänzlich flächig versickert werden. Es kommt zu einer Teilversickerung.

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein entwässerungssatzungsrechtlich erworbenes Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Bei bebauten und unbebauten Grundstücken mit bestehender Einleitung oder bestehendem Einleitungsrecht bleibt dieses Anschlussrecht erhalten, auch wenn – wie im vorliegenden Fall – eine Versickerung angestrebt wird.

Konkret bedeutet dies für die Bebauung im Plangebiet, dass anfallendes Niederschlagswasser von noch zu definierten und umrissenen Dachflächen in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet werden darf und wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser von ebenso eindeutig definierten weiteren Dachflächen soll über Rigen in den südlich, östlich und nördlich an das Neubauvorhaben angrenzenden Frei-, Hof- und Zufahrtsflächen, teilweise unterirdisch, erfolgen. Bei einer Rohrrigole DN 300 mit 1,00 m x 1,00 m Rollkiespackung werden je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ca. 6 m Rigole benötigt. Die genaue Ausführung, Anordnung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung.

Grundsätzlich gilt, dass die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nur über eindeutig altlastenfreien Grundstücksbereichen zulässig ist (zu Altlasten siehe Ziffer 12.2 dieser Begründung).

Ein Notüberlauf einer Versickerungsanlage in das städtische Kanalnetz ist nicht zulässig. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gem. § 15 Abs. 2 Ziffer 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

### 7.3 Grundwassernutzung

Wenn die für Heizung und Warmwasserbereitung bei den Neubaumaßnahmen Verwendung findende Energie aus dem Grundwasser (GW-Wärmepumpe) gewonnen werden kann, ist das Grundwasser vorher auf seine physikalische und chemische Eignung zu untersuchen. Die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen für diese Untersuchungen und die spätere Grundwassernutzung sind beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut einzuholen.

### 7.4 Hochwasser

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet liegt in einem Bereich, der von einem Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) der Isar (hier nur ein Teil des Gebietes) und der Pftetrach (in diesem Fall vollständig) betroffen wäre. Aufgrund der Topografie können sich Wasserstände von ca. 0,5 Meter über dem Urgelände ergeben.

Auf die entsprechenden Karten des „Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird verwiesen. Sie liegen auch im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / Fachbereich Umweltschutz vor.

Vor diesem Hintergrund wird auf die in § 5 Abs.2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) festgelegten Sorgfaltspflichten hingewiesen. Danach ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Vor einem Hochwasser mit 100-jährlicher Wiederkehrwahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) der Isar und/oder der Pftetrach ist der B-Plan-Bereich dagegen nicht tangiert.

Die geplante Bebauung sieht im Erdgeschoß Büro-, Dienstleistungs- und ggfs. Einzelhandelseinrichtungen vor. Im Hinblick auf eine behinderten- und seniorenfreundliche Erreichbarkeit soll auf eine Höherlegung der Erdgeschoßebene verzichtet werden.

Baulich ist vorgesehen das Kellergeschoß und die Tiefgarage als sog. „Weiße Wanne“ auszubilden. Zur Sicherung der Erdgeschoßebene und der Tiefgarage gegen Eindringen von (oberflächlich einlaufendem) Hochwasser werden, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist, baulichen Vorkehrungen zur Abschottung geprüft und gegebenenfalls im Rahmen der Objektplanung vorgesehen.

## 7.5 Baugrube und Wasserhaltung

Aufgrund der vorherrschenden Grundwasserstände ist eine möglichst wasserdichte Baugrubenumschließung erforderlich. Außerdem sollte vor Baubeginn eine Überprüfung des Grundwasserstandes erfolgen und die Aushubarbeiten das Meßergebnis beachtend erfolgen. Da kein nahe gelegener Vorfluter existiert ist bei ansteigendem Grundwasser mit einer vorübergehenden Flutung der Baugrube zu rechnen, was zu einer zeitlichen Verzögerung der Baumaßnahme führen kann.

## 8. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

### 8.1 Verkehrserschließung:

#### 8.1.1 externe Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gegeben. Innerhalb des Geltungsbereichs sind außer den üblichen Hauswegen, der Tiefgaragenzufahrt und den oberirdischen Stellplätzen (festgesetzt als „PW“ Privatweg / private Verkehrsfläche) keine weiteren Verkehrsflächen erforderlich.

Die tangierenden öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert.

Der durch die Neubebauung entstehende Verkehr kann aufgenommen werden. Im Vergleich zur früheren Nutzung des Geländes als Speditionshof ist von einer spürbaren Entlastung auszugehen.

Über die Oberndorferstraße, die nahe Altdorfer Straße und den dem Geltungsbereich nahezu gegenüber liegenden Hauptbahnhof Landshut ist das Baugebiet sehr gut an das städtische und das übergeordnete Netz des ÖPNV für Bus und Bahn angeschlossen.

Durch die Bahnunterführung besteht Anschluss an das städtische Radwegenetz und die Erholungsflächen in der Flutmulde.

#### 8.1.2 interne Verkehrserschließung

Von den nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut erforderlichen 65 Stellplätzen für Bestand (16 Stellplätze) und Neubebauung (49 Stellplätze) können in einer von der Oberndorferstraße her anfahrbaren Tiefgarage 35 Stellplätze untergebracht werden. Diese werden der Neubaumaßnahme zugeordnet. Weitere 14 Stellplätze, die ebenfalls zur Neubaumaßnahme gehören) werden oberirdisch im Bereich der Außenflächen errichtet.

16 oberirdische Stellplätze für den Bestand (5 Stellplätze für die vorhandene Wohnnutzung und 11 für die vorhandene gewerbliche Nutzung) sind im Bereich des Bestandes vorhanden.

Darüber hinaus stehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

### 8.2 Straßenraumgestaltung

Der Straßenraum zwischen dem eigentlichen Sankt-Wolfgang-Platz und der Oberndorferstraße wird neu strukturiert. Es entstehen 10 Stellplätze in Längsaufstellung zur Fahrbahn. Daneben werden ein 0,75 m breiter Sicherheitsstreifen (als schmale Grünfläche), ein 3,0 m breiter Radweg und ein 2,40 m breiter Fußweg angelegt. Der Grund für die Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum liegt in der Wichtigkeit der Wegebeziehung für Pendler (hier: Fußgänger und Radfahrer) vom und zum Hauptbahnhof sowie für Schüler vom und zum Hauptbahnhof sowie vom und zum Busbahnhof durch die bestehende Bahnunterführung zu den Schulen (Grund- u. Mittelschule St. Wolfgang, Staatl. Berufsschule 2) in der Weilerstraße. Die Querung der Ebertstraße

durch Fußgänger und Radfahrer erfolgt in etwa gegenüber der westlichen Gebäudekante des Bestandsgebäudes Wolfgangplatz 11. Durch die Umbaumaßnahmen soll aufgrund der eindeutigeren und geräumigeren Wegführung die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

Für die Umgestaltung des Straßenraumes muss eine Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*) gefällt werden. 6 Straßenbäume werden neu gepflanzt und gliedern den Straßenraum auf seiner Ostseite.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden zusammen mit einer erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehenen Erneuerung des Belags vorgenommen. Die Entscheidung hierüber trifft das Tiefbauamt der Stadt. In diesem Zusammenhang wird auch der Abstand der neu zu pflanzenden Straßenbäume in Bezug auf unterirdische Leitungen noch einmal überprüft. Wo und soweit erforderlich werden Leitungen vor Durchwurzelung geschützt.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen wird grundsätzlich das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen beachtet.

### 8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

8.3.1 Das Neubauvorhaben wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Eventuell vorhandene Leitungen und Einrichtungen werden im Zuge der Baumaßnahmen überprüft, ggfs. ergänzt oder erneuert.

8.3.2 Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches an der Oberndorferstraße befinden sich Einrichtungen der Stadtwerke Landshut (Leitungen zur Stromversorgung, ein Schaltschrank und eine Straßenlaterne). Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Eine eventuelle notwendige Umverlegung einzelner Anlagen, hier vor allem des Schaltschrankes und der Straßenlaternen, wird mit den Stadtwerken rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. In den Hinweisen durch Text wird dies dargestellt. Bei Umverlegung oder Neuerrichtung von Schaltanlagen ist eine gestalterisch ansprechende Lösung anzustreben.

8.3.3 Im Plangebiet sind Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH vorhanden. Beide Unternehmen werden im laufenden Bauleitplanungsverfahren beteiligt und durch den Bauherrn oder den von ihm beauftragten Planer rechtzeitig vom Beginn der Erdarbeiten unterrichtet. Die Erdarbeiten haben mit der gebotenen und üblichen Sorgfalt zu erfolgen.

### 8.4 Belange der Feuerwehr

#### 8.4.1 Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Stadtwerke Landshut gewährleistet.

#### 8.4.2 Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der techn. Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Die Personenrettung erfolgt über die Treppenhäuser und die zu den öffentlichen Straßen gelegenen Fenster, Balkone und Loggien.

#### 8.4.3 Feuerwehrzufahrt:

Die Feuerwehrzufahrt ist über die Oberndorferstraße und den Sankt-Wolfgang-Platz gewährleistet.

## 8.5 Weitere Infrastruktur

In der Nähe zum Plangebiet und fußläufig erreichbar finden sich neben dem Kindergarten St. Wolfgang in der Ebertstraße, die Grund- und Mittelschule Sankt Wolfgang in der Weilerstraße mit der dort unmittelbar angrenzenden Kindertagesstätte Kastanienburg. In der Weilerstraße befindet sich auch die Staatliche Berufsschule 2.

## 8.6 Abfallbeseitigung:

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

Für die Standorte der privaten Müllbehälter ist in der Planzeichnung eine entsprechende Fläche festgesetzt. Die Behälter werden in einer gemeinsamen Zone mit den Fahrradständern entlang des im Inneren des Baugebietes geplanten Erschließungsweges untergebracht. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene für Müllfahrzeuge befahrbare Straße zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wiederverwendbare Abfallstoffe – wie z.B. Altglas, Papier, Kleider etc. – über die im gesamten Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## 9. BETEILIGUNG DER DEUTSCHEN BAHN AG

Am laufenden Bauleitplanungsverfahren wird die Deutsche Bahn AG beteiligt. Die weitere Beteiligung im Rahmen des nachgeordneten Einzelbauvorhabens kann jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht sichergestellt werden.

Wenn in der Objektplanung die Vorgaben der Bauleitplanung eingehalten werden, ist kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich, vielmehr kann im Rahmen der Genehmigungsfreistellung im Anzeigeverfahren Baurecht ohne weitere Prüfung durch die Genehmigungsbehörde erwirkt werden.

Ein förmliches Baugenehmigungsverfahren ist nur dann erforderlich, wenn die Vorgaben aus der Bauleitplanung im Rahmen des Einzelbauvorhabens nicht eingehalten werden.

Die von der Fachstelle gewünschte weitere Beteiligung kann folglich nur für den Fall einer Baugenehmigung durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan festgelegt werden.

Allerdings wurden die Hinweise der Deutschen Bahn AG, die diese im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan abgegeben hat, in die Planung eingearbeitet, so dass diese bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls als berücksichtigt angesehen werden können.

Hinzu kommt der mit ca. 85 m verhältnismäßig große Abstand des geplanten Bauvorhabens von sensiblen Gleisanlagen. Ein Hineingelangen in die Gleisanlagen während der Bauphase oder eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs durch das Bauvorhaben an sich kann daher ausgeschlossen werden.

## 10. ENERGIEKONZEPT

Bei der Erstellung des Gebäudekonzeptes sind Maßnahmen zur

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

einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat hat sich mit Umweltsenatsbeschluss vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt die

Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) u. das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist 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). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier. Unter den Wärmepumpen gehören die Erdwärmepumpen zu den effizientesten.

Mit Einsatz von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) soll ein möglichst hoher Anteil der benötigten Energie selbst regenerativ erzeugt werden.

## **11. IMMISSIONSSCHUTZ (Kampfmittel, Altlasten, Schallschutz, Erschütterungen)**

### **11.1 Kampfmittel**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Landshuter Hauptbahnhofes und der Bahnlinie. Die Bahnanlagen waren im 2. Weltkrieg Ziel mehrerer Bombardierungen und Luftangriffe. Auf vorliegenden Luftbildern beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut ist erkennbar, dass es auch im Plangebiet zu Einschlägen kam.

Im Vorfeld der Baugrunduntersuchungen durch die IFB Eigenschenk GmbH wurden im Jahr 2000 an 8 Bohrpunkten und durch die TBU Geotechnik im Jahr 2015 an 3 weiteren Bohrpunkten durch einen Kampfmittelerkundungsdienst Sondierungen vorgenommen. Hierbei und den anschließenden Bohrungen wurden keine Kampfmittel vorgefunden. Im Bereich des Bohrpunktes B2 der Untersuchung 2015 wurde ein „größeres Objekt im Untergrund“ erkundet. (Bericht des Kampfmittelerkundungsdienstes GEOLOG vom 17.12.2015). Es wird vermutet, dass es sich hierbei um einen alten, aufgelassenen Erdtank handelt. Dieser wird im Zuge der Erdarbeiten beseitigt.

Die durchgeführten Kampfmittelerkundungen wurden punktuell im Bereich der geplanten Baugrunduntersuchungsbohrungen durchgeführt. Da nicht auszuschließen ist, dass sich zwischen den Untersuchungspunkten Kampfmittel verbergen, wurde bestimmt, dass vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 15.04.2010 (Az.: ID4-2135.12-9) „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ und des „Merkblatts über Fundmunition“ eine flächige Kampfmitteluntersuchung durch eine Fachfirma durchgeführt und soweit erforderlich eine entsprechende Beseitigung vorgenommen wird.

## 11.2 Altlasten

Im Auftrag des damaligen Eigentümers wurden für die Flurstücke 1947/8 und 1947/1 an insgesamt 8 Bohrpunkten Bodenuntersuchungen durchgeführt und ein Umwelttechnischer Bericht/Gutachten (Nr. 10.00.1233 vom 14.04.2000) durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, erstellt.

Dabei zeigte sich, dass die vorgefundenen Kohlenwasserstoffe bei der Rammkernbohrung 2 (RKB 2) am ehemaligen oberirdischen Dieseltank den Stufe-1-Wert des LfW-Merkblattes überschritten.

Weitere Überschreitungen des Sanierungsschwellenwertes für den Kohlenwasserstoffgehalt des Bodens zeigten sich im Bereich der ehemaligen LKW-Werkstatt (jetzt als Garagengebäude und Lager genutzt) bei der Rammkernbohrung 4 (RKB 4).

Die betreffende Fläche ist unter der Nummer 26100587 ins Altlastenkataster eingetragen.

Auf Nachfrage des jetzigen Eigentümers im November 2010 erklärte der damalige, heute mit eigenem Büro selbständige Gutachter, dass sich „diese Belastungen beschränkt ... auf die obersten 0,5 m u. GOK., die Untersuchung der Liegendprobe ergab keine erhöhten Schadstoffgehalte. Die Bodenbelastung ist somit vertikal nach unten begrenzt“ ... „Da sich die Bereiche mit den erhöhten Kontaminationen unter den Gebäuden bzw. versiegelten Flächen befinden, ist aus fachtechnischer Sicht das Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser bei der derzeitigen (Anmerkung: Datum der Stellungnahme: 29.11.2010) Nutzung als gering einzustufen. Sofortmaßnahmen sind somit nicht notwendig.“

Das Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut hat mit Schreiben vom 04.08.2015 den Vorgang wieder aufgegriffen und folgendes festgestellt: „Nachdem durch die Gutachtenerstellung durch IFB Eigenschenk zwischenzeitlich 15 Jahre vergangen sind, ist es auch fraglich, ob die festgestellten Kontaminationsbereiche heute noch so vorzufinden sind. Es können sich hier Veränderungen durch einen natürlichen Abbau oder Verfrachtungen durch Sickerwasser ergeben haben. Möglicherweise stellt sich der Handlungsbedarf heute anders dar.“ Die vom hierzu vom Amt vorgeschlagene Abstimmung mit dem Fachgutachter bezüglich des weiteren Vorgehens ist erfolgt mit dem Ergebnis, dass eventuell noch vorhandene Bodenverunreinigungen entweder geborgen werden oder wenn keine Gefährdung von ihnen ausgehen kann dies entsprechend dokumentiert wird.

Im Zuge der nun auf der Grundlage des Bebauungsplanes 03-51 beabsichtigten Baumaßnahme werden die bestehenden, zur Zeit noch versiegelten Hofflächen im Bereich des Flurstückes 1947/ 8 vollständig und im Bereich des Flurstückes 1947/8 zum Teil aufgebrochen, die Hochbauten einschließlich Tiefgarage errichtet, private Grünflächen angelegt und Hofflächen neu befestigt. Die an den bestehenden Hofbefestigungen vorzunehmenden Abbrucharbeiten und der eigentliche Baugrubenaushub werden von einem Fachgutachter begleitet werden und das vorgefundene kontaminierte Material fachgerecht entsorgt.

Eine bezüglich der einschlägigen Wirkungspfade nach Bundes-Bodenschutzgesetz erfolgreiche Sanierung der im Gutachten IFB vom 14.04.2000 festgestellten Kontaminationspunkte wird durch Sohl- und Wandbeprobungen nachgewiesen. Hinsichtlich einer Entlassung aus dem Altlastenkataster wird ein Abschlussbericht erstellt. Die entsprechende Beauftragung des Gutachters ist im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erfolgt.

Die Untersuchung des Baugrundes durch die TBU Geotechnik GmbH im Januar 2016, deren Ergebnis im Bericht vom 21.01.2016 enthalten ist, erfolgte im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens, den Grundwasserstands sowie die Versickerungsfähigkeit und diente nicht der Altlastenerkundung. Die 2016 untersuchten Punkte, an denen keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt wurden, lagen nicht im Bereich bekannter Verunreinigungsschwerpunkte und es kann somit hieraus nicht abgeleitet werden, dass die früher ermittelten Schadensbereiche nicht mehr vorhanden sind.

Wie oben bereits ausgeführt erfolgen die Aushubarbeiten für das neue Wohn- und Geschäftshaus unter gutachterlicher Begleitung und Einbeziehung der bekannten Verunreinigungsschwerpunkte. Ein entsprechender Auftrag an den Gutachter wurde bereits erteilt. Es kann somit sichergestellt werden, dass die Aushub- und soweit erforderlich die Entsorgungsarbeiten den gesetzlichen Vorschriften gemäß durchgeführt werden.

### 11.3 Schallschutz

Bedingt durch die Lage an der Oberndorferstraße und die relative Nähe zu den Bahnanlagen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu deren Definition wurden im Auftrag des Planungsbegünstigten vom Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Landshut Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, um die an den zukünftigen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwartenden, durch den Straßenverkehrslärm auf der Oberndorferstraße, durch den öffentlichen Parkplatzlärm sowie durch den Schienenverkehrslärm im Bereich des Landshuter Hauptbahnhofs hervorgerufenen Geräuschimmissionen zu ermitteln.

Weiter wurde entsprechend der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens abgegebenen Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz der Stadt auch die Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes (Oberndorferstraße 11 und Ebertstraße 21) prognostiziert, die durch die Nutzung der geplanten oberirdischen Stellplätze und der Tiefgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Berechnungen und Untersuchungen des Büros hooock farny ingenieure wurden im Bericht Nr. LA-3472-01 vom 31.12.2015 und der erfolgten Aktualisierung vom 08.04.2016 (Aktualisierung Zugzahlen, erweiterter Geltungsbereich) zusammengefasst. Daraus resultierende Festsetzungen sind entsprechend erfolgt.

Insbesondere wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) südöstlich einer in der Planzeichnung eingetragenen gezackten Linie zu liegen kommen dürfen, es sei denn, dass dort der tagsüber anzustrebende Orientierungswert des Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 ( $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ ) eingehalten werden kann.

Es wird gemäß des Schalltechnischen Gutachtens LA 3472-01 (aktualisiert 08.04.2016) zum passiven Schallschutz bestimmt, dass mit Ausnahme von Räumen, die durch Auswandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Nordfassaden des bestehenden und des geplanten Gebäudes sowie in der Westfassade des bestehenden Gebäudes alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 von Neu- oder Ersatzbauten zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen, -systemen oder -anlagen auszustatten sind. „Der Betrieb dieser Anlagen darf im einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind“.

„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 Tabelle 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen.“

Grundsätzlich sollte bei den Wohnnutzungen in den Obergeschossen aktiven Schallschutzmaßnahmen und der Grundrissorientierung zur Vermeidung von negativen Einwirkungen durch Außenlärm der Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen eingeräumt werden. Bedingt durch die Orientierung des Gesamtbaukörpers in nahezu Nordwest-Südostrichtung in Bezug auf die ihn beeinträchtigenden Lärmquellen wird dies nicht an jeder Stelle, bzw. für jeden schutzbedürftigen Wohnraum möglich sein, so dass hier dann die vom Gutachter erwähnten Vorsichtsmaßnahmen (Belüftungseinrichtungen) zu ergreifen sind.

In einer ergänzenden Lärmprognoseberechnung nach den Vorgaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie für eine „geschlossene“ Tiefgarage (d.h. mit eingehauster Rampe) des Büros hooock-farny ingenieure wurden die Auswirkungen des Zu- und Abfahrverkehrs, die Schallabstrahlung über das geöffnete Tor bei Ein- und Ausfahrten untersucht für den Fall, dass auf dem der Tiefgarage südlich gegenüberliegenden, derzeit als öffentlichem Parkplatz genutzten Fläche zu einem späteren Zeitpunkt ein Gebäude errichtet wird, das einer erhöhten Schutzbedürftigkeit unterliegt. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die sich durch die Tiefgarage und die Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergebenden Immissionspegel sowohl während der Tagzeit als auch während der ungünstigsten Nachtstunde die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (Annahme wegen Prüfung erhöhter Empfindlichkeit) der TA-Lärm tagsüber um 11 dB(A) und zur vollen Nachtstunde um 7 d(B)A unterschreiten. Nach Aussage des Büros hooock-farny-ingenieure sind Festsetzungen zum Tiefgaragator nicht erforderlich.

Um im Hinblick auf die bestehende benachbarte sowie die künftige bauliche Entwicklung ein im Hinblick auf den Schallschutz möglichst optimales Ergebnis zu erzielen, wurde in den textlichen Festsetzungen Ziffer 4.4 bestimmt, dass die TG-Rampe einzuhausen und innenseitig schallabsorbierend auszuführen ist. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird bituminös befestigt, um die Rollgeräusche so weit möglich einzudämmen.

Auf Grund der Entfernung zwischen der TG-Zufahrt und der ergänzend untersuchten Parkplatzfläche ist eine weitergehende Reduzierung nach Auskunft des Büros hooock-farny nicht möglich.

#### 11.4 Erschütterungsschutz

Das Baugebiet befindet sich relativ nahe nördlich der Bahnanlagen rund um den Landshuter Hauptbahnhof. Mögliche Auswirkungen aus Erschütterungen durch den Bahnbetrieb wurden vom Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Landshut untersucht und im Gutachten Nr. LA-3472-02 vom 14.001.2016 zusammengefasst.

Dabei wurden die Erschütterungen, welche der Schienenverkehr auf den Gleisanlagen im Bereich des Landshuter Hauptbahnhofs in dem zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verursachen wird, auf der Basis der Messdaten mit Hilfe einer Modellrechnung prognostiziert. Für die Berechnung der Schwingungsübertragung vom Freifeld auf die oberen Geschossdecken wurde eine massive Bauweise mit Betondecken angenommen.

Zur Überprüfung der Anforderungen der DIN 4150-2, die die Einwirkungen von Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden behandelt, wurden die ermittelten Prognosewerte der maximalen bewerteten Schwingstärke  $KB_{Fmax}$  mit dem in der Norm angegebenen unteren Anhaltswert  $A_u$  für Einwirkungsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets verglichen.

Die Bedingung  $KB_{Fmax} < A_u$  ist im vorliegenden Fall sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit zweifelsfrei erfüllt. Die Anforderungen der DIN 4150-2 sind demnach eindeutig eingehalten. Gemäß der Erschütterungsleitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz kann bei Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4150-2 angenommen werden, dass auch durch Sekundäreffekte keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen verursacht werden. Sekundäreffekte sind z.B. sichtbare Schwingungsbewegungen von Lampen, hörbares Klappern von Gläsern, durch schwingende Raumbegrenzungsflächen (Wände, Boden, Decke) abgestrahlte hörbare Schallwellen (sog. „sekundärer Luftschall“).

Anhand der Ergebnisse des Gutachtens ist festzustellen, dass in einem zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei fachgerechter Bauausführung in Massivbauweise keine erheblichen Belästigungen durch schienenverkehrsinduzierte Erschütterungen zu erwarten sind. Die Formulierung von Festsetzungen zum Erschütterungsschutz ist nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen wird die deutsche Bahn AG an der weiteren Planung beteiligt. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan unter „D. TEXTLICHE HINWEISE ZUR BEBBAUUNG“ aufgenommen.

## 12. BODENDENKMÄLER

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich in dem Gebiet bisher unbekannte und oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut – Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt f. 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 des 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.“

## 13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es entstehen 10 Wohnungen in den beiden oberen Geschossen. Es werden demnach einmal ca. 23 Personen im neu zu errichtenden Gebäude wohnen.

Darüber hinaus werden in den anderen Geschossen gewerbliche Nutzflächen entstehen in denen ca. 35 – 50 Beschäftigte tätig sein werden.

Der Planung liegen folgende Nutzungen zu Grunde (alle Angaben beziehen sich auf die Nett Nutzfläche): ca. 265 m<sup>2</sup> Dienstleistung, ca. 400 m<sup>2</sup> Ladenfläche, ca. 325 m<sup>2</sup> med. Einrichtung, ca. 290 m<sup>2</sup> Büroflächen und 990 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**14. FLÄCHENBILANZ** (aller graphisch gezeichneten und ermittelten Flächen!)

<b>Bruttobauland /Geltungsbereich</b>			ca.	4.883 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen			ca.	1.832 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen			ca.	63 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauland / private Flächen</b>			ca.	2.988 m <sup>2</sup>
Grundfläche Bebauung	ca.	1.486 m <sup>2</sup>	davon 475 m <sup>2</sup> Bestand	
Private Grünfläche	ca.	523 m <sup>2</sup>	davon ca. 80 m <sup>2</sup> unterbaut (TG)	
Private Verkehrsfläche	ca.	979 m <sup>2</sup>	davon ca. 180 m <sup>2</sup> unterbaut (TG)	
Fahrradstellplätze		64 Stk.		64 St. über TG
Private Kfz-Stellplätze		65 Stk.	davon für Neubaumaßnahme: 35 St. in Tiefgarage + 14 oberirdische St. (15 Stellplätze für Wohnanteil + 34 Stellplätze für Gewerbeanteil) sowie 16 St. oberirdische St. für Bestand (5 Stellplätze für Wohnanteil und 11 Stellplätze für Gewerbeanteil)	
Müllstandort				7m <sup>2</sup> über TG
	ca.	2.988 m <sup>2</sup>		
<b>Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)</b>				
	GRZ	1.486 m <sup>2</sup>	=	0,50
		2.988 m <sup>2</sup>		
<b>Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Tiefgarage und private Verkehrsflächen)</b>				
	GRZ	2.545 m <sup>2</sup>	=	0,85
		2.988 m <sup>2</sup>		
<b>Geschossfläche (Gebäude + Garagen + Bestandsgebäude)</b>				
Neuplanung: 3.266 m <sup>2</sup>	GFZ	4.691 m <sup>2</sup>	=	1,57
Bestand: 1.425 m <sup>2</sup>		2.988 m <sup>2</sup>		

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 Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) 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 19.08.2016  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 19.08.2016  
BAUREFERAT

Rampf  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

Anlage: Pflanzliste

**ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**

**ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den privaten Grünflächen**

(siehe auch Hinweise zur Grünordnung Ziffer F)

**Laubbäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn  
Prunus padus Trauben-Kirsche

**Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Crataegus x prunifolia Pflaumenblättriger Weißdorn  
Malus sylvestris Holz -Apfel  
Prunus avium ´Plena´ Gefüllte Vogel-Kirsche

**Obstbäume Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10**

Juglans regia Walnuss  
Malus domestica Apfel in Sorten  
Prunus avium Kirsche in Sorten  
Prunus domestica Zwetschge in Sorten  
Pyrus communis Birne in Sorten

**Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke**

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mind.3-5 Grundtriebe, 3 Stück je laufender Meter,  
mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europaea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sorten
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

**Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. ´Veitchii´	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt