



BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 00-39 a „Zwischen Bauhofstraße – Kapuzinerweg – Am Alten Viehmarkt“

**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

1. Allgemeines

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der vorliegenden Änderungsplanung geht mit der Zielsetzung des Bebauungsplandeckblattes einher, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan stammende Beschränkung der Art der baulichen Nutzung in maßvoller Weise zu öffnen, um durch eine Vergrößerung des Nutzungsmix die Vermarktbarkeit der Geschäftsräume zu fördern und den Standort fortzuentwickeln. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung der mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb verfolgten Zielsetzung sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange zu legen. Im Zuge des Änderungsverfahrens werden auch die Festsetzungen den heutigen Gegebenheiten angepasst.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich (MK) Kerngebiet und (SAN) Sanierungsgebiet dar. Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Landschaftsplan zeigt im Planbereich Siedlungsfläche.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 00-39a „Zwischen Bauhofstraße – Kapuzinerweg – Am Alten Viehmarkt“ setzt im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Kerngebiet fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO für Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ausschließlich Einzelhandelsnutzung zugelassen. Dabei wird für Einzelhandelsbetriebe ab einer bestimmten Größe eine vom Mittelwert der staatlichen Richtzahlen abweichender Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 30 m² Verkaufsnutzfläche vorgesehen. Ab dem 2. Obergeschoss wird gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnen allgemein zulässig ist und gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mind. 1.900 m² Bruttogeschossfläche für Wohnen verwendet werden muss. Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Im 1. Untergeschoss sind neben Stellplätzen auch Haupt- und Nebennutzungen allgemein zulässig. In den weiteren, insgesamt max. 4 Untergeschossen können Haupt- und Nebennutzungen in begrenztem Umfang zugelassen werden, wenn dies auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze keinen Einfluss nimmt.

2.3 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Lediglich die Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Einzelhandel im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird zu Gunsten von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geöffnet. Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da vorliegend nur Änderungen vorgenommen werden, die die Bestandsituation nicht wesentlich verändern. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten 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. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Da sich die zulässigen GRZ und GFZ und somit auch die zulässigen Grund- und Geschossflächen gegenüber dem bis jetzt rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändern ebenso wie die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen der Privatgrundstücke, kann davon ausgegangen werden, dass sich der naturschutzrechtliche Eingriff nicht erhöht. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich hierfür notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Das ebene Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der historischen Altstadt und umfasst ca. 1.700 m². Es wird begrenzt durch den Kapuzinerweg und das anschließende City Center im Osten sowie durch die Fuß- und Radwegeverbindungen vom Maxwehr im Norden von der Großen Isar kommend über den Prälat-Heinrich-

Fischer-Platz, zwischen dem Gebäude der Landesversicherungsanstalt (LVA) und der Zeile im Westen hin zum sich im Süden am Sparkassengebäude öffnenden Platzbereich Am Alten Viehmarkt. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut bzw. unterbaut. Der im Planbereich bestehende Zeilenbau weist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss überwiegend Einzelhandels- und Büronutzung auf, in den darüber liegenden 4 Obergeschossen Büro- bzw. Wohnnutzung. Im 1. Untergeschoss (Basement) befinden sich teilweise Haupt- und Nebennutzungen sowie ebenso wie in den restlichen 2 Untergeschossen Stellplätze in einer über das CCL anfahrbaren Tiefgarage. Insbesondere im 1. Untergeschoss des Kopfbaus Am Alten Viehmarkt 3 befinden sich bisher gastronomisch genutzte Flächen, die derzeit eine befristet genehmigte Diskothek beherbergen. Der Zeilenbau weist durchgehend eine Höhe von ca. 17 m auf und wird durch ein überstehendes Pultdach abgeschlossen. Er ist bis auf eine mittig gelegene Öffnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss durchgehend geschlossen. Im Planbereich befanden sich bis vor kurzem zwei Robinien, die gemeinsam mit zwei außerhalb des Planbereichs, ebenfalls bis vor kurzem vorhandenen Robinien, die Begrünung an der Nordseite des Zeilenbaus hin zum Prälat-Heinrich-Fischer-Platz bildeten.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

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

4.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb „An der Bauhofstraße“

In den siebziger Jahren wurden Überlegungen angestellt, das ehemalige Bauhofareal zwischen Bauhofstraße, Am Alten Viehmarkt, Podewilsstraße, Maxwehr und Großer Isar im Einflussbereich der historischen Innenstadt einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese Überlegungen gipfelten schließlich 1988/89 in der Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs durch Stadt und Sparkasse. Die Zielrichtung dabei war eine intensive zentrale Nutzung zu etablieren (Verwaltungsgebäude, tertiäre Nutzung, Wohnen), eine größere Anzahl zentrumsnaher Stellplätze zu schaffen und die isarbegleitende Begrünung zur Verbesserung der Grünflächenstruktur fortzuführen, um insgesamt im Hinblick auf die bestehenden Konzentrationen im Bereich der Theaterstraße eine städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung des Standorts „Nördlicher Stadtkern“ zu erreichen.

Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse, wurde 1989 das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 00-39 „An der Bauhofstraße“ eingeleitet. Da für den westlichen Teil schnellere Realisierungsmöglichkeiten zu erwarten waren, wurde 1992 die Aufteilung des Plangebiets in zwei Teilbereiche beschlossen. Am 01.03.1993 wurde schließlich der Bebauungsplan Nr. 00-39a „Zwischen Bauhofstraße – Kapuzinerweg – Am Alten Viehmarkt“ für den westlichen Teilbereich rechtsverbindlich, der bis heute die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Gebäude der Sparkasse, der Landesversicherungsanstalt (LVA) und der Zeilenbebauung am Kapuzinerweg samt den dazwischenliegenden Freibereichen sowie Tiefgaragen, orientiert an den Wettbewerbsergebnissen bildet. Für den östlichen Teilbereich wurde in der Folge der Bebauungsplan Nr. 00-39b, dem noch der Bau eines technischen Rathauses und der Erhalt des dortigen Franziskanerklosters zu Grunde lag, aufgegeben und die Flächen durch den am 19.03.2001 im Zuge der CCL-Realisierung rechtsverbindlich gewordenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 00-1 „Zwischen Kapuzinerweg – Bauhofstraße – Podewilsstraße – Am Alten Viehmarkt“, ebenso wie ein kleiner Teilbereich (Kapuzinerweg) des Bebauungsplans Nr. 00-39a, neu überplant.

Nachdem gemäß dem Votum des damaligen Stadtrats sämtlicher Gebäudebestand rückgebaut und das ehemalige Bauhofareal entsprechend der vorgenannten Bauleitplanung einer Neubebauung zugeführt wurde, ist dort auch mit Mitteln der Städtebauförderung ein neues Stadtteilquartier entstanden, das sich heute im Stadtbild eingepreßt hat und die mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb verfolgte Zielsetzung widerzuspiegeln vermag.

4.3 Sanierungsgebiet V "An der Bauhofstraße"

Das Sanierungsgebiet V wurde im Jahr 1993 festgelegt und 2009 aufgehoben. Der Bereich des ehemaligen Bauhofgeländes befand sich am nördlichen Rand der historischen Innenstadt. Vor Beginn der städtebaulichen Neuordnung stellte sich der Bereich als intensiv genutzte Lager- u. Produktionsstätte dar. Mit Hilfe der Städtebauförderung konnte insbesondere der Bauhof der Stadt Landshut verlagert werden. Auch die Neugestaltung des Bischof-Sailer-Platzes und des Alten Viehmarkts und die Schaffung einer Grünfläche am Maxwehr trugen zu einer Aufwertung des Gebiets bei. Durch die Sanierungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofs wurde in den Jahren zwischen 1988 und 2006 ein modernes und attraktives Quartier geschaffen, das sich gut an die Stadt anschließt.

4.4 Festsetzungen zur Bebauung

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Kerngebiet festgesetzt. Damit wird gemäß der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich dem ursprünglichen Bebauungsplankonzept gefolgt. Gemäß der dem städtebaulichen Ideenwettbewerb zu Grunde gelegten Zielsetzung (Verwaltungsgebäude, tertiäre Nutzung, Wohnen) wurde die Art der baulichen Nutzung im ursprünglichen Bebauungsplankonzept beschränkt (s. Ziff. 2.2). Vorliegend werden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss neben Einzelhandelsbetrieben auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen (§ 7 Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO). In den restlichen Geschossen bleiben die bisherigen Festsetzungen grundsätzlich bestehen: Neben Vergnügungsstätten werden nun Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Bordelle generell ausgeschlossen; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) werden nicht mehr ausgeschlossen. Die vorgeschriebene Verwendung von min. 1.900m² Bruttogeschossfläche für Wohnen ab dem 2. Obergeschoss bleibt unverändert. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Diskotheken bis zu einer Nutzfläche von 160m² im 1. Untergeschoss des Bauteils A3 wird gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m § 1 Abs. 8 BauNVO ermöglicht. Die im ursprünglichen Bebauungsplankonzept verankerten Beschränkungen werden vorliegend geändert, um durch eine Vergrößerung des Nutzungsmix die Vermarktbarkeit der Geschäftsräume zu fördern und den Standort im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNVO (Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur) fortzuentwickeln. Zudem werden dadurch Planabweichungen durch erteilte Befreiungen in den Festsetzungen verankert, da der Begründung gefolgt wird, dass diese als geringfügig bzw. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen als städtebaulich vertretbar einzustufen sind und sie die Grundzüge der Planung nicht berühren. Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Bordelle werden ausgeschlossen, da derartige Nutzungen zwangsläufig unverträgliche Spannungen innerhalb der vorgesehenen Nutzungen im vorliegenden Kerngebiet erwarten lassen, die der vorliegend verfolgten städtebaulichen Zielsetzung widersprechen. Auf Grund befristeter genehmigter bzw. bisher ohne Beschwerde erfolgter Nutzung kann eine Ausnahme für bestimmte Diskotheken ermöglicht werden, sofern die schalltechnische Verträglichkeit in den im baulichen Verbund stehenden und nachbarschaftlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nachgewiesen werden kann.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das vorliegende Deckblatt sieht für den Geltungsbereich gleichbleibend eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 vor. Baulinien und Baugrenzen werden im Rahmen der definitorischen Bandbreite handgezeichneter Planunterlagen auf den aktuellen Bestand ausgerichtet. Die befreiten Baulinienüberschreitungen im Süden des Zeilenbaus werden in den Festsetzungen verankert. Die Festsetzungen hinsichtlich maximaler Traufwandhöhen werden mit 15,0 m für den Hauptbaukörper beibehalten, ebenso wie die geschlossene Bauweise. Die ursprünglich festgesetzte Traufwandhöhe von 17,0 m für das Staffelgeschoss wird gemäß der erteilten Befreiung für 0,20 cm auf 17,50 m geändert. Damit wird gem. dem Maß der baulichen Nutzung dem ursprünglichen Bebauungsplan grundsätzlich gefolgt, um die prägende stadträumliche Wirkung des Gebäudekomplexes zu erhalten. Planabweichungen durch erteilte Befreiungen werden in den Festsetzungen verankert, da der Begründung gefolgt wird, dass diese als geringfügig bzw. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen als städtebaulich vertretbar einzustufen sind und sie die Grundzüge der Planung nicht berühren.

4.5 Gestaltungsfestsetzungen

In der vorliegenden Planung wird entsprechend der im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzung Flachdach mit max. 5° Neigung vorgesehen. Das mittels Befreiung von der ursprünglich vorgesehenen Dachdeckung mit Tonziegeln (Biberschwänze naturrot) zugelassene Blechdach mit vorbewitterter Zinkblechdeckung wird in den Festsetzungen verankert, da der Begründung, dass dadurch das angestrebte harmonische Stadtbild am Rande des Ensemblebereichs der historischen Innenstadt nicht gestört wird, gefolgt werden kann.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt innerhalb des besonders schutzwürdigen Gesamtensembles der Stadt Landshut. Grundsätzlich besitzt die Werbeanlagensatzung (WerbeS) der Stadt Landshut Gültigkeit. In der vorliegenden Bebauungsplanung werden jedoch gem. § 10 der WerbeS abweichende Regelungen verankert, die der WerbeS vorgehen. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden zum einen orientiert an den Vorgaben der WerbeS und zum anderen unter Berücksichtigung von im Geltungsbereich bereits bestehenden Werbeanlagen vorgesehen, um durch Regelungen zu Größe, Gestaltung, Farbwirkung, Beleuchtung, Platzierung und Häufung von Werbeanlagen insgesamt ein harmonisches Stadtbild zu erreichen.

Die Freiflächen im vorliegenden Geltungsbereich sind nur teilweise, d.h. am Kapuzinerweg öffentlich gewidmet, sodass deren Nutzung nicht wie im restlichen Teil des besonders schutzwürdigen Gesamtensembles der Stadt Landshut keiner Sondernutzungserlaubnis bedarf. Sondernutzungserlaubnisse ermöglichen eine Steuerung, insbesondere hinsichtlich Gestaltungsaspekten. Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Möblierung der als Freibereiche genutzten Flächen, um insgesamt ein harmonisches Stadtbild zu erreichen. Flankierend ist Regelung im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung vorgesehen.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Nachdem das Plangebiet keine Flächen ohne unterirdische Bebauung (GRZ 1,0) aufwies und für die Flächen ohne oberirdische Bebauung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ein mit der Stadt abzustimmender Freiflächengestaltungsplan gefordert wurde, wurde im ursprünglichen Bebauungsplan auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Zeilenbau wurden die anhand des vorgenannten Freiflächengestaltungsplanes auf den Geltungsbereich der vorliegenden Planung entfallenden Robinien jedoch gefällt. Im vorliegenden Deckblatt werden daher im Sinne der Sicherung und des Erhalts der Begrünung Festsetzungen zur Art und Qualität von Gehölzpflanzungen getroffen.

4.7 Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Alten Viehmarkt sowie die das Gebäude gänzlich umgebenden Fuß- und Radwegeverbindungen erschlossen. Der ruhende Verkehr wird sämtlich über ca. 200 in Tiefgaragen vorhandene Stellplätze, anfahrbar über eine gemeinsam mit dem benachbarten CCL-Gebäudekomplex benutzbare Zufahrt an der Podewilsstraße, abgewickelt. Das Planungsgebiet ist über die Haltestelle Am Alten Viehmarkt sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.6.2 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung: Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Feuerwehrflächen: Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Feuerwehrezufahrt: Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m. Insbesondere die im Rahmen von Nutzungsänderungen relevanten brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

4.6.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Im Bereich Am Prälat-Heinrich-Fischer-Platz und Am Alten Viehmarkt befinden sich Leitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro, Fernwärme, Schmutzwasserkanal). Im Bereich Kapuzinerweg befinden sich außerdem Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Da durch die vorliegende Planänderung keine Erdeingriffe zu erwarten sind, wird von einem textlichen Hinweis abgesehen.

4.6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates 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 Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (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.

6. Boden

Durch die vorliegende Planänderung sind keine Baumaßnahmen zu erwarten, die über das Maß der im Rahmen der Herstellung in den 90er Jahren notwendigen Bodeneingriffe hinausgehen. Aus diesem Grund ist es im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht vorgesehen, aktuelle Aussagen zu Bodenverhältnissen, Kampfmittel, Altlasten oder Bodendenkmalschutz zu treffen.

7. Schallschutz

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurde durch das Büro Eigenschenk aus Deggendorf ein Schallgutachten erstellt, um die schalltechnische Verträglichkeit der Planung in den im baulichen Verbund stehenden und nachbarschaftlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen. Im Ergebnis wurden Festsetzungen zur Lärmkontingentierung bzgl. der Nutzung der im Geltungsbereich befindlichen Freiflächen Teil des Bebauungsplanes. Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die befristet genehmigte Diskothek im 1. Untergeschoss Am Alten Viehmarkt 3 im Ausmaß von ca. 160m² derzeit den Anforderungen an die schalltechnische Verträglichkeit in den im baulichen Verbund stehenden und nachbarschaftlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht gerecht wird. Eine Öffnung der bestehenden Nutzungsbeschränkung zu Gunsten von Diskotheken erfolgt daher gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 i.V.m § 1 Abs. 8 BauNVO nur ausnahmsweise bis zu einer Nutzfläche von 160m² im 1. Untergeschoss des Bauteils A3, wenn die schalltechnische Verträglichkeit in den im baulichen Verbund stehenden und nachbarschaftlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nachgewiesen werden kann.

8. Bodenordnung

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sind keine Veränderungen der Grundstücksverhältnisse geplant.

9. Auswirkungen der Planung

Auf Grund der vorliegenden Planung ist keine Veränderung der Einwohnerzahl zu erwarten.

10. Flächenbilanz

Geltungsbereich				1.736 m²
Nettobauland				1.736 m²
Grundfläche Bebauung			1.405 m ²	
Priv. Verkehrsfläche / Unterkellerung			331 m ²	
Private Flächen			1.736 m²	1.736 m²
Grundfläche 1	GRZ		1.405 m ²	
(Grundfläche Gebäude)			1.736 m ²	= 0,81
Grundfläche 2	GRZ		1.736 m ²	
(Grundfläche Gebäude u. priv. Verkehrsflächen)			1.736 m ²	= 1,00
Geschossfläche	GFZ		8.012 m ²	
(Gebäude)			1.736 m ²	= 3,29
Anzahl der privaten Stellplätze				197

11. 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 31.03.2017
STADT LANDSHUT

Landshut, den 31.03.2017
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor