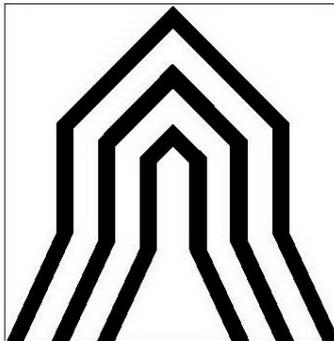


**Stadt
Landshut**



Bebauungsplan Nr. 09-49/1b Deckblatt Nr. 1
„Zwischen Innerer Münchener Straße –Kellerstraße - Klöpflgraben
– Ainmillerweg – Teilbereich Ost“

Begründung

zum Bebauungsplan
Verfahren nach § 13a BauGB –
Bebauungsplan der Innenentwicklung

STADT LANDSHUT

REG.BEZIRK NIEDERBAYERN

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
2.1.	Flächennutzungsplan	3
2.2.	Landschaftsplan	4
2.3.	Bebauungsplan	4
2.4.	Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung"	5
2.5.	Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	6
3.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	6
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3.2.	Bestandsbebauung.....	6
3.3.	Geländeverhältnisse und hydrologische Verhältnisse.....	9
3.4.	Vorhandene Vegetation und Fauna	9
4.	PLANUNGSKONZEPT.....	10
4.1.	Allgemein.....	10
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung	10
4.3.	Gestaltungsfestsetzungen	18
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen	19
4.5.	Erschließung	19
5.	IMMISSIONSSCHUTZ	22
5.1.	Schallschutz.....	22
5.2.	Luftschadstoffe.....	24
5.3.	Lichtemissionen.....	24
6.	BODENVERHÄLTNISSE	24
7.	DENKMALPFLEGE.....	25
7.1.	Bodendenkmäler.....	25
7.2.	Baudenkmäler	26
8.	ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN UND KAMPFMITTEL.....	26
9.	ENERGIEKONZEPT UND KLIMASCHUTZ.....	27
10.	BODENORDNUNG	27
11.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	28
12.	FLÄCHENBILANZ.....	28
13.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	29

Begründung

1. ALLGEMEINES

Für das Plangebiet an der Südseite der Inneren Münchener Straße besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich Ost“ (vgl. Ziffer 2.3).

Der Einzelhandelsstandort Innere Münchener Straße hat aufgrund fehlender Alternativangebote im Bereich Lebensmittelsupermarkt bzw. Verbrauchermarkt sowohl in der näheren Umgebung als auch in den kompletten Stadtteilen Altstadt, Achdorf und Berg eine herausragende Stellung im Einzelhandelsgefüge der Stadt Landshut.

Aufgrund dieser herausragenden Bedeutung soll der bestehende Einzelhandelsstandort in seiner im Bebauungsplan 09-49/1b festgesetzten Dimension weiterhin gesichert werden.

Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans durch das Deckblatt Nr. 1 ist – neben dieser Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes – die zusätzliche Schaffung von Baurecht für Wohnflächen durch Aufstockung des bestehenden Baukörpers. Dies wurde im Zuge der Aufstellung der o.g. Bebauungsplanes in der Behandlung eines Einwandes im Rahmen der Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bereits als Entwicklungsmöglichkeit für das Planungsgebiet aufgezeigt.

Das südlich anschließende Landschaftsschutzgebiet wird durch die Änderung des Deckblatts nur in einem kleinen Teilabschnitt tangiert und durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet im Wesentlichen durch den bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Es liegt nur der Bereich des Landschaftsschutzgebiets im Geltungsbereich dieses Deckblatts, der sich, wie das Bestandsgebäude, nicht im Eigentum der Stadt Landshut befindet.

Das Planungskonzept wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung vom 28.07.2016 vorgestellt und liegt dem Deckblatt Nr. 1 zugrunde.

Das dem Bebauungsplan Nr. 09-49/1b zugrundeliegende Bauvorhaben (großflächiger Einzelhandel) ist als Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO anzusehen. Daher ist hierfür eine Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO ausgeschlossen. Insofern kann im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens die Konfliktlösung einzelner Punkte und die zugehörige Abwägung zulässigerweise in das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Dies gilt allerdings nicht für Punkte, die die durch das Deckblatt Nr. 1 implimentierte Wohnnutzung betreffen, da diese theoretisch mit einer Genehmigungsfreistellung zulässig wären.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1. Flächennutzungsplan

Entlang der inneren Münchener Straße stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich der Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Deckblattes ein sonstiges Sondergebiet mit der Nutzungsbezeichnung „Einzelhandel (EH)“ dar. Für den südlichen Bereich am Hang sind Waldflächen dargestellt. Entgegen der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist die Landschaftsschutzgebietsgrenze bis auf eine kleine Fläche im Südwesten außerhalb des Umgriffs des Deckblattes eingezeichnet.

Das Deckblatt setzt ein „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: EG: großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke); 1. OG großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke) und Wohnen, 2.-4. OG: Wohnen“ fest (siehe Nr. 4.2.1). Das Deckblatt zum Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Landshut, unmaßstäblich, Geltungsbereich des Deckblatts schwarz gestrichelt

2.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Bereich des Sondergebietes als Siedlungsfläche dar. Weiterhin sind die Waldflächen analog zum Flächennutzungsplan eingetragen. Südlich angrenzend ist außerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes das Biotop Nr. 94 dargestellt. Das bestehende Landschaftsschutzgebiet ist nachrichtlich ebenfalls übernommen, allerdings nur mit einem kleinen Bereich in der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets. Gemäß der offiziellen Verordnung reicht das Landschaftsschutzgebiet jedoch unmittelbar bis an den Gebäudebestand heran.

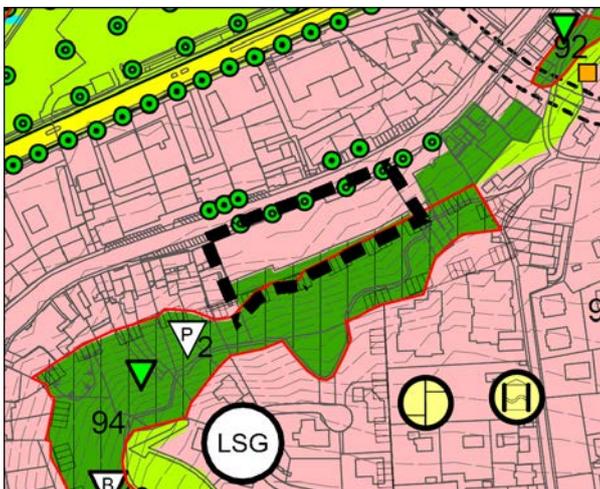


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan Stadt Landshut, unmaßstäblich, Geltungsbereich des Deckblatts schwarz gestrichelt

2.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg – Teilbereich Ost“ erlangte mit Datum vom 22.02.2016 Rechtskraft.

Er setzte in seinem Geltungsbereich entlang der Inneren Münchener Straße ein „Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, mit

Begründung

Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“ mit zwingend 2-geschossiger Bebauung fest und diene der planungsrechtlichen Sicherung des Einzelhandelsstandortes sowie des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Für die Sicherung des Einzelhandelsstandortes wurden eine maximale Verkaufsfläche von 2.200 m² und weiterhin Beschränkungen des Sortiments, auf Grundlage der „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ aus dem Landesentwicklungsprogramm, festgelegt. Zum Schutz der Innenstadt wurde der Schwerpunkt der zu verkaufenden Produkte auf die dort genannten Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) gelegt.

Darüber hinaus traf dieser Bebauungsplan im Einzelnen noch folgende weitere wesentliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise:

- Maximale Grundfläche
- Maximale Geschossfläche und Mindest-Geschossfläche
- Maximale Wandhöhe
- Baulinie entlang der Nordfassade, Baugrenze im Süden
- Geschlossene Bauweise
- Dachflächen als extensiv begrüntes Flachdach

2.4. Anwendung des Verfahrens gemäß BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei dem vorliegenden Deckblatt zum Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt.

Die zulässige gesamte Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt 4.088 m². Damit bleibt die für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m². 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 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) nicht und im Bereich der zulässigen Verkaufsfläche nur geringfügig erweitert wird, kann eine Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend § 3e UVPG entfallen.

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

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. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der

Begründung

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.5. Spezielle Artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Durch die geplante Baumaßnahme ist lediglich in einem kleinen Streifen im Südwesten eine zusätzliche Überbauung vorgesehen – die aber, wie die bisherige südliche Bestandsbebauung auch – lediglich ab dem 1.OG auskragt, so dass diese Bebauung im EG-Bereich nicht auf dem Bestandsgelände aufsetzt. Dieser künftig überdeckte Bereich ist jedoch wie die bisherigen Bereiche mit der überkragenden Bebauung bereits seit langem durch eine Spritzbetonabdeckung beeinträchtigt und ohne relevanten Bewuchs, so dass keine Auswirkungen auf die im angrenzenden Leitenwald vorkommenden Arten zu erwarten sind. Die angrenzenden, strukturreichen Bereiche des Waldes und des Landschaftsschutzgebiets werden von der Planung nicht berührt. Deshalb ist eine eingehendere Bestandserhebung und weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung nach Vorabstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut fachlich nicht erforderlich.

3. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Achdorf und umfasst eine Fläche von 4.998m². Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 umfasst die im Plan dargestellten Flächen auf der Südseite der Inneren Münchener Straße im Bereich der Hs.Nr. 27, etwa mittig zwischen den Einmündungen der Kellerstraße sowie des Klöpflgrabens und beinhaltet auch den Teil der südlich angrenzenden Hangleiten, der sich in Privatbesitz befindet.

3.2. Bestandsbebauung

Der Bereich des Planungsgebietes und die nähere Umgebung entlang der Inneren Münchener Straße ist mit wenigen Ausnahmen geprägt von weitgehend geschlossener Bebauung, d.h. es wurde an beide seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut. Der Bereich westlich des Planungsgebietes weist eine kleinteilige, 2-4-geschossige Gebäudestruktur, größtenteils mit Dachgeschoss auf. Die Dachlandschaft ist hier mit wenigen Ausnahmen im Wesentlichen von Satteldächern geprägt. 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). Die GRZ beträgt 0,82 und überschreitet somit bereits im Bestand die zulässige Höchstgrenze von 0,8 (siehe im Weiteren Nr. 4.2.2). Im Erdgeschoss befinden sich die Flächen für den Einzelhandel (derzeit nicht genutzt), im Obergeschoss die für die Nutzung not-

Begründung

wendigen Stellplätze (124 Stp. laut Baugenehmigung) und die Personalräume. Am westlichen Ende des Gebäudes befinden sich die Auffahrtrampe zum Parkdeck sowie die Anlieferung. Südlich des Bestandsgebäudes wurden im Zuge der damaligen Baumaßnahme Hangsicherungsmaßnahmen durchgeführt, die von der südlichen Außenwand im Erdgeschoss ca. 8,00m in den Hangbereich ausgreifen.



Abbildung 3: Luftbild Bestandsituation und Umgebungsbebauung
Geltungsbereich des Deckblatts gelb umrahmt., unmaßstäblich
(Quelle BayernAtlas 09.08.2016)

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.

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 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 26-36. 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

Begründung

sind dagegen nur bei den Hs.Nrn. 18/20 sowie 26/28 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) drei- 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 i.d.R. zwei 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 und bei der GFZ auch teilweise deutlich überschritten (Maximalwert GRZ: Hs.Nr. 32: 0,84; ansonsten zwischen 0,33 und 0,73; Maximalwert GFZ: Hs.Nr. 34: 2,58; ansonsten zwischen 1,39 und 2,33).

Der Bereich der Inneren Münchener Straße war auch Gegenstand der vorbereiteten 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 sowie grünordnerische Verbesserungen 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 Münchner 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, Oberndorferstraße, 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, Oberndorferstraße, Siemens-/Ottostraße, Porsche-/Konrad-Adenauer-Straße, Alte Regensburger Straße, ehem.

Begründung

Schlachthof, Zweibrückenstraße, CCL, Kupfereck, Kaserneneck und LA-Park vorhanden. Daneben gibt es kleinere SB-Lebensmittelgeschäfte am Tannenweg, am Rennweg/Querstraße, in der Schönaustraße und in der Neißestraße. Dabei sind die Bereiche Innenstadt (mit CCL) und Kaserneneck als zentrale Versorgungsbereiche zu werten. Außerhalb der Stadtgrenzen sind für den vorliegenden Bebauungsplan noch die Discounterstandorte in Kumhausen und Preisenberg sowie das 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.

3.3. Geländeverhältnisse und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet ist entlang der Inneren Münchener Straße weitgehend eben. Die Anschlusshöhen an das Bestandsgebäude bewegen sich ca. zwischen 397,50 und 398,00 müNN. Südlich des Bestandsgebäudes grenzt ein steiler Hang an, der bis zur Grundstücksgrenze ca. 10 m ansteigt und im Mittel ein Gefälle von ca. 10% aufweist.

Geologie, Böden

Geologisch steht im Planungsgebiet nach Auswertung des BodenInformationsSystems Bayern (BIS) die Obere Süßwassermolasse, -Ton, Schluff, Mergel, Sand und Kies an. Da das Planungsgebiet in bebauten Bereichen mit hohem Versiegelungsgrad liegt, gibt es im BIS keine weitere bodenkundliche Differenzierung.

Baugrundgutachten, statische Untersuchungen

Im Vorfeld zur Planung des Deckblatts wurden statische Untersuchungen der vorhandenen Bausubstanz und des darunter anstehenden Bodenaufbaus durchgeführt. Daraus ergibt sich, dass die geplante Aufstockung der Bestandsgebäude mit einer Ertüchtigung und Verstärkung der vorhandenen Stützen im Einkaufsmarkt aus der Sicht der Tragwerksplanung möglich ist (siehe Nr. 6).

Überschwemmungsgefährdung, Hydrologische Grundlagen

Laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist das vorliegende Plangebiet für den Fall eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) vor Hochwasser geschützt, ebenso ergibt sich bei Extremereignissen (HQ extrem) keine Betroffenheit für das vorliegende Plangebiet.

3.4. Vorhandene Vegetation und Fauna

Direkt südlich an den oben beschriebenen Baubestand schließt die Isarhangleite an. Der Hang ist bewaldet und weist eine starke Steigung auf. 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.

Begründung

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1. Allgemein

Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes in der Inneren Münchener Straße und des Landschaftsschutzgebietes an der Hangleite bei gleichzeitiger Schaffung von zusätzlichem Baurecht für Wohnraum in günstiger Anbindung zur Innenstadt durch Aufstockung des bestehenden Baukörpers.

Die zentrale Bedeutung des vorliegenden Einzelhandelsstandorts für eine wohnortnahe Lebensmittelversorgung wurde bereits erläutert. Aufgrund der herausragenden Stellung im Einzelhandelsgefüge der Stadt Landshut erfolgen für den Standort, die Dimensionierung und die weiteren Festsetzungen zum Einzelhandelsstandort nur geringfügige Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand.

Mit der geplanten Aufstockung soll dem Ziel, Wohnraum in enger Anbindung zur Innenstadt bzw. in Innenbereichslagen zu schaffen, Rechnung getragen werden. Mit der Planung werden die Flächenressourcen des Innenbereichs angemessen und der umgebenden Bebauung entsprechend für Wohnnutzung nachverdichtet und damit den übergeordneten Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms, der Regionalplanung und dem Planungswillen der Stadt Landshut entsprochen.

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 die zulässigen Vorhaben und der Verkaufsflächengröße), die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die zulässige Dachform festgesetzt. Dabei sollen die notwendigen Stellplätze in die überbaubare Grundstücksfläche - wie bisher - integriert werden.

Das vorliegende Planungskonzept wurde dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung vom 28.07.2016 vorgestellt. Dabei wurde die Wiederinbetriebnahme des Supermarkts in der Inneren Münchner Straße begrüßt und eine Überbauung mit Wohnungen in der vorgeschlagenen Dichte als ein denkbarer Ansatz erachtet. Die Gliederung des Gebäudes und seiner Fassade sollte Bezug nehmen auf die Maßstäblichkeit des Ortes. Die Gesamtanlage sollte vorhandene Straßenknicke aufnehmen. Einer Aufstockung mit 3 weiteren Geschossen wurde zugestimmt.

Aufgrund der Bedeutung des Hangwaldes für das Stadtbild, die Hangstabilität, die Erholungsnutzung und den Arten- und Naturschutz bleiben die textlichen Festsetzungen für den Erhalt des Hangwaldes sowie sämtlicher Gehölze unverändert, so dass die Gehölzstruktur des Landschaftsschutzgebietes entsprechend gesichert wird.

Die Aufwertung des Straßenraumes der Inneren Münchener Straße ist dagegen nicht Gegenstand des Deckblattes.

4.2. Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der Gebietskategorie kamen aufgrund des in Nr. 4.1 beschriebenen Planungskonzeptes für das Deckblatt und

Begründung

seine komplexen Anforderungen drei mögliche Varianten in Betracht, die mit dem Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH Berlin (DIFU) abgestimmt und erörtert wurden.

Die Stellungnahme und Facheinschätzung des DIFU zu den drei prinzipiell möglich erscheinenden Varianten wird im Folgenden dokumentiert:

Variante 1: Überlagerung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit einem darüber aufsetzenden allgemeinen Wohngebiet (WA):

Eine solche Überlagerung kennt das geltende Baurecht bislang nicht. Zwar erlaubt § 9 Abs. 3 BauGB, Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert zu treffen; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind. *Söfker* weist in EZBK allerdings darauf hin, dass der Anwendungsbereich der Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 Satz 2 durch die speziellen Festsetzungen, die nach der Baunutzungsverordnung mit gleicher Zielrichtung möglich sind, eingeschränkt ist. Soweit die BauNVO in ihrem sachlichen Anwendungsbereich, d.h. im Hinblick auf die in den Baugebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die Möglichkeiten der in § 9 Abs. 3 Satz 2 bezeichneten Gliederungen in § 1 Abs. 7 regelt, handelt es sich um eine abschließende städtebaurechtliche Regelung.

Insoweit sind die Festsetzungen auf § 1 Abs. 7 BauNVO zu stützen (EZBK § 9 Rn. 250). Eine Überlagerung von Baugebieten ist demnach nicht zulässig bzw. kritisch, da die Gebietstypologie der BauNVO damit unterlaufen würde.

Sie brächte im Übrigen nicht zu lösende Probleme bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit sich, die jeweils grundstücksbezogen vorzunehmen ist.

Variante 2: Festsetzung eines Kerngebietes (MK):

Die vertikale Gliederung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Kerngebietes ist grundsätzlich nach § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauNVO möglich. Voraussetzung ist zum einen das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe, die hier im konkret vorliegenden Fall darstellbar wären. Zum anderen dürfen die im Kerngebiet ansonsten zulässigen Nutzungen aber nur dann ausgeschlossen werden, wenn die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleibt. Dies dürfte hier kritisch sein. Zudem hat die angestrebte vertikale Gliederung hier § 7 Abs. 4 BauGB zu beachten. Danach kann nur für Teile eines Kerngebietes und nicht für das Kerngebiet insgesamt festgesetzt werden, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Nur in diesen Teilen wird darauf verzichtet, dass das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Deshalb ist wohl dem nicht räumlich auf Teile des Gebietes beschränkte Ausschluss der kerngebietsprägenden Nutzungen oberhalb der EG-Zone des Kerngebiets wegen Unzulässigkeit zu widersprechen.

Variante 3: Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung: EG: großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke); 1. OG großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke) und Wohnen, 2.-5. OG: Wohnen“ (SO):

Eine solche Lösung hat das DIFU im Rahmen ihrer Studie „Grundlagenforschung zur Gebietstypologie der BauNVO“ z.B. in Frankfurt angetroffen. Nach Einschätzung des DIFU ist dieser Lösungsansatz am überzeugendsten.

Angestrebt wird eine Nutzungskonstellation, die so in der BauNVO eigentlich nicht vorgesehen ist. *Söfker* stellt unter Hinweis auf die einschlägige Rechtsprechung aber genau hierauf ab: EZBK § 11 BauNVO Rn. 19: „Erforderlich ist, dass sich das Sondergebiet „von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet“

Begründung

(§ 11 Abs. 1). Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, „wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“ (BVerwG Urt. v. 29. 9. 1978 – 4 C 30.76; Urt. v. 18. 2. 1983 – 4 C 18.81; Urt. v. 18.12. 1990 – 4 NB 19.90; Urt. v. 7. 7. 1997 – 4 BN 11.98; Urt. v. 28. 5. 2009 – 4 CN 2.08, → vor §§ 1–15; ihr folgend die obergerichtliche Rechtsprechung).

Dabei ist maßgeblich, dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von denen anderer Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet.“ Die Sondergebietsfestsetzung darf aber auch nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der BauNVO führen. Deshalb kommt sie nur dann in Betracht, wenn die beabsichtigte Nutzungsstruktur nicht auch auf der Basis eines anderen Baugebietes mit modifizierenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO erreicht werden kann. Die SO-Variante kommt daher in Betracht, weil sich die Varianten 1 und 2 als untauglich erwiesen haben.

Zudem wird verlangt, dass bei Sondergebietsfestsetzungen die mit den Baugebietsvorschriften der BauNVO enthaltenen Wertungen, wie sie gerade auch im Blick auf die Zusammenfassung verschiedener Arten von Nutzungen abgestuft in einem jedem Baugebiet zum Ausdruck kommen, beachtet werden.

Aus diesen Gründen sind sonstige Sondergebiete grundsätzlich möglich, wenn sie sich auf bestimmte Arten von Nutzungen beziehen und nicht zu einer Zusammenfassung von verschiedenen Arten von Nutzungen führen, für die die Baugebietsvorschriften der §§ 2 bis 9 abschließende Regelungen enthalten. Für die Festsetzung eines Sondergebietes spricht zudem, dass mit der Zuweisung des großflächigen Einzelhandels in Kerngebiete und sonstige Sondergebiete der Verordnungsgeber die städtebauliche Feinsteuerung des Nutzungsgefüges gerade mit Blick auf diese Nutzungsart der generalisierenden Zuordnung der Gebietstypologie entziehen wollte. Auch ergibt sich aus der Gebietstypologie kein Hinweis auf eine generell zu unterstellenden Unverträglichkeit von Wohnen und großflächigem Einzelhandel.

Fazit:

Aus der o.g. zusammengefassten Stellungnahme und Bewertung des DIFU geht die Variante 3, „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: EG: großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke); 1. OG großflächiger Einzelhandel (mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke) und Wohnen, 2.-5. OG: Wohnen“ als fachlich am besten vertretbare hervor und wird deshalb für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für alle Geschosse des Deckblattes zugrunde gelegt.

Da der Einzelhandelsstandort im Deckblatt Nr. 1 im Wesentlichen unverändert im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten werden soll, bleiben die Festsetzungen zur Größe der Verkaufsflächen und zum zulässigen Sortiment bis auf eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche unverändert erhalten.

4.2.2. **Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan an den derzeitigen Gebäudebestand angepasst.

Entlang der Inneren Münchener Straße wird weiterhin eine Baulinie festgesetzt. Damit bleibt die derzeitige geschlossene Fassadenfront entlang der öffentlichen Straße erhalten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen werden auch im Deckblatt Nr. 1 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 bleibt die Festsetzung der Baugrenze bestehen, um künftig eine Reduzierung des Baukörpervolumens nicht auszuschließen. Entsprechend des Be-

Begründung

stands (EG: Verkaufsfläche, OG: Parkdeck und Personalbereich) sind im Bebauungsplan mindestens zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe für die nicht aufzustockenden Bereiche beträgt weiterhin 9,00m. Damit wird einerseits gewährleistet, dass eine für eine Einzelhandelsnutzung 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. Die Festlegungen von mindestens zwei Geschossen und der Mindestgeschossfläche von 7.200m² sichern eine durchgehende Fassadenfront und verhindern zudem, dass die auf der gesamten Länge der Südseite der Inneren Münchener Straße vorhandene Gebäudestruktur mit 2 bis 4 Geschossen durch ein langgestrecktes eingeschossiges Gebäude ersetzt werden könnte.

Die Gebäudeaufstockungen entlang der Inneren Münchener Straße werden mit differenzierten, eigenen Baufenstern geregelt. Sie sind von der benachbarten Bebauung, insbesondere vom östlich angrenzenden Denkmal abgesetzt. Durch die Entfernung des östlichsten Aufstockungsbereiches zum Denkmal von mehr als 27 m wird weiterhin gewährleistet, dass dieses von der benachbarten Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Darin werden mind. 2 und max. 5 Geschosse festgesetzt, in den Randbereichen werden diese überwiegend auf maximal 4 Geschosse abgestuft. Die maximal möglichen Wandhöhen sind gegenüber dem nachbarschaftlichen Bestand als verträglich einzustufen, da die Bereiche mit maximal 5 Geschossen überwiegend zurückgesetzt sind und die Festlegung von Flachdächern zur Minimierung der Höhenentwicklung beiträgt. Somit bleibt die geplante Bebauung in der Höhenentwicklung hinter dem Bestand auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße (Haus Nr. 32) zurück.

Die Baugrenzen für die drei Aufstockungen werden zudem so eindeutig bestimmt, dass für die Aufbauten keine Ausbildung eines durchgehenden Baukörpers möglich ist und dadurch ein städtebaulicher harmonischer Rhythmus der Aufstockungen erreicht wird.

Für die bessere Organisation der für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze lässt das Baufenster in der Südwest-Ecke bis zu 3 Geschosse und eine etwas höhere Wandhöhe (11,00 m) zu.

Mit dem Planzeichen A.2.6 werden die bereits bestehenden und geplanten Bereiche dargestellt und festgelegt, die nur in den Obergeschossen bis zur Baugrenze auskragen, jedoch nicht im EG-Bereich bebaut und auch künftig nicht bebaubar sind.

Dadurch soll auch bei künftigen Ersatzbaumaßnahmen gesichert werden, dass diese Flächen, auf denen beim Bau des Gebäudebestandes Hangsicherungsmaßnahmen zum Schutz der sensiblen Hangbereiche des Landschaftsschutzgebietes durchgeführt wurden, nicht im EG überbaut werden können und somit ein Eingriff in diese Hangsicherungsmaßnahmen unterbleibt.

Verkaufsfläche:

Im Deckblatt wird eine Festsetzung der Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² getroffen, die sich weitgehend am Bestand orientiert, jedoch geringfügig (ca. 9%) über der bisher festgesetzten Verkaufsfläche von 2.200 m² liegt.

Diese Erhöhung bedingt sich primär aus bautechnischen Planungsüberlegungen für die zeitgemäße Neuorganisation der Marktflächen (Neuorganisation Markteingang, Herausnahme von Zwischenwänden, anderweitige Widmung von Treppenaufgängen, zusätzliche Flächen im Norden des EG bedingt durch die Aufstockung).

Die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche wird im Hinblick auf die Sicherung des Einzelhandelsstandortes als tolerierbar eingestuft. Sie lässt zudem keine Kauf-

Begründung

kraftabflüsse aus anderen Standorten erwarten; relevante Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche sind somit auszuschließen.

Limitierung des Flächenanteils für nicht nahversorgungsrelevantes Sortiment:

Dieser Sortiments-Anteil wird weiterhin auf max. 550m² Verkaufsfläche (entspricht 23 % der zulässigen Verkaufsfläche) festgesetzt. Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche wird somit nicht auf die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente übertragen. Damit wird verhindert, dass diesbezüglich zu große Flächen realisiert werden und die zentralen Versorgungsbereiche, vor allem die Landshuter Innenstadt, in ihrer Funktionsfähigkeit substanziell gestört werden.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche:

Die festgesetzten maximalen Grundflächen entsprechen einer maximalen GRZ von 0,89 für das Gesamtgebiet (siehe auch Nr. 12) und führen daher zu einer Überschreitung der Obergrenze der Grundfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan war jedoch die GRZ für das SO wegen eines Rechenfehlers (nicht berücksichtigte überbaute Teilfläche sowie Einbeziehung des gesamten Grundstücks statt der Baulandfläche) überschritten (GRZ = 0,85).

Dieser Teil der Überschreitung der zulässigen Grundfläche entspricht dem bisherigen Gebäudebestand zuzüglich einer Arrondierung des Eingangsbereiches im bereits versiegelten Gehwegbereich der Inneren Münchener Straße und war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b hinsichtlich der gewünschten Sicherung des Einzelhandelsstandorts sowie der Ausbildung einer klaren Gebäudekante zum Straßenraum hin als städtebaulich begründet und tolerierbar einzustufen.

Die weitere, geringfügige Überschreitung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bedingt sich ausschließlich aus der Erweiterung des nur im OG bebaubaren Bereiches im Südwesten, wobei hier aufgrund des vorhandenen Hangsicherungsbereiches auch hier ausschließlich bereits jetzt komplett versiegelte Flächen betroffen sind. Die zusätzlichen Flächen dienen der Bereitstellung von notwendigen Stellplätzen für die neu geplante Wohnnutzung, die somit nicht mit Hilfe einer Versiegelung weiterer Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Obergrenzen der Grundfläche werden daher entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten.

Entsprechend den obigen Ausführungen kann sichergestellt werden, dass sich aus der Überschreitung der Höchstgrenze für die GRZ keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls ausgeschlossen: Es findet keine weitere Versiegelung und auch keine Reduzierung der Dachbegrünung in Folge der Überschreitung der GRZ-Obergrenze statt, das Landschaftsschutzgebiet ist nicht betroffen (weder von Versiegelung noch von zusätzlicher Verschattung). Die Sichtbeziehungen zu den sich im Nähebereich befindlichen Baudenkmalern werden nicht eingeschränkt (siehe Nr. 7.2). Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wie z.B. in den Bereichen Immissionsschutz oder Klima sind auch nicht erkennbar.

Diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Zulässige Geschossfläche:

Aus dem Konzept ergibt sich eine max. mögliche Geschossfläche von 11.653 m², dies entspricht damit einer maximalen GFZ von 2,53 für das Gesamtgebiet (siehe auch Nr. 12) und führt daher zu einer leichten Überschreitung der Obergrenze der Geschossfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO (max. 2,4 für SO). Diese bauliche Dichte entspricht den Werten der Umgebungsbebauung, vor allem der auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße, wo auch Wohnnutzung bereits etabliert ist. Für die Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches hat die geplante,

Begründung

für eine Wohnnutzung hohe bauliche Dichte (vgl. max. zulässige GFZ im WA und im MI: 1,2) keine negativen Auswirkungen, da sich in der Belichtung und Belüftung des Bestandes keine Änderungen ergeben, die Belichtung und Belüftung der Aufstockungsbereiche aufgrund der Gliederung in drei Teile – womit ausreichend Fassadenflächen zur Verfügung stehen – in ausreichendem Maß gesichert ist und begrünte Dachflächen festgesetzt werden, die als Freibereich für die Wohnnutzung dienen können. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass in einem urbanen Gebiet, welches von der Zweckbestimmung her auch dem Wohnen dient, eine GFZ von 3,0 zulässig wäre. Daher kann in innerstädtischen Bereichen regelmäßig angenommen werden, dass eine GFZ bis zu dieser Größenordnung gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegensteht.

Auch außerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In der Nr. 4.2.6 wird dargelegt, dass anhand der dort beschriebenen Verschattungsstudie nachgewiesen werden konnte, dass die Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in ausreichender Weise gesichert sind. Die Verschattungsstudie geht sogar von der am Beginn des Änderungsverfahrens geplanten 6-geschossigen Bebauung aus. Es ist davon auszugehen, dass der Schattenwurf eines 5-geschossigen Gebäudes sich entsprechend geringer auswirken wird.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind auch im Bereich der GFZ-Überschreitung ausgeschlossen: Es findet keine weitere Versiegelung und auch keine Reduzierung der Dachbegrünung in Folge der Überschreitung der GFZ-Obergrenze statt, das Landschaftsschutzgebiet ist nicht betroffen (weder von Versiegelung noch von zusätzlicher Verschattung). Die Sichtbeziehungen zu den sich im Nähebereich befindlichen Baudenkmalern werden nicht eingeschränkt (siehe Nr. 7.2). Weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wie z.B. in den Bereichen Immissionsschutz oder Klima sind auch nicht erkennbar.

Diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit auch hier nicht erforderlich.

4.2.3. Dachform und Wandhöhe

Im ganzen Geltungsbereich werden Flachdächer festgesetzt. Zur Minimierung des Versiegelungsgrads wird für alle Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (siehe Nr. 4.3).

Die maximal zulässigen Wandhöhen, gemessen ab dem gemäß B.6 definierten Bezugspunkt auf dem Bürgersteig der Inneren Münchener Straße (= 398,00m üNN) ergeben folgende Werte (jeweils unterteilt nach der zulässigen Geschossanzahl):

II zwingend	WH 8,50 m im Bereich Zufahrt, ansonsten WH 9,00 m
II – IV	WH 14,80 m
II – V	WH 17,30 m
II – III (rückwärtig, im Südwesten)	WH 11,00 m

Durch die Festsetzung dieser Wandhöhen in Zusammenhang mit dem größtenteils zurückgesetzten obersten Geschoss und von Flachdächern wird eine Minimierung der Gebäudehöhen und damit ein besseres Einfügen der Gebäude in die Umgebungsbebauung erreicht.

4.2.4. Bauweise

Für die 2-3-geschossigen Bereiche wird wie bisher eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Bestandsbauweise im Zuge der Inneren Münchener Straße im Bereich des Planungsgebietes und westlich davon gefolgt und diese - im

Begründung

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.

Für die 4- bzw. 5-geschossigen Flächen wird entsprechend der o.g. Planungskonzeption mit drei einzelnen „Türmen“ eine abweichende Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand für das EG und das 1. OG, oberhalb mit seitlichem Grenzabstand) festgelegt.

4.2.5. **Abstandsflächen**

Aufgrund der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss (siehe Nr. 4.2.4) sind hier keine seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

Für die nördliche und die südliche Gebäudekante im EG und 1. OG sowie das 2.-4. OG greift die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, da hierfür Baulinien bzw. Baugrenzen sowie Wandhöhen definiert sind.

Nach Süden zum Hang hin ist durch die Festsetzung der südlichen Baugrenze zusammen mit der Festsetzung der Wandhöhe aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO nicht gegeben. Da das südlich angrenzende städtische Grundstück aber nicht bebaubar ist, ist die Nichteinhaltung hier irrelevant; Belichtung und Belüftung der geplanten Bebauung werden dementsprechend nicht beeinträchtigt; Bestandsbebauung ist nicht betroffen.

Nach Norden zur Straße hin bzw. im Bereich der drei Aufbauten allgemein ist die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO (hier bis zur Straßenmitte) ebenfalls nicht gegeben. Die Belichtung und Belüftung der geplanten sowie der umgebenden Bebauung ist dadurch aber nicht beeinträchtigt. Dies wurde mittels der in der Nr. 4.2.6 dargestellten Verschattungsstudie nachgewiesen. Die nicht abwägbare Grundvoraussetzung für eine Abstandsflächenunterschreitung ist damit gegeben. Die Zulässigkeit der geplanten Unterschreitung im Weiteren war nun im Rahmen der Abwägung nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Unterschreitung nach Norden kann zum einen angeführt werden, dass die in Art. 6 Abs. 7 BayBO (2008/2013) enthaltene Öffnungs- und Experimentierklausel durch Satzung oder Festsetzung im Bebauungsplan ermöglichen würde, für das Planungsgebiet eine abweichende Abstandsflächenregelung einzuführen. Die in Art. 6 Abs. 7 postulierte Abstandsfläche von $0,4H$ würde zur Folge haben, dass die durch die vorliegende Planung entstehenden Abstandsflächen komplett südlich der Straßenmitte zu liegen kommen und somit keine Abstandsflächenüberschreitung mehr vorliegen würde. Die Regelung könnte auch per Satzung unter anderem deshalb im vorliegenden Bebauungsplandeckblatt angewandt werden, weil die Experimentierklausel für die Planungssituation und für die angestrebte Nachverdichtung als angemessen einzustufen ist. Zum anderen bedingen die städtebaulichen Ziele der Sicherung des Einzelhandelsstandorts und der sinnvollen Nachverdichtung durch Aufstockung für Wohnnutzung in dieser zentrumsnahen Innenbereichslage für das Deckblatt eine höhere Geschossigkeit. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung bleibt dabei hinter der auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße bereits vorhandenen Bebauung zurück, womit ein Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur gegeben ist. Ein Abrücken von der bestehenden Straßenkante kommt hingegen städtebaulich nicht in Betracht, da sich die benachbarte vorhandene Bebauung und der Baubestand im Planungsgebiet bereits an dieser Straßenkante entwickeln. Mit dieser Nachverdichtung innerörtlicher Flächenressourcen wird weiterhin den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans entsprochen.

Begründung

Gesondert zu betrachten ist die Unterschreitung der Abstandsflächen durch die drei fünfgeschossigen Bauteile, für deren drei oberen Geschosse durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (siehe Nr. 4.2.4) seitliche Grenzabstände notwendig sind, untereinander und zur Seite. Grundsätzlich sind die städtebaulichen Argumente für die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Inneren Münchener Straße auch hier anwendbar. Zusätzlich ist aber folgendes anzumerken: Für die Belichtung und Belüftung zu betrachten ist hier die Höhenentwicklung über dem 1.OG. Nach Westen hin beträgt der Abstand zum Denkmal Hs.Nr. 25 über 27m. Nach Osten hin beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 7,50m, d.h. die gesamte „Abstandsfläche“ der Aufstockung kommt auf dem Dach des 1. OG zu liegen, womit sich diesbezüglich keine Verschlechterung gegenüber der jetzt und auch künftig zulässigen geschlossenen Bauweise im EG und 1. OG für die westliche Nachbarbebauung ergibt. Untereinander beträgt der Abstand der drei Aufstockungsbereiche ca. 7,00m. Im Hinblick auf die städtebaulich sinnvollen, o.g. Abstände zur seitlichen Nachbarbebauung, den Ergebnissen der Verschattungsstudie, der Tatsache, dass hier H/2 als Abstand eingehalten werden, und der Möglichkeit, die Aufstockungsbereiche von Norden und Süden her zusätzlich zu belichten und belüften sind die Abstände der Aufstockungsbereiche untereinander als angemessen zu betrachten.

4.2.6. Untersuchung der Verschattung

Die möglichen Auswirkungen der geplanten Aufstockungen hinsichtlich der Aspekte Belichtung, Belüftung und der konkreten Verschattungsproblematik wurden anhand einer eigenen Verschattungsstudie für einen 6-geschossigen Neubau näher untersucht. Diese Untersuchung kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Wesentliche Grundlage für diese Studie bildete die DIN 5034-1, Tageslicht in Innenräumen, als anzuwendende technische Vorschrift.

Die Verschattungsstudie wurde für folgende Referenztage ermittelt:

- 17. Januar (lt. DIN 5034 – Referenz Wintertag)
- 21. März (Tag/Nachtgleiche)

Nach DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 Stunden betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.

Die in der Studie als CAD-Animation aufbereiteten Ergebnisse beziehen sich auf die jeweils verschatteten Flächen und werden für jede halbe Stunde im Zeitraum von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr der beiden o.g. Referenztage dargestellt.

Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Referenztag 17. Januar:

- Die lt. DIN 5034 geforderte Besonnungsstunde (1h) kann für alle angrenzenden Bestandsbauten in allen Geschossen nachgewiesen werden.
- Die vollständige Verschattung zwischen 8.00 bis 9.30 Uhr ist primär durch den Hangwald im Süden bedingt.
- Zwischen 11.00 Uhr und 16.00 Uhr werden auch alle EG-Geschosse der nördlichen Bestandsbauten besonnt.
- Ab 15.30 Uhr wirkt sich bereits nur noch die Eigenverschattung der Bestandsbauten untereinander aus, die Neuplanung führt ab dann zu keinerlei Verschattung.

Begründung

Referenztag 21. März:

- Die lt. DIN 5034 geforderten Besonnungsstunden (4h) können für alle angrenzenden Bestandsbauten in allen Geschossen nachgewiesen werden.
- Die Verschattung, primär bedingt durch den Hangwald im Süden, wirkt sich nur auf die EG-Bereiche zwischen 8.00 bis 9.00 Uhr partiell aus.
- Ab 10.00 Uhr bis 15.00 Uhr sind alle Geschosse der nördlichen Bestandsbauten besonnt.
- Auch hier wirkt sich ab 15.30 Uhr nur noch die Eigenverschattung der Bestandsbauten untereinander aus, die Neuplanung führt ab dann zu keinerlei Verschattung.

Die Verschattungsstudie zeigt, dass die Norm-Werte erreicht werden können und auch über diese Mindestzeiträume hinaus eine Besonnung insbesondere der nördlich benachbarten Fassaden gegeben ist. Weiterhin zeigt sich, dass die Gruppierung der Aufstockung in 3 Einzelbaukörper den Verschattungsgrad deutlich minimiert.

Damit sind die Belichtung und die Belüftung der Gebäude auf der Nordseite der Inneren Münchener Straße gewährleistet.

Die Planung erfüllt somit die Anforderungen der ausreichenden Sicherung von Belichtung und Belüftung, auch weil die geplante Bebauung im Zuge des Änderungsverfahrens von sechs auf fünf Geschosse reduziert wurde.

4.3. Gestaltungsfestsetzungen

Für die überbaubaren Flächen wurden, wie unter Nr. 4.2.3 bereits dargelegt, extensiv begrünte Flachdächer 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.

In den zwingend zweigeschossigen Bereichen ist die begrünte Dachfläche auch als Freibereich inkl. der Platzierung des gem. Art. 7 Abs. 2 BayBO notwendigen Spielplatzes nutzbar. Zudem sind zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Wohnungen in Teilbereichen der begrünten Flachdachflächen auch Terrassen in einer Größe von max. 15m² zulässig.

Die Begrünung der Flachdächer 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 die notwendigen Stellplätze nicht zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen auf dem Dach nachgewiesen und somit zu einer Erweiterung der zulässigen Größe des Einzelhandelsstandortes mit dann ggf. notwendiger Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden (siehe Nr. 2.3).

Weiterhin werden, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, Werbeanlagen nur in fassadengebundener Form zugelassen und in ihrer Größe auf je 10m² bzw. insgesamt 30m² beschränkt. Zudem wurde aus Immissionsschutzgründen die Beleuchtung zeitlich limitiert (siehe Nr. 5.3). Regelungen zu Pylonen und Fahnenmasten sind nicht zu treffen, da hierfür nur die Gehwegbereiche in Frage kommen, die sich aber im Eigentum der Stadt befinden.

Begründung

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Direkt an die südliche Baugrenze grenzt das bestehende Landschaftsschutzgebiet, das nachrichtlich in den Bebauungsplan mit integriert wird. Diese Flächen werden zudem, entsprechend der Eigentumsverhältnisse, als private Grünflächen festgesetzt (eine Änderung der Eigentumsverhältnisse im Hinblick auf die Grünstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig).

Im Bereich der südwestlichen Baugrenze wird in einem ca. 4 m breiten Streifen das Landschaftsschutzgebiet in Abstimmung mit dem Fachbereich Naturschutz ohne Eingriff in den Hang überbaut (siehe Nr. 4.2.2). Durch die auskragende, schwebende Überbauung entsteht eine einheitliche Gebäudekante im Süden, der vorhandene Hang wird weder in seiner Stabilität noch in der Bodenbedeckung beeinträchtigt, da dieser Bereich bereits mit Spritzbeton und Ankerlagen versiegelt und keine Vegetation vorhanden ist.

In diesen Grünflächen sind weiterhin keine Bebauung und auch keine Terrassen zulässig, um das Landschaftsschutzgebiet und den steilen Hang durch Erhalt der vorhandenen Pflanzenstrukturen dauerhaft zu schützen und nicht zu gefährden.

Stützwände, Abgrabungen und Aufschüttungen sind in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig, aber ausschließlich wenn diese aus gutachterlicher Sicht für die Hangsicherung nachweislich als erforderlich eingestuft werden. Dies entspricht auch dem Bestand mit den im Bereich der festgesetzten Grünfläche bereits vorhandenen Hangsicherungsmaßnahmen.

Ferner sind innerhalb der privaten Grünfläche die bestehenden Gehölzstrukturen auch nach der vorliegenden Änderung zu erhalten. Dies wird mit einer textlichen Festsetzung 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, wird die entsprechende Festsetzung beibehalten.

4.4.1. Artenschutzrechtliche Belange

Bereits in Nr. 2.5 wird eingehend erläutert, dass das Planungsgebiet bereits weitgehend bebaut und versiegelt und unter den auskragenden Bauteilen die Bodentextur mit Spritzbeton bereits beeinträchtigt und vegetationsfrei ist, so dass keine Auswirkungen auf die im angrenzenden Leitenwald vorkommenden Arten zu erwarten sind. Die angrenzenden, strukturreichen Bereiche des Waldes und die Grenze des Landschaftsschutzgebietes werden von der Planung nicht berührt.

Deshalb wurde eine eingehendere Bestandserhebung und weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen vom Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut nicht gefordert. Im Bebauungsplan erfolgen deshalb lediglich Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze.

4.5. Erschließung

4.5.1. Verkehrserschließung

Die bestehende Erschließung des Planungsgebietes über die Innere Münchener Straße bleibt weitgehend unverändert.

An der Nordgrenze des Geltungsbereichs, entlang der festgesetzten Baulinie an der Inneren Münchener Straße befinden sich Flächen, die als Gehweg genutzt werden,

Begründung

aber sich nicht im Eigentum der Stadt Landshut befinden. Diese Flächen werden als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 1 und 7 gut an den ÖPNV angeschlossen.

Für die Zahl der notwendigen Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung wird die bisher bereits festgesetzte Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut (pro 22,5m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz) beibehalten. Durch das Deckblatt Nr. 1 wird keine Änderung des Kundenkreises in Richtung eines höheren Anteils des Fahrverkehrs impliziert.

Der Stellplatznachweis für die Wohnnutzung hat dagegen nach den Regelwerten der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut zu erfolgen.

Fahrradabstellplätze:

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut vom 04.05.2015 sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben größer 700 m² je 1 Fahrradabstellplatz pro 100 m² Verkaufsnutzfläche zu schaffen. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst ebenerdig oder über Rampen verkehrssicher und gut zugänglich sein. Fahrradabstellplätze müssen ferner eine spezifische Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrradabstellplatz aufweisen und entsprechende Wendeflächen vorsehen. Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein.

Für das Deckblatt müsste der Nahversorgungsmarkt bei einer Verkaufsfläche von 2.400 m² somit 24 Fahrradabstellplätze nachweisen.

Weitere Fahrradabstellplätze sind zudem für die geplante Wohnnutzung zu schaffen, und zwar je nach Größe 1 bis 3 Stück pro Wohneinheit.

Die Positionierung der erforderlichen Radstellplätze kann erst im Zuge der konkreten Objektplanung erfolgen. Grundsätzlich sind sie innerhalb des Gebäudes zu platzieren. Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

4.5.2. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Leitungsanlagen:

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. Im Umgriff des Bebauungsplanes verläuft zudem eine Versorgungsleitung der Sparte Wasser (Füllleitung zum Hochbehälter Annaberg) unterhalb der Bodenplatte des Einkaufsmarkts und die Gas-Anschlussleitung für das Bestandsgebäude.

Durch Baumaßnahmen auf den privaten Flächen könnten aber die o.g. 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.

Die Wasserversorgungsleitung zum Hochbehälter Annaberg wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt und planungsrechtlich durch Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Dinglich ist die Leitungstrasse bereits seit 1886 durch einen Servitutsvertrag gesichert.

Richtfunktrassen:

Das Planungsgebiet wird von den Richtfunktrassen zweier Betreiber berührt.

Begründung

Telefónica Germany:

Deren Richtfunkstrecke überquert das Planungsgebiet in einer ausreichend großen Höhe, so dass Konflikte durch die Planung ausgeschlossen werden können. Konflikte würden erst mit einer Bauhöhe von 54m entstehen

Bayernwerk AG:

Ein Richtfunk-Zentralstrahl des Unternehmens verläuft in Ost-West-Richtung nördlich und außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans. Dagegen befindet sich die südliche Schutzzone (50m beidseits der Leitungssachse) teilweise im Bereich der geplanten Bebauung. Der Betreiber erwartet durch die Planung keine Störung oder Beeinträchtigung seiner Richtfunkstrecke. Es wird aber eine Abstimmung mit dem Betreiber beim Aufstellen von Hebewerkzeugen (Kräne) und bei Pflanzmaßnahmen angemahnt. Die Richtfunkstrecke und die Schutzzonen werden dementsprechend als Hinweis durch Planzeichen, die Thematik der o.g. Abstimmung als Hinweis durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5.3. Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung gem. DVGW W 405 ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

Feuerwehrlflächen:

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen sind Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge notwendig. Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können in der Inneren Münchener Straße direkt angrenzend an das Gebäude eingehalten werden. Näheres ist im Brandschutznachweis im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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.

Für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind ausreichend interne Stellflächen für die jeweiligen Abfallbehälter zur Verwertung und Beseitigung bereit zu stellen. Die notwendigen Abfallbehältnisse sind für Abfälle aus privaten Haushaltungen in der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut und für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen in der Gewerbeabfallverordnung geregelt. Insbesondere die Abfallbehältnisse für Speisereste sind in gekühlten Räumen zu lagern. Abfallbehältnisse für Restabfall und Bioabfall sind zur Vermeidung von Gerüchen kühl zu lagern.

Begründung

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1. Schallschutz

Zur Untersuchung und Absicherung der immissionsrelevanten Verträglichkeit des Deckblatts mit der Schutzbedürftigkeit der neuen und der angrenzenden Nutzung wurde vom Sachverständigenbüro GeoPlan, Osterhofen, eine schalltechnische Untersuchung erstellt und mit dem Fachbereich Umweltschutz abgestimmt.

Das Gutachten sollte aufzeigen, ob die Emittenten im Planungsgebiet (Einkaufsmarkt, Kundenfahrzeug- und Anlieferverkehr, technische Aggregate) bzw. die von ihnen ausgehenden Geräusche an den Immissionsorten unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen und somit ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen möglich ist. Im Falle einer Nichteinhaltung der Immissionsrichtwerte sollen möglichst entsprechende Abhilfemaßnahmen, die eine Einhaltung sicherstellen, aufgezeigt werden. Um Aussagen zum Gewerbelärm treffen zu können, wurde bereits im Vorhinein festgelegt, dass die Zu- und Abfahrt zu den Parkflächen sowie die Anlieferung nur an den Stellen zulässig sind, wo sie sich auch im Bestand bereits befinden. Somit konnte man die zugehörigen Emissionen für die weiteren Berechnungen örtlich fixieren.

Zusätzlich wurde die Lärmeinwirkung des bestehenden Straßenverkehrs auf die geplante Wohn- und Büronutzung im Plangebiet berechnet und beurteilt. Im Falle von Überschreitungen der Richtwerte bzw. Grenzwerte, wurden Auflagen erstellt, welche ein ungestörtes Wohnen ermöglichen. Als Bemessungsgrundlage für diese Untersuchung lagen die Ergebnisse der Verkehrszählung 2010 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr für die B 15 zugrunde, wobei zusätzlich ein Prognoseaufschlag von 10% für das Jahr 2025 angesetzt wurde. Weiterhin wurden die Verkehrszahlen aus dem Verkehrsmodell der Stadt Landshut für die Innere Münchener Straße angesetzt. Diese Verkehrszahlen der Stadt Landshut bilden bereits die Prognose für das Jahr 2025 ab.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens und die sich daraus ergebenden Regelungsinhalte kompakt zusammengefasst:

Im Umgriff des Plangelandes Richtung Norden, Westen und Osten befinden sich mehrere Wohngebäude mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets. Im vorliegenden Deckblatt sind Wohnungen in den Obergeschossen zulässig. Diese Wohnnutzung wird aufgrund der Unterbringung im Sondergebiet gem. Bebauungsplan mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets betrachtet.

Gewerbelärm:

Da sich im Umfeld des Geltungsbereiches bereits Gewerbe bzw. eindeutige Vorbelastung befindet (mehrere Einzelhandelsgeschäfte), wurde in Anlehnung an die TA-Lärm ein reduzierter Immissionsrichtwert (-6 dB(A)) herangezogen, so dass kein relevanter Beitrag zum Summenpegel mehr zu erwarten ist. Zusätzlich wurde die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzende Glaserei gesondert untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der Betrieb der Glaserei der geplanten Wohnnutzung nicht entgegensteht, auch weil die bereits in unmittelbarer Nachbarschaft (Hs.Nrn. 37 und 37a) vorhandene Wohnnutzung die zulässigen Emissionen aus der Glaserei begrenzen.

Die vorhandene Wohn- und Nutzbebauung ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützen. Durch die Festsetzungen der Emissionskontingente nach DIN 45691 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet. In der schalltechnischen Untersuchung wurden zunächst Emissionskontingente angenommen, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. der reduzierten Immissionsrichtwerte bei der Nachbarschaft sicherstellen sollten. Die zugehörigen Emissionsbezugsflächen SO 1 und SO

Begründung

2 wurden in einer Höhe von 2 m angesetzt. Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die festzusetzenden Emissionskontingente wurde anschließend eine Prognoseberechnung durchgeführt. Dabei wurden vier Richtungssektoren zugrunde gelegt, die auch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Überprüfung der Kontingentierung ergab, dass diese als Festsetzung im Bebauungsplan geeignet ist; somit wurden die Emissionskontingente inkl. der Bezugsflächen und der Richtungssektoren festgesetzt.

Bei den weiteren Berechnungen im Bereich Gewerbelärm waren zu berücksichtigen die Betriebszeiten des Einzelhandels, die Parkflächen für den Einzelhandel, der Lieferverkehr, Presscontainer, Aggregate und Einkaufswagensammelboxen.

Ergebnis war, dass an zwei Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes (Innere Münchener Straße 32 und 37a) sowie an acht Immissionsorten im Geltungsbereich tagsüber die sich aus der Kontingentierung ergebenden reduzierten Immissionsrichtwerte überschritten wurden. An allen übrigen Immissionsorten wird der jeweilige reduzierte Immissionsrichtwert eingehalten. Die Überschreitungen ergeben sich vorwiegend aus den Geräuschpegeln der Ein- und Ausfahrt zum Parkdeck sowie der Lkw-Anfahrten (inkl. Rangieren und Rückfahrwarner) zur Anlieferung.

Für die Fassadenabschnitte im Bereich der Anlieferung und der Zu- und Abfahrt zu den Parkflächen wurde festgesetzt, dass alle Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen mit nicht offenbaren Fenstern auszustatten sind. Hier sind teilweise sehr deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes vorzufinden. Die Überschreitungen an den beiden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten 2 und 3 sowie an den Immissionspunkten 10.1, 11.1, 15.1 und 16.1 innerhalb des Geltungsbereiches werden dagegen als tolerabel angesehen. Sie bewegen sich bei höchstens 1,0 dB(A) über dem Immissionskontingent und damit in einem kaum wahrnehmbaren Bereich. Außerdem wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein Ruhezeitenzuschlag berücksichtigt, der zwar für Wohngebiete anzuwenden ist, aber nicht in Gebieten mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes wie hier. Weiterhin sind die für die Überschreitung maßgeblichen Emissionsorte (Zufahrt Parkflächen und Anlieferung) bereits im gebauten Bestand so vorhanden und genehmigt und daher von Seiten des Immissionsschutzes für die beiden von Überschreitungen betroffenen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches als verträglich einzustufen. Wie oben bereits dargestellt, wurden die Zu- und Abfahrt sowie die Anlieferung in ihrer bestehenden Lage fixiert.

Keine Festsetzungen wurden getroffen für die zulässigen Schalleistungspegel von Verflüssigern, Wärmepumpen und von Be- und Entlüftungsanlagen einerseits sowie für die Schalldämmmaße der Oberlichter, der Decken, der Seitenwände und -brüstungen und der seitlichen Öffnungen des Parkdecks. Diese sind in ihrer Örtlichkeit im Bebauungsplan nicht fixiert, weshalb keine Aussagen über die schallschutztechnische Verträglichkeit dieser Bauteile gemacht werden können. Diese ist dann anhand der konkreten Planung im Rahmen des Bauantrages für den großflächigen Einzelhandel nachzuweisen (zulässig Verlagerung in ein Folgeverfahren).

An den Immissionsorten wird das Spitzenpegelkriterium zur Tagzeit eingehalten. Eine Überprüfung zur Nachtzeit kann entfallen, da in der Nacht kein Betrieb erfolgt.

Parken Wohnnutzung:

Am nordwestlichen Immissionsort ergibt sich eine Überschreitung des reduzierten Immissionsrichtwerts in der Nacht von 0,9 dB(A) am IP 20.1. Für den Bereich dieses Immissionspunktes wurden, wie oben bereits dargelegt, nicht offenbare Fenster für die schützenswerten Aufenthaltsräume festgesetzt.

Verkehrslärm:

Mit Ausnahme der Südostfassade ergeben sich an den meisten Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005, sowie auch größtenteils Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Begründung

Um eine sichere Nachtruhe zu gewährleisten, waren für alle von den Überschreitungen betroffenen Fassaden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass das o.g. schalltechnische Gutachten vom 31.07.2017 für die zurückgesetzten Bereiche des 4. OG Beurteilungspegel nennt, die objektiv betrachtet nicht korrekt sein können, da sie sehr deutlich (über 10 dB(A)) unter den Beurteilungspegel des damals zurückgesetzten 5. OG aus dem schalltechnischen Gutachten vom 02.12.2016 liegen. Daher wurden die Schallschutzfestsetzungen für das zurückgesetzte 4. OG entsprechend den Anforderungen des Gutachtens vom 02.12.2016 für das damals nicht zurückgesetzte 4. OG in den Bebauungsplan übernommen, womit ein entsprechender Immissionsschutz für diesen Bereich gewährleistet ist.

Die schutzbedürftigen Außenwohnbereiche können nur an den straßenabgewandten Fassaden ohne Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für die Tagzeit angeordnet werden. Eine Ausnahme bilden die begrünten Dachbereiche über dem Parkdeck, wo im Einzelfall eine andere Positionierung im Rahmen des Bauantrags auf schallschutzseitige Verträglichkeit geprüft werden kann.

Unter der Berücksichtigung der im Gutachten genannten Auflagenvorschläge und der behandelten Voraussetzungen sind ein ausreichender Lärmschutz und die Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung gegeben.

5.2. Luftschadstoffe

In Folge der Überdachung des Parkdecks sind die dort entstehenden Luftschadstoffe unschädlich für die geplante, aber auch für die außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene bzw. zulässige Wohnnutzungen abzuleiten. Da im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 die Lage der Entlüftungsöffnungen nicht definiert werden kann wurde festgelegt, dass die Entlüftung sicherheits halber über Dach des 4. OG zu führen ist, wodurch eine diesbezügliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. In einem Baugenehmigungsverfahren können Abluftöffnungen aber auch an anderer Stelle platziert werden, soweit nachgewiesen wird, dass die unschädliche Ableitung weiterhin gewährleistet ist (zulässige Verlagerung in ein Folgeverfahren).

5.3. Lichtemissionen

Zum Schutz vor Blendwirkungen auf die gegenüberliegende Bebauung wird festgelegt, dass die zulässigen Werbeanlagen (siehe Nr. 4.3) in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht beleuchtet werden dürfen.

Bezüglich möglicher Blendwirkungen aus der Parkdeckausfahrt und der Anlieferung ist festzuhalten, dass sich aufgrund der Festsetzung der Lage dieser entsprechend dem Bestand keine weiteren Beeinträchtigungen zur bestehenden Situation ergeben. Somit besteht hier kein Regelungsbedarf.

6. BODENVERHÄLTNISSE

Da keine Informationen über den Baugrund unter dem Einkaufsmarkt vorlagen, sollten durch die Auswertung von Bohrdaten aus der Nachbarschaft und durch zusätzliche Aufschlussbohrungen die Grundlagen für die Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes erbracht werden, um die Standsicherheit des Gebäudes unter der be-

Begründung

absichtigten Auflastung zu ermitteln. Diese geotechnische Baugrunduntersuchung erfolgte durch das Büro Dr. Amann + Partner, Landshut.

Zur technischen Erkundung des Baugrundes wurden im Gebäude 10 Kleinbohrungen mit der Rammkernsonde durchgeführt und benachbart dazu 6 Sondierungen mit Schwerer Rammsonde. Entlang der Fassade wurden im Außenbereich drei Aufschlussbohrungen im Rammkernverfahren erstellt, mit folgenden wesentlichen Ergebnissen:

Geologie:

Die Untersuchungsfläche liegt angrenzend zum Steilabbruch des südlichen Hochufers im Isartal, an dessen Erosionsbasis dicht gelagerte Kiese der tertiären Süßwassermolasse anstehen. Ihre Oberfläche wurde 8,5m u. GOK, bei ca. 389,0m üNN erkundet. Über den dicht gelagerten Tertiärkiesen lagern Hangschuttsedimente aus sandigen und schluffigen Kiesen, die über dem Niveau 394-396m üNN mit sandigen und schluffigen Kiesauffüllungen aufgeschüttet sind. Drei zwischen 0,5 - 0,9m unter GOK angetroffene Bohrhindernisse sind vermutlich Rückstände der vormaligen Bebauung.

Die GW-Fließrichtung ist auf der Untersuchungsfläche nach Norden, in Richtung Isar, gerichtet. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 387,7m üNN und der Bemessungswasserstand bei ca. 390 müNN.

Standsicherheit des Baugrunds, Gründung:

Die Gebäudeauflastung ist durch Ertüchtigung der Fundamente möglich. Die Ertüchtigung kann durch Kleinbohrpfähle erreicht werden.

Niederschlagswasser:

Es ist 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. DENKMALPFLEGE

7.1. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Die Wahrscheinlichkeit von evtl. Funden ist jedoch sehr gering, da sich die bisher bereits überbauten Flächen im Geltungsbereich kaum verändern. Es wird aber vorsorglich 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 DSchG: 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

Begründung

der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. [...]

Art. 8 DSchG: Auffinden von Bodendenkmälern

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur 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. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. [...]"

7.2. Baudenkmäler

Direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich auf der Fl.-Nr. 1243, Gemarkung 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 wurden 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 Nahbereich 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 Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies findet als Hinweis durch Text Eingang in den Bebauungsplan.

8. ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN UND KAMPFMITTEL

Es gibt aus den Luftaufnahmen der Alliierten Luftstreitkräfte zu ihren Bombardierungen aus dem zweiten Weltkrieg keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches. Die Bohrungen im Rahmen der geotechnischen Baugrunduntersuchung ergaben ebenso keine diesbezüglichen Hinweise. Da die Bodenplatte des bisherigen Einkaufsmarktes unverändert bleibt und lediglich im Bereich der Stützen Ertüchtigungsmaßnahmen geplant sind, besteht ein weiterer diesbezüglicher Klärungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht.

Vor Beginn von Gründungsarbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über

Begründung

Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Das Planungsgebiet stellt eine altlastenrelevante Fläche dar. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tankstelle und Kfz-Werkstatt.

Ein Augenmerk des Baugrundgutachtens von Dr. Amann (siehe Nr. 6) galt daher auch der Beweissicherung evtl. Altlasten, mit folgendem Ergebnis:

Bei der organoleptischen Ansprache des Bohrgutes im Bereich der ehemaligen KFZ-Werkstätte mit Tankstelle wurden keine Anzeichen von Bodenverunreinigungen festgestellt. Die analytische Beweissicherung der Verdachtsparameter (MKW, PAK) zeigte in drei Aufschlüssen schwache MKW-Verunreinigungen im Profilabschnitt bis 4,0 m (u. GOK) an, in denen der „Hilfswert-1“ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser leicht überschritten ist. Durch die vollständige Überbauung des Standortes liegt nach Einschätzung des Gutachters keine Gefährdung vor.

9. ENERGIEKONZEPT UND KLIMASCHUTZ

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (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 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 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 Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

Die Flachdachflächen ermöglichen prinzipiell den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Jedoch wird diese Option durch den südlich angrenzenden Hangwald und die daraus resultierende Teilverschattung der Flächen eingeschränkt.

10. BODENORDNUNG

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.

Die Fl.-Nr. 1247, Gem. Landshut umfasst die überwiegend bebaubaren Flächen im Planungsgebiet. Im Norden greift aber das Bestandsgebäude in die Fl.-Nr. 1243/2 der Inneren Münchener Straße ein (Eigentum der Stadt Landshut).

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden daher die genannten Grundstücksangelegenheiten zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt noch vertraglich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Begründung

11. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Das Deckblatt sichert den vorhandenen (derzeit ungenutzten) Einzelhandelsstandort.

Zudem werden darüber Aufstockungen für Wohnnutzung mit einzeln ablesbaren, bis 5-geschossigen Baukörpern festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung ist insgesamt mit einem Zuzug von ca. 80 Einwohnern zu rechnen.

Der KFZ-Parkverkehr für die Einzelhandels- und Wohnnutzung wird als überdachte Parkdecklösung im 1. OG, teilweise im rückwärtigen 2. OG, komplett untergebracht.

Durch die Festsetzung zu extensiven Dachbegrünung auf den Flachdächern wird eine deutliche Aufbesserung der bisherigen nahezu vollständigen Versiegelung des Geländes erreicht.

Das südlich anschließende Landschaftsschutzgebiet wird nur in einem kleinen Teilabschnitt tangiert, jedoch nur auskragend überbaut, und somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

12. FLÄCHENBILANZ

Hinweis: Für die Berechnung der GRZ und GFZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Straßenbegrenzungslinie wird in diesem Fall ersetzt durch die Festsetzung der Baulinie entlang der Inneren Münchener Straße. Die südliche Abgrenzung des Baulandes und damit der relevanten Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO wird durch die bereits vorhandenen Hangsicherungsmaßnahmen definiert, die von der bestehenden Außenwand im EG um ca. 8,00m und damit von der festgesetzten südlichen Baugrenze (= größtenteils bestehende Außenwand im OG) um ca. 4,00m nach Süden ausgreifen.

Geltungsbereich		4.998 m²
Sonstiges Sondergebiet		4.969 m²
Öffentliche Flächen:		
Öffentlicher Fußweg (Innere Münchener Straße)	29 m ²	
	29 m²	29 m²
Private Flächen:		
Grundfläche Bebauung	4.078 m ²	
Landschaftsschutzgebiet, private Grünfläche	992 m ²	
davon Hangbefestigung/ Verbauung mit Spritzbeton und Ankerlagen	520 m ²	
Gesamt private Flächen	4.969 m²	4.969 m²
davon Bauland gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO	4.598 m ²	4.598 m ²
Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)		
GRZ	4.078 m ²	
	4.598 m ²	= 0,89

Begründung

Geschossfläche (Gebäude und Garagen)

GFZ

11.653 m²

4.598 m²

=

2,53

Anzahl der öffentlichen Stellplätze

0

Anzahl der privaten Stellplätze außerhalb der bebauten Flächen

0

13. RECHTSGRUNDLAGEN

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

<p>Bebauungsplan Landshut, den 18.08.2017</p>  <p>Dipl.-Ing. Eckhard Emmel Stadtplaner, Landschaftsarchitekt</p> <p>EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH Neustadt 452 84028 Landshut</p>	<p>Grünordnungsplan Landshut, den 18.08.2017</p>  <p>Dipl.-Ing. Eva Weinzierl Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin</p> <p>EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH Neustadt 452 84028 Landshut</p>
<p>Landshut, den 18.08.2017 STADT LANDSHUT</p> <p>Putz Oberbürgermeister</p>	<p>Landshut, den 18.08.2017 BAUREFERAT</p> <p>Doll Ltd. Baudirektor</p>