



BEBAUUNGSPLAN NR. 0 - 38

„Zwischen Heilig-Geist-Gasse und Orbankai“

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

- 1.1. Der Stadtrat der Stadt Landshut hat am 27.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-38 „Zwischen Heilig-Geist-Gasse und Orbankai“ im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nach § 13a BauGB beschlossen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich unter 20.000 m² liegen. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wenig besteht eine Pflicht zur Durchführung zur Umweltprüfung. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt.
- 1.2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Planbeilage am 16.03.2009 in der Nr. 10 des Amtsblattes der Stadt Landshut.

Darüber hinaus wurde in der Landshuter Zeitung am 16.03.2009 auf die Aufstellung des Bebauungsplanes hingewiesen. Die Bürgerbeteiligung selbst fand in der Zeit vom 23.03.2009 bis einschließlich 24.04.2009 in den Räumen des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung statt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als gemischte Baufläche dar. Ergänzend hierzu enthält er Aussagen zur Lage des Areals im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2. Landschaftsplan

Die im Landschaftsplan der Stadt Landshut dargestellten vorhandenen und neu zu schaffenden Grünstrukturen werden in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen und konkretisiert.

2.3. Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet V „Am Orbankai“. Am 25.10.1990 fasste der Stadtrat den Beschluss, Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Der Satzungsbeschluss hierzu wurde am 22.03.1995 gefasst, mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.04.1995 erlangte die Satzung Rechtskraft.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1. Lage

Das Plangebiet liegt zwischen der Heilig-Geist-Gasse und dem Orbankai an der Großen Isar. Abgegrenzt vom Orbankai durch die historische Stadtmauer ist das Gelände dreiseitig von Bestandsbebauung umschlossen.

3.2. Flächenverteilung

Die überplante Fläche des Deckblattes umfasst die Flurnummern 277, 278, 283, 285, 287/2, 287/3, 287/5 und teilweise 284 mit insgesamt ca. 3.321 qm.

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1. Allgemein

Für den „Neubau einer Doppelturnhalle für die Ursulinen-Realschule und einer Quartierstiefgarage in Landshut, Heilig-Geist-Gasse“ wurde im Februar 2008 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die vorliegende Planung wurde entwickelt ausgehend von der, mit dem ersten Preis dotierten Arbeit.

Die Gliederung in zwei Baukörper nimmt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen überzeugend auf. Dadurch entstehen ansprechend differenzierte Stadträume und gut nutzbare Freibereiche.

Die Fortentwicklung des vorhandenen Quartiers entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 BauGB. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen verbunden mit deren notwendigen und geplanten Erweiterungen werden genutzt. Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Gesamtbereich werden die Randbedingungen geschaffen für eine strukturelle Weiterentwicklung des städtebaulichen Gefüges unter besonderer Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange.

4.2. Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entnommen werden.

4.2.1. Festsetzungen zur Art der Nutzung

Der Bereich innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ist als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Ursulinenrealschule ist eine der letzten verbliebenen schulischen Einrichtungen in der historischen Innenstadt. Die Untersuchungen im Vorfeld haben ergeben, dass die Unterbringung auf dem Schulgelände mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand und unter Berücksichtigung der denkmalfachlichen Belange nicht möglich ist. Das überplante Areal liegt in günstiger Nähe zur Schule und kann auf kurzem Weg zu Fuß erreicht werden. Im Kontext mit anderen Einrichtungen für das Sozialwesen (Haus International, Rochus-Kapelle, Kleines Theater im Rottenkolberstadel) ergänzt die geplante Doppelturnhalle in ihrer Funktion als schulische Einrichtung mit der Option temporär als Veranstaltungsraum genutzt werden zu können das vorhandene Angebot. Die entstehende Dichte ist der Umgebungsbebauung adäquat. Die sich aus den festgesetzten maximalen Werten für die Grundfläche und die Geschossfläche errechnende GRZ von 0,5 und GFZ von 0,9 liegt im Rahmen der Werte der vorhandenen städtischen Strukturen.

4.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Lage der Baukörper wird durch Baugrenzen für die unterschiedlichen Geschosse definiert. Die Lüftungsschächte für die geplante Tiefgarage können als untergeordnete Bauteile die Baugrenzen überschreiten.

4.2.4. Abstandsflächen

Das im Wettbewerb erarbeitete außenräumliche Konzept sieht zwei maßstäbliche Stadtbau- steine vor, die durch die Einführung einer Fuge in den Gebäudekomplex (zwischen Halle und Umkleide) und die gegliederte Dachstruktur entstehen, und so die Körnung der Umgebungs- bebauung aufnehmen.

Die Gliederung in zwei Baukörper lässt neue räumliche Bezüge entstehen: Im südlichen Ein- gangsbereich entsteht ein Vorplatz. Das Vorfeld zum Zugang der Doppelturnhalle, die auch für schulische Veranstaltungen als Aula dienen soll, wird aufgeweitet und soll entsprechend seiner Bedeutung neu gestaltet werden. Der entstehende Platzraum wird durch die Bestands- und Neubebauung räumlich definiert. Die gassenartige räumliche Verengung im Bereich des Anwesens Rochusgasse 426 nimmt den, für die vorhandenen Strukturen im historischen Kon- text typischen Wechsel von Enge und Weite auf und separiert das nördliche Areal im Vorfeld der Stadtmauer und der Rochuskapelle. Der Platz vor der Rochuskapelle erhält eine eigene Charakteristik unter Bezugnahme auf den in diesem Bereich ehemals befindlichen Friedhof. Er wird neu gefasst. Der isarbegleitende innerstädtische Grünzug findet dort eine Aufweitung. Die vorhandenen Wegestrukturen werden weitergeführt. Dies gilt sowohl für die fußläufigen Verbindungen zwischen dem Orbankai und der Rochusgasse bzw. dem Bischof-Sailer-Platz über das Vorfeld zur Rochuskapelle und dem Entree zur Sporthalle als auch zwischen Heilig- Geist-Gasse und Orbankai entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 267 und den Weg nördlich dem Anwesen Heilig-Geist-Gasse 413 über das Grundstück Fl.Nr. 279/5 zur Rochusgasse. Diese Wegeverbindungen mit ihrer Abfolge von Gasse und Aufweitung entste- hen durch die urbane Dichte der geplanten Bebauung. In der Konsequenz sind Abstandsflä- chen zu reduzieren.

Die Anforderungen an die ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht sind gewähr- leistet.

Das Gebäude Rochusgasse 426 wurde errichtet für gewerbliche Zwecke. Das belegt auch der Umbau des Gebäudes und die Erweiterung der Werkzeugmacherei der bayer. Elektrizitäts- Werke Landshut im Jahr 1922 und ein weiterer Umbau im Jahr 1931. Auch Pläne zur bauli- chen Ergänzungen im Jahr 1952 weisen das Gebäude als Ankerwicklerei und Installationsbe- trieb der Südbayerischen Elektromotoreninstandhaltung Müller & Co aus. Das Gebäude war zu diesem Zeitpunkt beidseitig eingebaut. Im Westen grenzte durch eine "Enge Reihe" ge- trennt das Anwesen Rochusgasse 424 an, im Osten, bedingt durch einen zwischenzeitlich entfernten Anbau, noch dichter als es die heutige Situation wieder gibt, der Rottenkolbersta- del.

Heute wird nach Angaben des Eigentümers das Anwesen im Erdgeschoss ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt. Hier ist der Fundus des Kleinen Theaters untergebracht. Das Obergeschoss wird zu Wohnzwecken genutzt. Im Obergeschoss befinden sich Richtung Westen 3 Fenster. Eines dieser Fenster belichtet das Treppenhaus. 2 weitere Fenster beidseits des Treppenhauses belichten Küchen- oder Sanitärräume. Die Fensterbrüstungen befinden sich auf einer Höhe von ca. 4,95 m bzw. ca. 5,40 m über dem bestehenden Gelände in einem Abstand zur benachbarten Neubebauung von 4,0 m - 4,6 m. Bei einer geplanten maximalen Firsthöhe von 8,0 m ist der Lichteinfallswinkel von 45° gewährleistet. Die im Dachgeschoss befindlichen Fensteröffnungen liegen über der Traufkante (398,7 müNN) auf einer Höhe von mindestens 7,8 m über dem bestehenden Gelände. Das Gebäude Rochusgasse 12a (Fl.Nr. 279/4) befindet sich im minimalsten Abstand in einer Entfernung von 5,29 m von der Vorderkante des Vordaches. Die Gebäudekante des Neubaus kommt 7,71 m entfernt zu liegen. Auch an dieser Stelle ist bei einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m der Lichteinfallswinkel von 45° gewährleistet.

Das Gebäude Heilig-Geist-Gasse 413 wurde mit seiner Nordfassade grenzständig errichtet. Die Fassade ist in allen Regelgeschossen vollständig geschlossen. Fensteröffnungen existieren im Giebel des Dachgeschosses über einer Höhe von 15,1 m (405,7 müNN) über bestehendem Gelände. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtbarkeit von Aufenthaltsräumen entstehen nicht.

In Richtung auf die auf Fl.Nr. 267 errichteten Gebäude sind Abstandsflächenüberschreitungen vorhanden. Die im nördlichen Bereich vorhandenen grenzständigen Nebengebäude sind fensterlos. Das südlich anschließende Technikgebäude dient(e) ausschließlich gewerblichen Zwecken. Eine Befensterung ist hier ab einer Höhe von ca. 5 m über Terrain vorhanden. Diese befindet sich in einer Distanz von ca. 8,5 m zur geplanten Westfassade des Neubaus, der in dem Bereich eine Firsthöhe von max. 10 m erreicht. Auch an dieser Stelle sind unzumutbare Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht gegeben.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Definition der Gebäudehöhen durch maximale Wandhöhen sind Lage der Baukörper und Höhenentwicklung der Baukörper definiert. Gegenüber der Bayerischen Bauordnung sind damit teilweise abweichende Abstandsflächen zulässig. Die aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht eingehaltenen Abstandsflächen zu Fl.Nr. 267, 279, 279/4, 279/5 und 285/2 werden durch die Baugrenzen im Bebauungsplan auf das eingetragene Maß reduziert. Die Abstandsflächen gelten damit als eingehalten.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung wird nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden nicht eingeschränkt.

4.3. Grünordnung

Die Planung lässt durch Nähe des geplanten Bauvolumens zur Bestandbebauung urbane Dichte entstehen, gewährleistet aber dennoch die Anbindung an das vorhandene städtische Wegesystem. Der respektvolle Abstand zur historischen Stadtmauer und zur denkmalgeschützten Rochuskapelle lässt spannungsvolle Räume entstehen, die in Teilbereichen als Grünflächen unversiegelt bleiben.

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis wird die Freiflächenplanung entwickelt.

4.4. Umweltprüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den vorgesehenen Planbereich sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a i.V. mit § 13 BauGB gegeben.

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Kommune gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten als, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

4.5. Oberflächenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird angestrebt, dass die Befestigung der privaten Fußwege und Stellflächen nur mit versickerungsoffenen Bodenbelägen erfolgt.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Für den Bau der Versickerungsanlagen sind die jeweils gültigen Regeln der Technik zu beachten. Die Versickerungsanlagen sind möglichst oberflächennah zu gestalten. Die Versickerung über Sickermulden ist zu bevorzugen. Wegen der hohen Grundwasserstände ist auf den vorgeschriebenen Mindestabstand zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Versickerungsanlage zu achten.

Die Versickerung des von mit Titanzink-, Kupfer- oder Bleiblech gedeckten Dächern abfließenden gesammelten Niederschlagswassers ist nur möglich, wenn das Niederschlagswasser über eine Sickermulde mit einer mindestens 30 cm mächtigen Oberbodenschicht versickert wird oder das Wasser vor der Versickerung über eine dafür bauartzugelassene Anlage gereinigt wird. Sofern die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 1. Oktober 2008 nicht erfüllt werden, ist für die Versickerung beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Luitpoldstraße 29 a, 84034 Landshut eine wasserrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 17 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu beantragen.

Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Einleitungsrecht von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal. Sollte eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß möglich sein und eine Einleitung ins Kanalnetz vorgesehen werden, so behalten sich die Stadtwerke vor, gegebenenfalls Regenrückhaltungen auf den Grundstücken zu verlangen.

5. Erschließung

5.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Heilig-Geist-Gasse und die Bauhofstraße. Das Quartiersinnere ist weitgehend frei von Kfz-Verkehr. Ein Befahren ist nur zum Zwecke der Anlieferung und zum Erreichen der Behindertenstellplätze vorgesehen. Über den vorhandenen Durchlass in der historischen Stadtmauer erfolgt die fußläufige Anbindung an den Orbankei. Zusätzlich bestehen fußläufige Wegebeziehungen zum Bischof-Sailer-Platz.

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Busliniennetz an den ÖPNV angeschlossen.

5.2. Ruhender Verkehr

Von der Heilig-Geist-Gasse aus wird am westlichen Rand des Planungsgebiets eine Tiefgarage mit ca. 43 Stellplätzen erschlossen. Die Rampe zur Tiefgarage wird überdacht.

In unmittelbarer Nähe zum Eingang zur geplanten Anlage ist die Errichtung von 2 Behindertenstellplätzen vorgesehen.

5.3. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserreinigung erfolgt durch die mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Landshut.

5.4. **Strom-, Wasser- und Gasversorgung**

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist durch die Stadtwerke Landshut sichergestellt.

5.5. **Entsorgung**

Die Müll- und Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmer durchgeführt. Im Rahmen der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass ausreichend Stellflächen für die Müllentsorgung berücksichtigt werden.

Die Müllgefäße 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 wiederverwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Entlang der Westfassade des geplanten Gebäudes ist die Errichtung von Unterflurcontainern für die Fraktionen Glas, Papier, Kleider geplant.

6. **Energie und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

Auf den Plenarbeschluss vom 27.07.2007 zum Energiekonzept wird verwiesen.

Erstrebt wird ein Energiestandard, der ca. 30 % unter EnEV liegt, die Heizenergie soll mittels einer Grundwasserwärmepumpe gewonnen werden.

7. **Altlasten**

Nach einer historischen Recherche, die Hinweise auf ehemalige Betriebsstandorte mit Altlastenrelevanz ergab, wurde das Areal zwischen Rochusgasse und Orbankai im September 2004 untersucht. Das entsprechende Gutachten vom Büro Blasy und Mader mit Datum vom 17.09.2004 liegt vor. An 9 Stellen wurden Rammkernsondierungen durchgeführt. Überall wurden Auffüllungen angetroffen. Der Bauschuttanteil ist beachtlich. Bodenschutzrelevante Schadstoffbelastungen haben sich nicht ergeben. Die im Bericht getroffenen abfallrechtlichen Folgerungen sind plausibel.

Somit kann nach Mitteilung des Amts für öffentliche Ordnung und Umwelt, Fachbereich Umweltschutz, zusammenfassend für den relevanten abfallrechtlichen Teil festgestellt werden, dass

- über die Gesamtfläche mit Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 2,1 m und > 3,8 m zu rechnen ist.
 - o 0 m bis 0,5 m: Kies-Sand-Gemisch
 - o 0,5 m bis 1 m: reiner Bauschutt bzw. stark bauschutthaltiger Boden
 - o 1 m bis natürl. Boden: kiesige Auffüllungen mit 5 bis 20 % Bauschutt
- großteils Aushubmaterial der LAGA Zuordnungsklasse Z0 („unbelastet“) anfallen wird
- kleinräumig stärker belastete Bereiche auftreten (z.B. RKS 2 Asphalt Z 1.2), die beim Aushub zu separieren sind.

Im Bebauungsplanbereich sind Auffüllungen vorhanden, die teils geringfügige Belastungen aufweisen. Die Größenordnung liegt im innenstadtypischen Bereich. Da wegen der Inhomogenität des Auffüllmaterials stärker belastete Bereiche grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, hat im Falle von Aushubmaßnahmen eine geeignete Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Gutachter zu erfolgen.

Folgende Empfehlungen des Fachbereichs Umweltschutz sind zu beachten:

- in die Ausschreibungsunterlagen für den Erdbau ist der Hinweis auf den Bauschutt aufzunehmen

- für die Erdbaumaßnahme ist eine fachkundige Person als „Aushubüberwachung“ für folgende Aufgaben hinzu zu ziehen:
 - o Einweisung des vor Ort tätigen Personals der Erdbaufirma
 - o Erreichbarkeit und wenn notwendig Präsenz vor Ort
 - o Schlusdokumentation

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO zu beteiligen. Bei den Untersuchungen 2004 wurde lediglich Material bis zur Zuordnungsklasse Z 1.2 festgestellt. Vom Gewerbeaufsichtsamt wurde bestätigt, dass folgende fachliche Empfehlungen bei der weiteren Planung bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen zu berücksichtigen sind:

- Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.
- Die bereits durchgeführte Erkundung ist hinsichtlich der festgestellten Schadstoffe zu bewerten. Die Bewertung ist in Verbindung mit einer Gefährdungsbeurteilung nach § 5 Arbeitsschutzgesetz, § 7 Gefahrstoffverordnung und § 3 Betriebssicherheitsverordnung durchzuführen. Die Ergebnisse der Erkundung sowie das Ergebnis der Gefährdungsbeurteilung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.
- Die Ergebnisse der Erkundung und der Gefährdungsbeurteilung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für den Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen. Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein.
- Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.
- Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie bei den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.
- Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

8. Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Der Bebauungsplan umgrenzt den Bereich südlich der Stadtmauer am Orbankai zwischen dem Postamt im Westen und der Bauhofstraße im Osten und liegt damit im Ensemble Landshut. Er berührt den unmittelbaren Nähebereich der entlang dem Orbankai verlaufenden mittelalterlichen Stadtbefestigung Landshuts, der im ausgehenden 15. Jahrhundert entstandenen Rochuskapelle und des 1904/05 an der Stelle von zwei Kasernen und eines Baumwollspinnhauses im Stil der Neurenaissance errichteten Postamtes, allesamt Baudenkmäler gemäß Artikel 1 Abs. 2 DSchG.

Das Areal liegt im Gebiet der fünften Stadterweiterung Landshuts, die sich Mitte des 14. Jahrhunderts vollzog und im Wesentlichen das Gebiet des heutigen Bischof-Sailer-Platzes umfasste. Ziel war die Abrundung des Stadtgebietes und die Sicherung der damals dort stehenden städtischen Salzstadel, der bürgerlichen Malztennen und der sonstigen Vorratsspeicher. Der sog. Rottenkolberstadel ist letzter Rest dieser mittelalterlichen Nutzung. Zur Zeit der Urauf-

nahme Landshuts 1811 waren weite Teile des von der geplanten Bebauung betroffenen Areals unbebaut, die Signatur einer Plandarstellung Mitte des 19. Jahrhunderts weist auf einen Baumgarten hin, frühere Plandarstellungen zeigen einen ehemals zur Rochuskapelle und dem früher angebauten Blatternhaus gehörigen Friedhof, der auch durch archäologische Grabungen belegt werden konnte. Die Struktur des Quartiers unterscheidet sich damit wesentlich von der übrigen im Isartal gelegenen Bebauung der historischen Stadt Landshut.

Der Bebauungsplan liegt im Areal des Bodendenkmals Nr. D-2-7438-0020 „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtensemble Landshut“. Betroffen von möglichen Eingriffen ist hier vor allem der ehemalige Friedhof um die Rochuskapelle. Dieses Bodendenkmal genießt den Schutz des Art. 7 Abs. 1 DSchG. Im Planungsgebiet benötigen daher alle Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Sondierung durch eine entsprechende Fachfirma im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchzuführen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchung hat der Antragsteller gegebenenfalls eine sachgerechte flächige archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler von einer Fachfirma durchführen zu lassen. Diese Ausgrabungen müssen nach den bayerischen Grabungsrichtlinien und unter Fachaufsicht erfolgen. Die Kosten hierfür hat der Antragsteller zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Stadt Landshut - Baureferat - Bauaufsichtsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern“

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

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

9. Auswirkungen der Planung

Auf dem Grundstück soll eine Doppelturnhalle für die Ursulinenrealschule entstehen. Bisher findet der Sportunterricht in der Turnhalle am Alten Viehmarkt statt. Die dortige Einfachturnhalle ist zu klein und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die neue Sporthalle ist als Doppelturnhalle geplant mit einer durchgängigen Mindesthöhe von 7 m. Sie soll neben dem Schulsport auch für andere schulische Aktivitäten genutzt werden wie z.B. Elternversammlungen, Gottesdienste, Schulkonzerte, Theateraufführungen. Als Versammlungsraum ist die Hallenanlage geeignet für ca. 800 Besucher.

10. Grundwasser, Hochwasser

Die Isar durchfließt das Stadtgebiet Landshut von Südwest nach Nordost auf einer Länge von 17,2 km. Im Bereich nördlich des Orbankais ist die Isar aufgeteilt. Die „Kleine Isar“ zweigt am Ludwigswehr ab und fließt bei der Mitterwöhrer Landspitze der Isar wieder zu. Das Gebiet ist, abgesehen von steigenden Grundwasserständen, nicht von Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehr von 1 x in 100 Jahren (HQ 100) betroffen.

Das Grundwasser korrespondiert mit dem Wasserstand in der Isar. Das Planungsgelände liegt auf einer Höhe von im Mittel ca. 390,5 müNN. Bei hohen Grundwasserständen in der Isar kann der Grundwasserspiegel bis nahe an die Geländeoberfläche ansteigen (Grundwassermessstelle Bauhofstraße mit Beobachtungszeitraum 1964 - 2001: mittlerer GW-Stand 4 m uGOK, höchster GW-Stand 2,8 m uGOK). Eine Sicherung der Gebäude vor anstehendem Grundwasser wird empfohlen.

Soweit dauerhaft in den Grundwasserkörper eingegriffen wird, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine nachteilige Veränderung der Grundwasserfließverhältnisse verhindern. Entsprechende hydraulische Nachweise sind bei Bedarf erforderlich. Die geplanten Gebäude befinden sich im 60 m-Bereich der kleinen Isar. Grundsätzlich ist dafür eine wasserrechtliche Genehmigung im Sinne des Art. 59 Abs. 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich. Diese würde nur durch eine Baugenehmigung im Sinne des Art. 55 der bayerischen Bauordnung - BayBO ersetzt (Art. 59 Abs. 7 BayWG), nicht jedoch bei einer baurechtlichen Behandlung der Gebäude im Genehmigungsverfahren im Sinne des Art. 58 BayBO.

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Bauwasserhaltung, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig anzuzeigen und es ist mit geeigneten Unterlagen eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen. Das Einleiten von Stoffen in den Grundwasserkörper ist ebenfalls wasserrechtlich zu behandeln.

11. Bauwasserhaltung

Das Straßenniveau der Heilig-Geist-Gasse und der Bauhofstraße liegt bei 390 müNN. Der Grundwasserstand pendelt im Mittel bei 3 - 4 m unterhalb der Geländeoberkante. Der Pegel korrespondiert stark mit den Wasserständen der Isar und kann bei Hochwasser bis nahe an die Geländeoberkante ansteigen. Falls bei der Gebäudegründung eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist gem. Art. 17 BayWG beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut, Fachbereich Umweltschutz, Antrag auf Erlaubnis zu stellen.

Aufgrund der Bautiefe wird eine Bauwasserhaltung notwendig werden. Die historischen Bauten im Umfeld des Bebauungsplangebiets können auf Holzpfählen gegründet sein. Um eventuellen Setzungsschäden vorzubeugen, sind daher vom Bauherrn bereits im Vorfeld der Baumaßnahme eigenverantwortlich geeignete Gegenmaßnahmen in Abstimmung mit eventuell betroffenen Grundstückseigentümern zu ergreifen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis kann voraussichtlich nicht mehr im vereinfachten Verfahren i.S. des Art. 17a des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) behandelt werden. Es wird deshalb empfohlen, das Konzept zur Bauwasserhaltung sowie der Umfang der benötigten Antragsunterlagen bereits im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem amtlichen Sachverständigen beim Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Unterirdische Bauteile (z.B. Tiefgarage), die geeignet sind, das Grundwasserregime dauerhaft oder erheblich zu beeinflussen (Aufstau, Umleitung) sind wasserrechtlich zu behandeln. Aufgrund der Lage in dichtem, teilweise historischem Baubestand wird für unterirdische Bauteile größerer Ausdehnung eine eingehende Betrachtung der Grundwassersituation sowie eine geeignete (Grundwasser-)Beweissicherung empfohlen.

12. Brandschutz

Die erforderliche Feuerwehrezufahrt ist gem. DIN 14090 herzustellen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Eigentümerwege zur Erschließung der Flächen sind gem. Art. 4 i. V. mit Art. 15 BayBO unter Beachtung der DIN 14090 herzustellen. Die Löschwasserversorgung wird über das örtliche Wassernetz sichergestellt.

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 17.12.2009
STADT LANDSHUT

Rampf
Oberbürgermeister

Landshut, den 17.12.2009
BAUREFERAT

Doll
Baudirektor