

# **BEGRÜNDUNG**

## **DECKBLATT Nr. 2 ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS- PLAN Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“**

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

### **1. Allgemeines**

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der bestehende vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit der städtebaulichen Intention erstellt, eine Aufwertung der Umgebung durch Realisierung eines Stadtteilzentrums zu erreichen. Hierzu wurden im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan konkrete Nutzungen definiert, die aber im Laufe der Zeit durch andere ersetzt wurden. Die Erforderlichkeit zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich nun aus der Notwendigkeit, zum einen zur weiteren Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung entsprechende Konkretisierungen bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung vorzunehmen und zum anderen die durch im Jahr 2016 und 2017 geschlossene Änderungsvereinbarungen zum Durchführungsvertrag – inkl. der als Vorhaben- und Erschließungspläne niedergelegten Planungskonzeptionen für den Schlachthofturm (Beherbergungsbetrieb mit Café; Beschluss des Bausenates vom 14.10.2016) und für die Durchfahrtshalle (Markthalle mit Gastronomie; Beschluss des Bausenates vom 21.07.2017) – implizierten Festsetzungsänderungen einzuarbeiten. Das Deckblatt Nr. 2 dient darüber hinaus zur Korrektur unkorrekter Angaben beim Maß der baulichen Nutzung, die nicht dem vorhandenen Bestand bei den beiden Denkmälern Schlachthofturm und Durchfahrtshalle entspricht.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet im Wesentlichen als Mischgebiet dar. Entlang der südlichen Grenze verläuft die bestehende Straßentrasse der Stethaimerstraße, an der Westgrenze die geplante Trasse der Flutmuldenquerung. Das Deckblatt Nr. 2 wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### **2.2 Landschaftsplan**

Die Mischgebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan sind im Landschaftsplan als Siedlungsflächen dargestellt. Die bestehende und die geplante Straßentrasse wurden auch in

den Landschaftsplan integriert. Entlang der beiden Straßentrassen sind bestehende Einzelbäume vorzufinden. An der Stethaimerstraße bilden diese das Biotop Nr. 106. Dort ist auch die Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente definiert.

### **2.3 Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der seit dem 25.04.2005 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die privaten Flächen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Mischgebiet fest, ohne die hier zulässigen Nutzungen näher zu definieren. Dies geschieht in den Objektplänen, die den Vorhaben- und Erschließungsplan bilden und ist dementsprechend abschließend im Durchführungsvertrag geregelt. Die Durchfahrtshalle war dabei als Markthalle geplant. Für den Turm wurde anfangs im Erdgeschoss eine Tagesbar und im Obergeschoss ein Restaurant vorgesehen. Für die Durchfahrtshalle und den Turm wurden, wie in Nr. 1 bereits dargestellt, Änderungsvereinbarungen zum Durchführungsvertrag abgeschlossen. Somit sind nun im Turm ein Beherbergungsbetrieb sowie ein Café mit Freischankfläche und in der Durchfahrtshalle eine Markthalle mit Gastronomie zulässig. Die beiden Neubauten sind in den Obergeschossen mit Wohnnutzung belegt. Im Erdgeschoss des südlichen Neubaus war ein Restaurant, ein Reisebüro und ein Blumenfachgeschäft angedacht, im nordwestlichen ein Wein- und Spirituosenhandel und ein biologischer Lebensmittelfachmarkt. Die weitere Nutzung des bereits vor Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehenden Gebäudes Stethaimerstraße 29 (Direktorenvilla) blieb offen.

Die in den beiden Änderungsvereinbarungen zum Durchführungsvertrag niedergelegten Planungskonzeptionen decken sich nur bei der baulichen Nutzung nicht mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan für den Schlachthofturm (Bausenatsbeschluss vom 14.10.2016) sieht nun 10 Geschosse vor – allesamt innerhalb des bestehenden Turmes. Dagegen sind im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hier maximal 4 Geschosse zulässig mit einer Grundfläche von 56m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 255m<sup>2</sup>. Die zulässige Traufhöhe beträgt 25m. Die zulässige Traufhöhe der Durchfahrtshalle war mit 8,90m festgesetzt, was der bestehenden Traufhöhe widerspricht (siehe Nr. 3)

Da die Intention des Deckblattes Nr. 2 lediglich die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen zur Sicherung der städtebaulichen Planungswillen für das Gebiet sowie die Korrektur von Festsetzungen, soweit die den o.g. Änderungsvereinbarungen widersprechen, zum Inhalt hat, ist eine Betrachtung der weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht notwendig.

### **2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich die zulässigen Nutzungen im Rahmen der ohnehin festgesetzten Art der baulichen Nutzungen konkretisiert und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in untergeordnetem Umfang geändert werden. Es werden somit auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

### **2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Durch das Deckblatt Nr. 2 wird die Eingriffsfläche nicht erhöht. Die Erhöhung der Grundfläche um 2m<sup>2</sup> (siehe Nr. 4.2) ist eine rein rechnerische Korrektur, die den Schlachthofturm in

seinem tatsächlichen Bestand widerspiegelt. Außerdem ist die Umgebung des Turmes im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und somit selbst bereits Eingriffsfläche. Weiterhin wirkt sich die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche im Turm nicht auf die Kubatur der bestehenden Bebauung aus, da die Mehrung der Geschossanzahl gemäß Plankonzept durch Einziehen neuer Geschosse innerhalb des bestehenden Turmes erreicht werden soll. Somit wird kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht. Dementsprechend entsteht auch kein weiterer Ausgleichsbedarf.

### **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt auf den Flächen des ehemaligen Schlachthofes im Stadtteil Nikola und umfasst 11.898m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt durch die Schlachthofstraße und Lehbühlstraße im Westen, die Stethaimerstraße im Süden, die Flächen eines Lebensmitteldiscounters im Osten und den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 (Flächen des nördlichen Neubaus aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) im Norden.

Die zum Zeitpunkt der Änderung durch Deckblatt Nr. 2 im Geltungsbereich tatsächlich vorhandenen Nutzungen sind:

- Durchfahrtshalle: Markthalle mit Gastronomie,
- Turm: keine Nutzung (Beherbergungsbetrieb und Café noch nicht realisiert),
- Kleingebäude an der Stethaimerstraße: Imbissläden,
- Neubau Süd EG: Wettbüro, Schönheitssalon, Weinhandlung, Kosmetikstudio, Imbissläden,
- Neubau Süd, 1. + 2. OG: Personalagentur, Architekturbüro, Steuerkanzlei, Krankenversicherung,
- Neubau Nordwest EG: Rechtsanwaltskanzlei, Personalagentur,
- Neubau Nordwest 1. + 2. OG: Wohnen,
- Direktorenvilla: Wohnen.

Somit haben sich im Vergleich zu den ursprünglich angedachten und im damaligen Durchführungsvertrag sowie im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan geregelten Nutzungen größere Veränderungen ergeben, die aber größtenteils der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegenstehen; für die Durchfahrtshalle und den Turm wurden, wie bereits oben erwähnt, zwei Änderungsvereinbarungen mit jeweils neuem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Lediglich das Wettbüro widerspricht als Vergnügungsstätte der Zielsetzung. Dieses wird in Folge eines gerichtlichen Vergleichs bis zu einer gesetzlichen Regelung des Glücksspielrechts, längstens aber bis Ende 2020, formlos geduldet.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Grundfläche des Schlachthofturmes, wie sie im Bestand vorhanden ist, 57,25m<sup>2</sup> beträgt. Die bestehende Traufhöhe beträgt 27,47m, die Turmspitze liegt bei 39,41m über OK Platz. Die vorhandene Grundfläche der Durchfahrtshalle beträgt 626,95m<sup>2</sup>, die Traufhöhe des Tonnendaches 9,15m und die Firsthöhe 11,28m.

Aufgrund der Planungsintention des Deckblattes Nr. 2 sind weitere Darstellungen zu den Bestandsverhältnissen unerheblich.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Plan und aus dem Textteil des Deckblattes Nr. 2 entnommen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01-2 „Altes Schlachthofgelände – Bereich West“ war eine Aufwertung des Nikolaviertels durch die Entstehung eines identitätsstiftenden Stadtteilzentrums auf dem ehemaligen Schlachthofgelände, in dem Nutzungen der

Nahversorgung, weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen sowie Wohnnutzungen realisiert werden. Dies sollte konkret durch die im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Planung (siehe Nr. 2.3) erfolgen.

Die ursprünglich angedachten Nutzungen wurden aber in der Zwischenzeit teilweise durch die in Nr. 3 dargestellten ersetzt, wodurch allerdings die städtebauliche Zielsetzung der Realisierung eines Stadtteilzentrums bisher im Wesentlichen nicht beeinträchtigt wird. Die einzige Ausnahme bildet das Wettbüro. Eine solche Nutzung ist aufgrund des hierdurch zu erwartenden Trading-Down-Effektes (es ist mit der Ansiedlung weiterer Wettbüros und anderer Vergnügungsstätten zu rechnen) an diesem Standort städtebaulich nicht erwünscht. Für Wettbüros und weitere Betriebsformen von Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen sind andere, städtebaulich verträgliche Standorte im Stadtgebiet vorhanden. Aufgrund der Veränderungen bei den tatsächlichen Nutzungen gegenüber den ursprünglichen Planungen ist eine Konkretisierung bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vorzunehmen, um die o.g. genannte städtebauliche Zielsetzung der Planung weiterhin zu sichern. Eine weitere Änderung des Durchführungsvertrages im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens ist nicht notwendig, da die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 zur Art der baulichen Nutzung den Inhalten des Durchführungsvertrages und der zugehörigen Änderungsvereinbarungen nicht widersprechen.

Um das oben genannte städtebauliche Ziel erreichen zu können, war es auch notwendig, für die Durchfahrtshalle und den Turm geeignete langfristige Nutzungen etablieren zu können, nachdem die ursprünglich angedachten Nutzungen gar nicht umgesetzt (Turm) bzw. nach kurzer Zeit bereits wieder aufgegeben wurden (Durchfahrtshalle). Von zwei Vorhabenträgern wurden Konzepte vorgelegt, die für die Zielerreichung geeignet erscheinen. Im Turm soll eine Hotelnutzung (Beherbergungsbetrieb) inkl. Café mit Freischankfläche im Erdgeschoss etabliert werden, wobei das Konzept die Errichtung von 10 Geschossen innerhalb des bestehenden Turmes vorsieht. Da aber die Kubatur des Turmes nicht verändert wird, ist die Erhöhung der Geschossanzahl als verträglich einzustufen. In der Durchfahrtshalle ist seit Kurzem eine Markthalle mit Gastronomie in Betrieb, die nun langfristig etabliert werden soll. Die Nutzung bewegt sich innerhalb der bestehenden Festsetzungen, diesbezüglich sind keine Änderungen notwendig. Für die beiden Nutzungen wurden, wie bereits dargestellt, Änderungsvereinbarungen zum ursprünglichen Durchführungsvertrag abgeschlossen; die konkreten Planungen flossen in zwei Vorhaben- und Erschließungspläne ein.

## **4.2 Festsetzungen**

Die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO wird konkretisiert durch die nähere Bestimmung der darin zulässigen Nutzungen. Es werden nun nur noch die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Bordellen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten erlaubt. Mit dieser Festsetzungstiefe wird den Regelungen des Deckblattes Nr. 1 gefolgt, durch welches der vorhabenbezogene Bebauungsplan im nördlichen Teil bereits geändert wurde, und somit ein einheitlicher Zulässigkeitsmaßstab im Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geschaffen. Durch diese Konkretisierung wird die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung (siehe Nr. 4.1) weiterhin gewährleistet, aber gleichzeitig auch eine Flexibilisierung im Vergleich zu den Nutzungsüberlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht, wie sie die tatsächliche Situation im Planungsgebiet widerspiegelt. Weitere Wettbüros sind nun wie sonstige Vergnügungsstätten und auch Bordelle per Festsetzung unzulässig, womit ein Trading-Down-Effekt in Folge einer weiteren Ansiedlung solcher Einrichtungen gesichert unterbunden wird.

Für die Umsetzung der Planungskonzeption im Schlachthofturm wird dort entsprechend den Darstellungen in Nr. 4.1 die Anzahl der höchstens zulässigen Geschosse von 4 auf 10 erhöht. Korrespondierend hiermit erhöht sich die zulässige Geschossfläche von 255m<sup>2</sup> auf 575m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche wird zusätzlich von 56m<sup>2</sup> auf 58m<sup>2</sup> angehoben, da dieser Wert der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation des Turmes entspricht. Dies gilt auch für die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe. Da diese im Bestand tatsächlich 27,47m (über OK Platz) beträgt, wird die zulässige Traufhöhe von vorher 25,00m auf nun 27,50m erhöht. Die von diesen Festsetzungsänderungen betroffene Fläche wird im Plan farblich entspre-

chend verortet. Auch bei der Durchfahrtshalle ist die zulässige Traufhöhe von 8,90m auf 9,30m zu erhöhen, da diese im Bestand 9,15 über OK Platz beträgt. Weitere Änderungen an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für die Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzung nicht notwendig.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird bereits von der Stethaimerstraße, der Schlachthofstraße und der Lehbühlstraße erschlossen und ist durch die vorhandene Buslinie 12 über die Haltestelle Schlachthofstraße gut an den ÖPNV angeschlossen. Durch das Deckblatt Nr. 2 werden keine Änderungen im Bereich der Erschließung impliziert.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt bereits durch die Stadtwerke Landshut. Da das Deckblatt Nr. 2 nur eine Konkretisierung bei der Art der baulichen Nutzung sowie Korrekturen beim Maß der baulichen Nutzung innerhalb des baulichen Bestandes (Turm und Durchfahrtshalle) beinhaltet, werden durch die vorliegende Planung keine Baumaßnahmen impliziert, die die vorhandenen Leitungstrassen berühren.

#### **4.3.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

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

##### Feuerwehrlächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet weiterhin eingehalten werden.

##### Feuerwehrezufahrt:

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

#### **4.3.4 Weitere Infrastruktur**

Aufgrund der Planungsintention des Deckblattes Nr. 2 sind Darstellungen im Bezug auf die weitere Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, Einzelhandel) unerheblich.

#### **4.3.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt.

Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Sammelplätze zu bringen.

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## **6. Bodenverhältnisse, Versickerung, Immissionsschutz, Abfall- und Bodenschutzrecht, Kampfmittel**

Die Themenbereiche Immissionsschutz, Abfall- und Bodenschutzrecht und Versickerung wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes untersucht.

Aktuelleren Kenntnissen zufolge können aber im Geltungsbereich Belastungen des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) nicht ausgeschlossen werden. Die Schadstoffe strömen aus einer in Sanierung befindlichen Altlast nördlich der Pfettrach zu. Bei Nutzungen des Grundwassers wäre dieser Sachverhalt in geeigneter Weise zu prüfen. Im Geltungsbereich können zudem hinsichtlich Geruch, Farbe und stofflicher Zusammensetzung auffällige Auffüllungen mit abfallrechtlich relevante Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Falle von Erdarbeiten in diesem Sinne auffällige Auffüllungen angetroffen werden, so wären diese zu separieren, zu deklarieren und vom übrigen Aushub getrennt zu entsorgen.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 impliziert allerdings keine Erd- und Aushubarbeiten und auch keine Grundwassernutzung. Somit sind im vorliegenden Änderungsverfahren keine weiteren Untersuchungen zu Altlasten notwendig. Dies gilt ebenso für die Bereiche Bodenverhältnisse und Kampfmittel.

## **7. Bodenordnung**

Das Deckblatt Nr. 2 impliziert keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Somit sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

## **8. Denkmalschutz**

### **8.1 Baudenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 2 befindet sich folgendes Einzeldenkmal:

D-2-61-000-526: Ehem. städtischer Schlachthof, 1905; ehem. Verwaltungsbau, zweigeschossiger Mansarddachbau mit Jugendstilelementen, bauzeitliche Ausstattung des Direktorenzimmers; Turm, mehrgeschossiger Baukörper mit steilem Walmdach; ehem. Durchfahrts- und Beladehalle, zweigeschossige Halle mit segmentbogenförmigem Dach über ebensolchen Holzfachwerkbindern, konstruktive Elemente der Wände und turmartige Fassadenpfeiler in Sicht-, z.T. Ziermauerwerk, mit Putzfeldern, beide Giebel verglast, Südgiebel bez. "Städtischer Schlachthof".

Die im Schlachthofturm geplante Maßnahme sieht den Einbau mehrerer neuer Geschossdecken in das Baudenkmal vor. Der Eingriff wurde vom Vorhabenträger mit dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen als Untere Denkmalschutzbehörde und mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt. Behördlicherseits bestand Einverständnis mit dem Vorhaben. Weitere konstruktive Eingriffe in die vorhandenen Denkmäler werden weder durch die

beiden Änderungsvereinbarungen und die zugehörigen Vorhaben- und Erschließungspläne noch durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 impliziert.

## **8.2 Bodendenkmäler**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

### **„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern**

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[...]

### **Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern**

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

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

[...]“

## **9. Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 sind keine Veränderungen im Bereich der Wohnungsflächen – und somit der Einwohner – zu erwarten. Die zulässige gewerbliche Geschossfläche erhöht sich durch die zusätzlichen Geschosse im Schlachthofturm um 320m<sup>2</sup>.

## **10. Rechtsgrundlage**

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 17.03.2017  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 17.03.2017  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor