

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT Nr. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03/8

**„Nördlich Wolfgangsiedlung – westlich Altdorfer
Straße“**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1.	Flächennutzungsplan	4
2.2.	Landschaftsplan.....	5
2.3.	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
2.4.	Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	7
3.	Beschreibung des Planungsgebiets	8
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung.....	9
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna	9
4.	Planungskonzept.....	10
4.1.	Allgemein	10
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung.....	11
4.3.	Gestaltungsfestsetzungen	15
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen	15
4.5.	Erschließung.....	18
5.	Energiekonzept und Klimaschutz	22
6.	Bodenverhältnisse	23
6.1.	Hochwasser, Grundwasser und Versickerung	23
6.2.	Baugrube und Wasserhaltung	25
6.3.	Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung.....	25
7.	Altlasten	25
8.	Immissionsschutz	25
9.	Denkmalschutz	28
9.1.	Bodendenkmäler	28
10.	Auswirkungen der Planung.....	29
11.	Flächenbilanz.....	29
12.	Rechtsgrundlage	31

Anhang

Artenliste (mit Aufstellung Gesetze und Richtlinien für Gehölzpflanzung im Siedlungsbereich)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – westlich Altdorfer Straße“ stammt aus dem Jahr 1999 (Rechtskraft mit 20.12.1999) und wurde im Jahr 2002 ganzflächig durch Deckblatt 1 überarbeitet. (Rechtskraft Deckblatt 1 mit 4.3.2002)



Luftbild des Planungsgebiets, Änderungsbereich gelb markiert
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Der Änderungsbereich liegt an der Altdorfer Straße und ist noch unbebaut. Westlich grenzen bereits bebaute Mischgebietsflächen des Bebauungsplans an, südlich Mischgebietsflächen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans 03-3 „Zwischen Altdorfer Straße und Goethestraße“, rechtskräftig seit 05.11.2007.

Östlich der Altdorfer Straße liegen Gewerbegebietsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04-77 "zwischen Bayerwaldsiedlung - Altdorfer Straße - LA 26 - B 299 neu", rechtskräftig seit 09.06.1981 mit den rechtskräftigen Deckblättern 3 bis 8 und 10 bis 12 an.

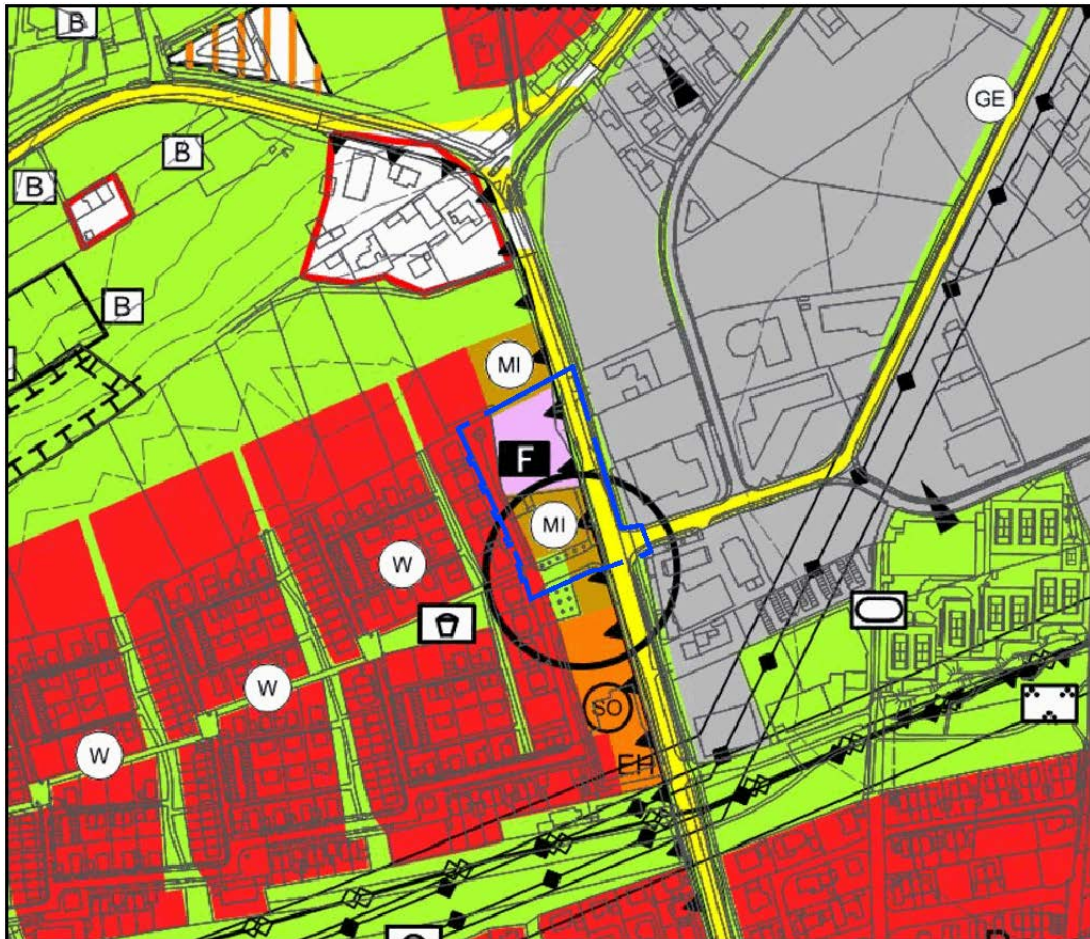
Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Planungsrechtliche Situation

Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1999/2002. (Rechtskraft siehe unter 1.) Landwirtschaftliche Flächen oder Wald werden für die Planänderung nicht in Anspruch genommen.

2.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut ist der Änderungsbereich als Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Flächen für die Feuerwehr ausgewiesen. Des Weiteren gibt es Festsetzungen zu öffentlichen Straßenflächen sowie entlang der Altdorfer Straße eine Festsetzung zur Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Der schwarze Kreis ist ein Hinweis auf erwünschte Stärkung von Zentrumsfunktionen.



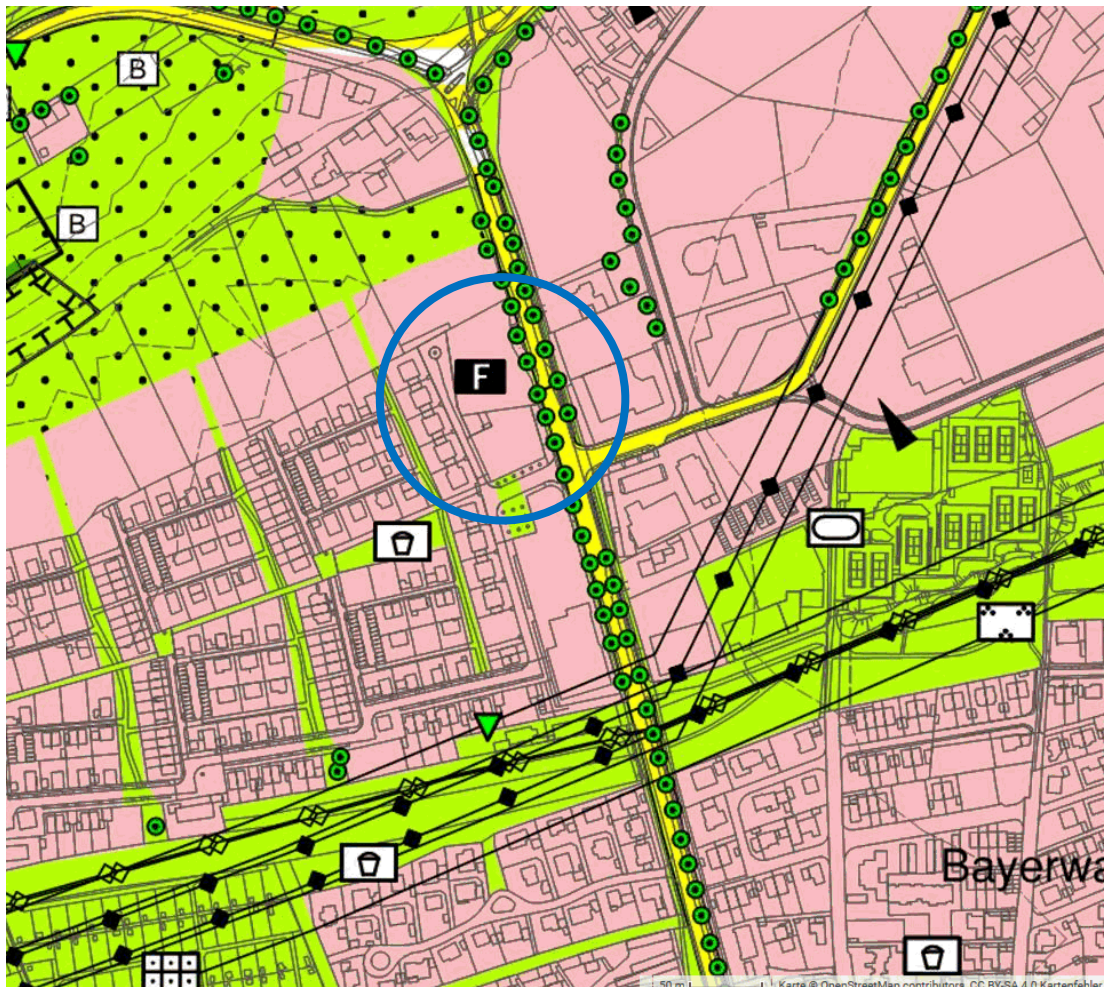
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, Änderungsbereich blau umgrenzt

Das Deckblatt Nr. 5 wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Deckblatt Nr. 51. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

2.2. Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Landshut, Änderungsbereich sh. blauer Kreis

Im Landschaftsplan der Stadt Landshut ist der Änderungsbereich als Siedlungsgebiet dargestellt. Das Symbol für Flächen für die Feuerwehr wird im Zusammenhang mit der Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend entfernt.

Entlang der Altdorfer Straße sind "gliedernde und abschirmende Grünflächen" und eine "Baumreihe" dargestellt.

Die Baumreihe ist in Teilbereichen bereits vorhanden und wird durch die Planung gesichert. Die Fortsetzung der bestehenden Baumreihe nach Norden wird durch entsprechende Festsetzungen geplant.

2.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im südlichen Teilbereich für den Änderungsbereich Baurecht für ein Mischgebiet (MI 5) mit 3-4 Vollgeschossen festgesetzt. Entlang der Goethestraße gibt es hierfür eine Baulinie, ansonsten werden Baugrenzen festgesetzt sowie Flächen für Stellplätze und öffentliche Flächen für Trafo und Containerstellplatz.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „03-8“, Änderungsbereich blau gestrichelt, M 1:1000

Im nördlichen Teilbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) mit Baufenster (zwingend 3 Vollgeschosse bzw. ein Vollgeschoss) und entsprechenden Stellplatzflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Straßenflächen werden im Bereich der Hans-Moratscheck-Straße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt) festgesetzt. Grünordnerische Festsetzungen finden sich im Wesentlichen in Form von Straßenraumbepflanzung entlang Aldorfer Straße, Goethestraße und Hans-Moratscheck-Straße. Des Weiteren gibt es Festsetzungen zum Schallschutz.



Übersicht rechtskräftiger Bebauungsplan „03-8“ (Deckblatt 1)
Änderungsbereich im Nordosten sh. blauer Kreis

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

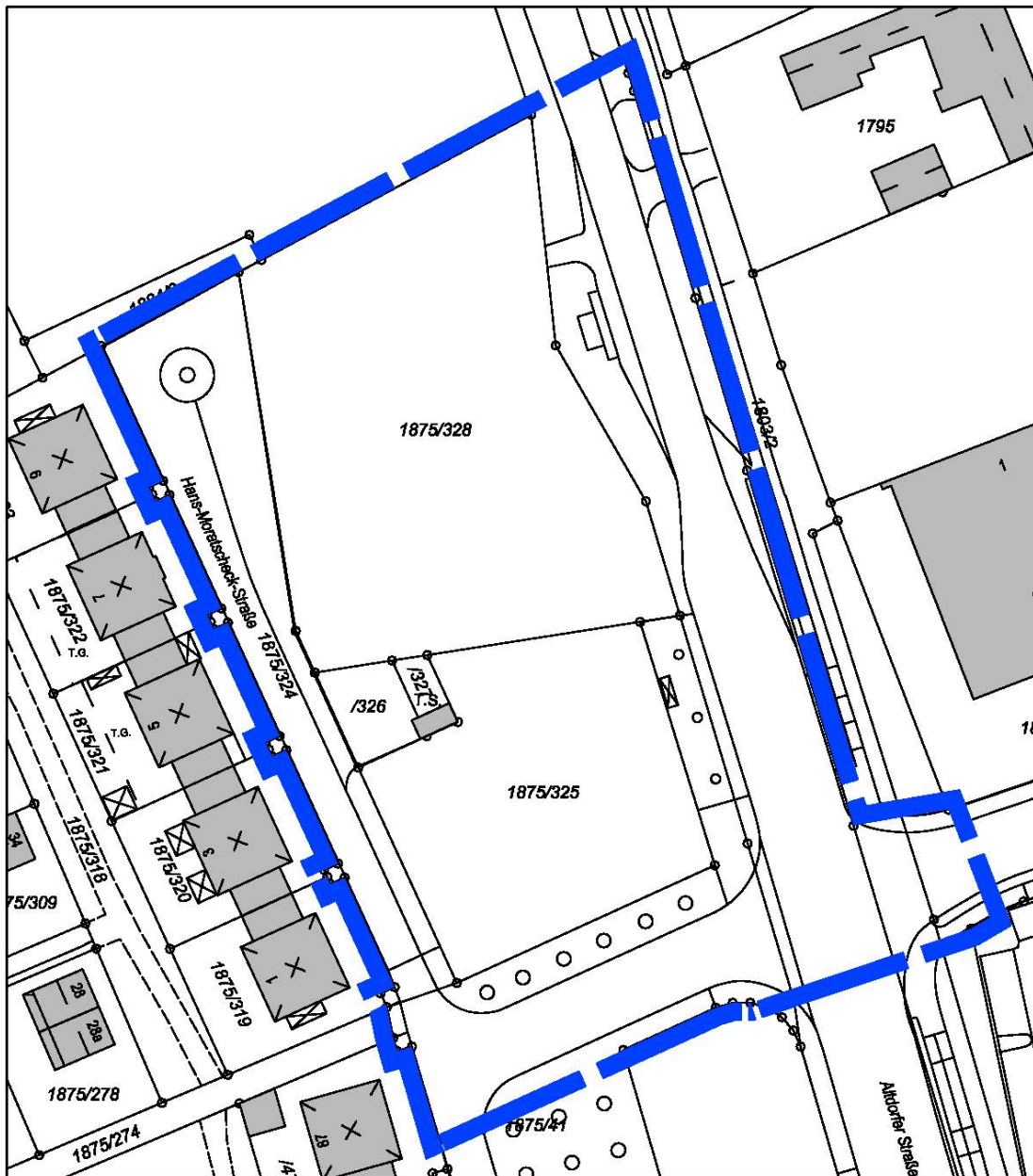
Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume lassen eine Grundfläche von insgesamt ca. 1950 m² zu; die zulässige Grundfläche bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m². 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. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht. (Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotope und Lebensstätten (§ 21 BNatSchG Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.)

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

3. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Wolfgang und umfasst ca. 10322 m². Es wird begrenzt im Westen durch bestehende Mischgebietsbebauung, im Süden durch die bestehende Goethestraße, im Osten durch die bestehende Altdorfer Straße und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen.



Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Änderungsbereich blau gestrichelt.

3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Die Fläche ist topographisch weitgehend eben, Höhenlage ca. 391 bis 392 m. ü. NN. Die Grundstücke sind unbebaut. Die Verkehrsflächen (Altdorfer Straße, Goethestraße und Hans-Moratscheck-Straße sind Bestand. Die Trafostation und Wertstoffcontainer im zentralen Bereich sind ebenso vorhanden wie eine Bushaltestelle an der Altdorfer Straße.



Luftbild - Änderungsbereich gelb umrandet
(Quelle Luftbild: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Die Flächen westlich des Änderungsbereichs sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut (Mischgebiet, 2- 3-geschossige geschlossene Bebauung). Östlich der Altdorfer Straße liegt ein bestehendes Gewerbegebiet mit Gebäuden und Parkflächen.

3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es vereinzelt Gehölzbestand, eine besondere Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben. Entlang der Goethestraße und der Altdorfer Straße (südlicher Bereich) gibt es Straßenbäume in Baumscheiben. Einen Straßenbaum gibt es im Bereich der Wendefläche am nördlichen Ende der Hans-Moratscheck-Straße.

4. Planungskonzept

4.1. Allgemein

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

Die geplante Änderung sieht ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO für den Änderungsbereich vor.

Die vom Gesetzgeber neu geschaffene Nutzungsart „Urbanes Gebiet“, in der auch ein relativ hoher Anteil Wohnnutzung in einem städtischen und hinsichtlich der Nutzung gemischten Kontext möglich ist, stellt eine sinnvolle Nutzung für das Planungsgebiet dar, zumal die Fläche zwischen Gewerbegebieten im Osten und Mischgebieten im Westen einen Nutzungsübergang darstellt. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets kann die Planung zum einen den Ansprüchen des Flächennutzungsplans gerecht werden, der hier eine Stärkung von Zentrumsfunktionen für wünschenswert hält, was durch die Anordnung von gewerblichen Flächen in den EG-Bereich an Altdorfer Straße und Goethestraße realisiert wird. Zum Anderen kann hier aber auch die Zielsetzung verfolgt werden, im Übergangsbereich zu den westlich anschließenden Misch- und Wohngebieten das Wohnraumangebot zu verbessern.

Städtebaulich werden die Straßenfluchten der Altdorfer Straße und der Goethestraße aufgenommen und durch die Festsetzungen von Baulinien fortgeführt. Durch einen fünfgeschossigen Baukörper an der Ecke und viergeschossige Baukörper im weiteren Verlauf an der Altdorfer Straße wird die städtebauliche Bedeutung dieser Kreuzungssituation und der Altdorfer Straße betont. Im rückwärtigen Bereich an der Hans-Moratscheck-Straße wird ein weiterer viergeschossiger Baukörper geplant, der parallel zur Hans-Moratscheck-Straße verläuft und damit zu den vorderen Baukörpern verdreht ist. Dadurch wird in der Hofsituation eine gewisse räumliche Spannung erzeugt. Der Hofbereich ist zudem im erdgeschossigen Bereich schalltechnisch abgeschirmt.

Die Planung ist so konzipiert, dass sich bei der Bebauung entlang der Altdorfer Straße schutzbedürftige Räume zur Hofseite (nach Westen) hin orientieren, also von der lärmintensiven Altdorfer Straße und den Gewerbebetrieben an der Altdorfer Straße abgewandt. Um sicher zu stellen, dass zur Altdorfer Straße hin kein Immissionsort entsteht, dürfen an dieser Seite keine offenbaren Fenster angeordnet werden. Eine ordnungsgemäße Belüftung wird über Lüftungsanlagen sichergestellt. Gleichzeitig sind nicht schutzbedürftige Räume und Erschließungselemente (z. B. Treppenhäuser) an der lärmzugewandten Seite anzuordnen. In begründeten Ausnahmefällen dürfen vereinzelt schutzbedürftige Räume zur Altdorfer Straße hin angeordnet werden, jedoch ohne offenbare Fenster.

Da die Gebäude an der Altdorfer Straße auch zur Lärmabschirmung für die Hofbereiche und die Bebauung an der Hans-Moratscheck-Straße dienen, werden Festsetzungen getroffen, dass die rückwärtige Bebauung nur errichtet werden darf, wenn die Bebauung an der Altdorfer Straße und Goethestraße vorher oder gleichzeitig errichtet wird. Bei Abbruch der Gebäude ist eine entsprechende Reihenfolge einzuhalten.

Der viergeschossige Baukörper an der Hans-Moratscheck-Straße ist im vierten Geschoss nach Westen zurückversetzt. Dadurch werden Dachterrassensituationen geschaffen sowie die Höhenwirkung in diese Richtung reduziert.

Zur Umsetzung des Konzepts ist eine teilweise Einbeziehung von Straßenflächen der Hans-Moratscheck-Straße erforderlich. Die Wendefläche wird teilweise zurückgebaut, in diesem Bereich wird die Zufahrt zur Tiefgarage des Baugebiets geplant. Entlang der Altdorfer Straße werden Teile des Gehwegs im Bereich der Bushaltestelle zurückgebaut, nach Norden wird ein Geh- und Radweg mit 3,0 m Breite fortgeführt.

Der vorhandene Trafostandort bleibt bestehen, der Containerstandort wird vorübergehend in den Nordosten des Geltungsbereichs verlegt bis ein endgültiger Standort im künftigen Baugebiet nördlich des Änderungsbereichs festgelegt wird. Aus Immissionsschutzgründen werden Glascontainer an dem hier ausgewiesenen Standort nicht zugelassen, diese werden im östlich angrenzenden Gewerbegebiet an einem noch zu benennenden Standort aufgestellt.

Die KFZ-Erschließung des Areals erfolgt über die Hans-Moratscheck-Straße, die mittelfristig mit einer verkleinerten Wendemöglichkeit für PKW abschließt. Langfristig ist die Weiterführung zur Erschließung der nördlichen Bauflächen angedacht.

Die zusätzliche Straße am nördlichen Rand des Änderungsbereichs ist als Einbahnstraße in östliche Richtung geplant als Zufahrt zum Containerstandort sowie als Ausfahrt für LKW's gedacht, wobei ein Abbiegen in die Altdorfer Straße nur nach rechts (Süden) erlaubt werden soll.

4.2. Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Änderung sieht ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO für den Änderungsbereich vor. Damit werden sowohl die Mischgebietsflächen als auch die Flächen für die Feuerwehr durch eine neue Nutzungsart überplant.

Die Nutzungsart „Urbanes Gebiet“, in der auch ein relativ hoher Anteil Wohnnutzung in einem städtischen und hinsichtlich der Nutzung gemischten Kontext möglich ist, stellt insofern eine sinnvolle Nutzung für das Planungsgebiet dar und bildet gleichzeitig eine Überbrückung zwischen den anschließenden Gewerbegebieten im Osten und den Mischgebieten bzw. im weiteren Verlauf Wohngebieten im Westen.

Durch die Festsetzung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen an der Goethestraße und der Altdorfer Straße wird dem Hinweis auf erwünschte Stärkung von Zentrumsfunktionen für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Stadt entsprochen. Durch die Festsetzung von Wohnflächen wird dem Wunsch nach einem verbesserten Wohnungsangebot (auch für finanziell schwächere Schichten) Rechnung getragen. Der Bereich übernimmt damit gleichzeitig Wohn- und Versorgungsfunktionen in einem hinsichtlich der Bebauung städtischen, also „urbanen“ Kontext.

Die gem. § 6a Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen bzw. die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung werden durch Festsetzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt beschränkt:

Die gem. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässige Nutzung „sonstige Gewerbebetriebe“ wird insoweit eingeschränkt, als Bordelle nicht zugelassen werden.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Aus folgenden Gründen sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden:

Aufgrund der Gemengelage mit einem relativ hohen Anteil Wohnnutzung im Gebiet selbst und in den westlich angrenzenden Gebieten wird der Betrieb von Bordellen wie auch von Vergnügungsstätten nicht zugelassen, um "Trading-Down-Effekten" im Bereich dieser hochwertigen städtischen Wohn- und Gewerbelage vorzubeugen. Zudem spricht ein insgesamt knappes Angebots an öffentlichen Parkplätzen und auch die damit verbundenen nächtlichen Betriebszeiten gegen diese Nutzungen.

Tankstellen sollen aufgrund der sensiblen Gemengelage und der speziellen Anforderungen (Lautstärke, Betriebszeiten, Flächenbedarf) zum einen sowie aufgrund der fehlenden Höhenentwicklung bzw. der fehlenden städtebaulichen Kubatur zum anderen ausgeschlossen werden.

Der Ausbau der Hans-Moratschek-Straße als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht in der Lage die aus den ausgeschlossenen Nutzungen resultierenden Verkehre aufzunehmen.

Die Flächen für die Feuerwehr werden bereits an anderer Stelle bereit gestellt, gleichzeitig möchte die Stadt Landshut auch das Wohnraumangebot verbessern, auch auf dem Sektor des sozialen Wohnungsbaus. Deswegen wird in Umsetzung der entsprechenden Beschlussfassung des Stadtratsplenums vom 05.05.2017 durch textliche Festsetzung geregelt, dass ein Anteil von etwa 50 % der Wohnbauflächen als sozialer Wohnungsbau auszuführen ist. Insgesamt werden als Höchstgrenze 84 Wohneinheiten für den gesamten Bereich festgesetzt. Durch die Festsetzung gewerblicher Nutzung im EG der Gebäude 1 – 3 wird ein entsprechend der Nutzungsart angemessener Anteil gewerblicher Nutzung sichergestellt und der für gewerbliche Nutzungen günstigen Lage der Erdgeschossbereiche an Altdorfer Straße und Goethestraße Rechnung getragen.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante Änderung sieht ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO für den Änderungsbereich vor, wobei sowohl ein angemessener Anteil gewerbliche Nutzung zur nach dem FNP gewünschten Stärkung der Zentrumsfunktion festgesetzt wird, als auch ein im MU zulässiger überwiegender Anteil Wohnflächen.

Es werden zulässige Grundflächen und Geschossflächen für die Gebäudeteile mit unterschiedlichen Höhen festgesetzt. Dabei ergeben sich insgesamt eine festgesetzte maximale Grundfläche von ca. 1950 m² und eine maximale Geschossfläche der Hauptbaukörper von ca. 7270 m².

Dabei werden folgende maximalen Gebäudehöhen festgesetzt:

5 Vollgeschosse für das Eckgebäude an der Kreuzung Goethestraße/Altdorfer Straße zur Hervorhebung der städtebaulichen Ecksituation, Wandhöhe max. 16,0 m zur Altdorfer Straße hin.

4 Vollgeschosse (Wandhöhe max. 13,0 m) für die Gebäude an der Altdorfer Straße und der Hans-Moratschek-Straße, wobei die nach Westen ausgerichteten Gebäude an der Hans-Moratschek-Straße im vierten Geschoss nach Westen hin zurückgesetzt sind. Dadurch wird die optisch wirksame Höhe zu dieser Seite verringert, im Bereich der Rücksprünge werden Dachterrassen zugelassen.

Das Gebäude an der Goethestraße wird nur eingeschossig festgesetzt (Wandhöhe max. 4,50 m), hier wird eine gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Die Höhenfestsetzung der Gebäude 1 – 3 erfolgt zwingend, da diese Gebäude aus Sicht des Immissionsschutzes die Hofsituation und das Gebäude 4 vor Lärmeinwirkung schützen.

Die gewerbliche Nutzung wird im EG der Gebäude 1 – 3 auf mindestens 10 % der Gesamtgeschoßfläche der Hauptbaukörper festgesetzt, dies entspricht ca. 730 m² Geschossfläche. Um eine zusammenhängende gewerbliche Nutzung sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass das Erdgeschoss von Gebäude 2 ausschließlich gewerblich zu nutzen ist und die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss von Gebäude 3 anschließend an das Gebäude 2 zusammenhängend zu erfolgen hat. In den Obergeschossen wird ausschließlich Wohnnutzung zugelassen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass zum einen insgesamt ein entsprechend der Nutzungsart angemessener Anteil gewerblich genutzt wird und zum anderen die Erdgeschossbereiche der Gebäude 1 bis 3 zumindest überwiegend gewerblich genutzt

werden, was wiederum der Lage an Altdorfer Straße und Goethestraße angemessen ist.

Die Absicherung der festgesetzten Nutzungsmischung im "Urbanen Gebiet - MU" sowie zur fristgerechten Errichtung des gewerblich genutzten Gebäude 1 erfolgt durch die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten.

Die Gebäudevorderseiten an der Altdorfer und der Goethestraße werden durch Baulinien fixiert, um die Gebäudefluchten dem bestehenden Straßenraum anzupassen und damit Raumkanten am städtebaulich prägnanten Straßen- und Kreuzungsraum zu definieren. An den übrigen Seiten werden Baugrenzen festgesetzt.

Die geschlossene Bebauung an der Altdorfer Straße und Goethestraße sowohl in der städtebaulichen Funktion (Definition Stadteingang, Kreuzungsbereich) als auch im Bezug auf die schalltechnischen Randbedingungen (Verkehrs- und Gewerbelärm im Osten) begründet.

Nach § 17 BauNVO ist die Obergrenze der Geschossflächenzahl in Urbanen Gebieten mit 3,0 festgesetzt. Durch die im Änderungsbereich festgesetzten Geschossflächen wird eine GFZ von 1,47 erreicht. Somit ist die gesetzlich festgelegte Obergrenze für die GFZ eingehalten.

Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche (hier ca. 1950 m²) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall ist die Überschreitung bei Ausnutzung der entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen höher. Dies ist aus folgenden Gründen tolerierbar:

- Das Garagen-/Stellplatzangebot orientiert sich exakt an der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut
- Die festgesetzten Grundflächen entsprechen bezogen auf die Grundstücksfläche einer GRZ von 0,38. Durch die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für eine Tiefgarage wird die überwiegend unterirdische Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht, was wiederum zu einer Verbesserung der Freiraumqualität in den Bereichen um die Gebäude beiträgt.

Von der Einhaltung der nach BauNVO zulässigen Grundflächenüberschreitung kann daher in diesem Fall abgesehen werden, da die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (Stellplatznachweis nach Stellplatzsatzung wäre nicht möglich, Ausnahme nach § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauNVO).

Der Maximalwert von 0,8 nach § 19 BauNVO wird unterschritten. (0,78)

Bereits in der Ausschreibung der Stadt Landshut zum Grundstücksverkauf artikuliert die Stadt den Willen, dass vermehrt geförderter Wohnraum entsteht. Deshalb hat sich der Erwerber zu verpflichten, 50% der Wohnfläche entsprechend den Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau zu erstellen, die Fördermittel zu beantragen und in Anspruch zu nehmen.

Dies wurde bei der Ausarbeitung der Bauleitplanung durch eine entsprechende Festsetzung umgesetzt, wonach im Bebauungsplan ein 50%-Anteil der Wohnbauflächen an förderfähigem Wohnungsbau festgesetzt wird. Damit wird die Stadt Landshut auch ihrer sozialen Verantwortung gerecht, das Wohnraumangebot auch für den Bevölkerungsanteil mit niedrigerem Einkommen zu verbessern.

Die Realisierung der sozialen Wohnraumerstellung ist Gegenstand des Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Landshut und dem Planungsbegünstigten. In diesem Rahmen wird die Realisierung durch Fristen, eine Sicherungshypothek sowie die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit abgesichert.

4.2.3. Bauweise

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungen und den verdichteten Baustrukturen der Altdorfer Straße.

Durch eine Festsetzung zum aufschiebend bedingten Baurecht wird die Aufnahme der Wohnnutzung in Gebäude 4 erst erlaubt, wenn das als Lärmschutzbebauung vorgesehene Gebäude 3 vollständig errichtet ist. Dadurch wird die in der Immissionsschutzberechnung vorgesehene Schutzfunktion durch Gebäude 3 gewährleistet.

4.2.4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblatts nicht festgesetzt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

Das städtebauliche Konzept wird unter 4.1. bzw. 4.2.2. erläutert. Aus diesem Konzept und aus den geplanten Baukörperhöhen mit straßenseitig 4 bis 5 Geschossen an der Altdorfer Straße und 3 Geschossen im Bereich der Dachterrassenrücksprünge an der Hans-Moratscheck-Straße ergeben sich geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen in folgenden Bereichen:

- Im mittleren Bereich zwischen den Gebäuden gibt es eine Abstandsflächenüberlappung auf eine Länge von insgesamt etwa 22 m und eine Tiefe von bis zu 3,0 m. Da die Gebäude schräg zueinander stehen, weitet sich der Abstand, eine durchgehende Nähe der Baukörper ist nicht gegeben. Zudem ist bei beiden Gebäuden auch aus Gründen des Immissionsschutzes eine Grundrissorientierung nach Westen geplant und notwendig, so dass sichergestellt ist, dass im Bereich der Abstandsverengung keine Wohnbereiche aneinandergrenzen.
- Zur nördlichen Grundstücksgrenze wird die Straßenmitte der Verbindung zwischen Hans-Moratscheck- und Altdorfer Straße durch die Abstandsfläche auf eine Länge von etwa 9,0 m um bis zu 90 cm überschritten. Da es sich um die Schmalseite des Gebäudes handelt, ist Belichtung und Belüftung hier nicht eingeschränkt bzw. ausreichend gegeben.
- Zur Straßenmitte der Altdorfer Straße auf eine Länge von ca. 30 m um ca. 0,50 m, sowie nach Süden zur Straßenmitte der Goethestraße, sofern hier die volle Abstandsfläche angesetzt wird. An welchen Seiten die mögliche Abstandsflächenhalbierung nach BayBO angesetzt wird, hängt von der Entscheidung des Objektplaners ab. Der fünfgeschossige Baukörper wurde im Eckbereich aus städtebaulichen Gründen zur Betonung der Kreuzungssituation geplant. Da die Abstände zu den gegenüberliegenden Gebäuden ca. 40,0 m (Gewerbegebiet östlich der Altdorfer Straße) bzw. ca. 30,0 m (Mischgebiet südlich der Goethestraße) betragen, ist auch hier die Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Zudem werden die Grundrisse nicht zu diesen Seiten hin orientiert.

Die Abstandsflächen der gegenüberliegenden gewerblichen Bebauung fallen hier zudem bei weitem nicht bis zur Straßenmitte, da die Gebäude zurückversetzt sind.

An der Hans-Moratscheck-Straße überschreiten die Abstandsflächen die Straßenmitte der geplanten Straße nicht.

Die Abweichung von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO ist aufgrund der bereits bestehenden, verdichteten, urbanen Bebauung entlang des Straßenzuges Altdorfer Straße im Süden und Hans-Moratscheck-Straße und im Hinblick auf die beabsichtigte Verdichtung und städtebauliche Wirkung als annehmbar einzustufen.

Die Belichtung und Belüftung der geplanten, der bestehenden sowie der umgebenden Bebauung ist auch nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung ist als Nachweis hierfür ausreichend, wenn der Lichteinfallswinkel senkrecht zur Außenfassade max. 45° beträgt. Maßgebend ist die Brüstungshöhe von notwendigen Fenstern in Aufenthaltsräumen gem. Art. 45 Abs. 2 BayBO.

Aufgrund der geplanten Grundrissorientierung ist sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der bestehenden und geplanten Wohngebäude untereinander nicht gegeben ist.

4.3. Gestaltungsfestsetzungen

Als Dachform wird für die geplanten Gebäude ein extensiv begrüntes Flachdach bzw. auf den dreigeschossigen Teilbereichen des Gebäudes 4 eine Dachterrasse festgesetzt.

Auf den Dachflächen aller Hauptgebäude sind Kollektorflächen zur Solarenergienutzung zulässig.

Die Balkone/ebenerdigen Freibereiche sind als Loggien auszuführen, um ein gestalterisch ruhiges Zusammenspiel aus den Balkonen und den Dachterrassenbereichen zu erzielen. Eine Überschreitung des Baufensters für Loggien wird zugelassen, um durch diese gestalterischen Elemente eine zusätzliche Fassadengliederung zu ermöglichen und die Aufenthaltsqualität der Loggien zu erhöhen.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

4.4.1. Grünordnung allgemein, Leitbild

Im rechtsgültigen Bebauungsplan 03-8 ist ein Grünordnungsplan integriert, für den Änderungsbereich wurden grünordnerische Festsetzungen insbesondere in Form von Gehölzpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen zur Straßenraumbegrünung sowie eine lockere Durchgrünung der rückwärtigen Wohnanlage getroffen. Öffentliche Grün- oder Freiflächen gibt es im Änderungsbereich lediglich in Form von Straßenbegleitgrün.

Einige der festgesetzten Gehölzpflanzungen wurden bereits realisiert, insbesondere an der Goethestraße und der Hans-Moratscheck-Straße. Hinzu kommen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie die qualitative Aufwertung des Innenhofbereichs durch eine lockere Gehölzpflanzung, orientiert an der Wegeführung (teilweise auf TG). Die Belagsflächen im gesamten privaten Areal sind sickerfähig zu gestalten (Drainpflaster).

4.4.2. Grünordnerische Festsetzungen

Gehölzpflanzung / sonstige Pflanzungen und Ansaaten

Entsprechend den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan werden Gehölzpflanzungen zur Straßenraumbegrünung festgesetzt, insbesondere an der Hans-Moratscheck-Straße und am nördlichen und nordöstlichen Rand des Baugebiets.

Die Gehölzpflanzung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs übernimmt dabei sowohl die Funktion der Straßenraumbegrünung als auch der Randeingrünung, solange die angedachte Baugebietserweiterung nach Norden nicht umgesetzt wird. Diese wichtigen Funktionen der Gehölzpflanzungen am nördlichen Rand stehen da-

her aus Sicht der Stadtplanung über den Belangen der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, für die der Bauernverband in seiner Stellungnahme eine Beeinträchtigung befürchtet.

Die oberirdischen Stellplätze werden durch die Festsetzung von Baumpflanzungen (gem. Pflanzliste) untergliedert. Der rückwärtige Bereich des Wohnquartiers (zumeist über TG) erhält eine lockere Gehölzpflanzung mit Bäumen 2. Ordnung mit Festsetzung der Arten und Sorten gem. Auswahl. Die Untergliederung von privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich kann zudem durch kleinwüchsige Sträucher/Hecken erfolgen.

Ebenso zulässig ist die Verwendung von Bodendeckern, Stauden und Gräsern zur repräsentativen Gestaltung. (Intensivbegrünung der TG)

Auf öffentlichen und privaten Grünflächen empfiehlt sich die Ansaat einer Blumenmischung (z.B. von Saaten-Zeller Innerstädtische Mischungen - "Mischung Cosmos" oder "Präriemischung") bzw. die Anlage einer Blumenwiese mit extensiver Mahd in Randbereichen mit wenig Nutzungsdruck durch die Bewohner. Ziel ist die Schaffung von innerstädtischen "Biotoptrittsteinen"; Habitate für Insekten. Nachfolgende Planungen haben dies zu konkretisieren. (Freiflächengestaltungsplan)

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanz- und Anwachsergebnisses der Bäume im Geltungsbereich des BP sind Richtlinien, Empfehlungen und Gesetze zum richtigen Umgang mit Straßenbäumen, insbesondere zur Vorbereitung des Baumstandortes, zur Pflanzung des Baumes sowie zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu beachten und anzuwenden. Eine Aufstellung von Gesetzen und Richtlinien für Gehölzpflanzung im Siedlungsbereich wurde der Artenliste im Anhang beigelegt.

Eine eventuell später notwendig werdende Entfernung der im Plan oder durch Text festgesetzten Bäume ist nur nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Landshut (Baumschutzverordnung) vom 01.08.1987 (bekannt gemacht in der Nr. 17 des Amtsblattes der Stadt Landshut vom 27.07.1987) möglich.

Zum Schutz der Kinder ist bei der Bepflanzung des Spielplatzes/der Spielplätze auf Pflanzen zu verzichten, die in der Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10. März 1975 als giftig gekennzeichnet wurden. Solche Pflanzen wurden deshalb nicht in die Artenliste aufgenommen.

Dachbegrünung

Die nicht als Dachterrassen genutzten Flachdächer der geplanten Gebäude werden extensiv begrünt, ebenso die Überdachung der Tiefgaragenabfahrt. Die extensive Dachbegrünung mindert in erheblichem Umfang die Flächenversiegelung und trägt mit ihren positiven ökologischen Auswirkungen u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas, (Pufferung und Filterung der Niederschläge, Wirkung als Staubfilter und Frischluftlieferant), Erhöhung der Biodiversität und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bei.

Gehölzerhaltung / Gehölzrodung

Die bestehenden Straßenbäume an der Goethestraße und im Bereich der Bushaltestelle an der Altdorfer Straße werden mit Ausnahme eines Baumes an der Altdorfer Straße als zu erhalten festgesetzt. Der übrige Strauchbestand auf der Ruderalflur (Wildaufwuchs) wird im Zuge der Umsetzung des BP gerodet. Die bestehende Spontanvegetation jüngeren Alters im Nordosten des Geltungsbereichs des Bauungs- und Grünordnungsplanes ist natur- und artenschutzrechtlich von geringer Wertigkeit (hinsichtlich einer Eignung als Habitat) und unterliegt keinem Schutzstatus im Sinne der Baumschutzverordnung der Stadt Landshut. Der Strauchbestand kann daher im Zuge der Umsetzung des Vorhabens gerodet werden.

Gehölzpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Geltungsbereich befindenden Leitungstrassen der Kabel Deutschland, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Stützwände, Böschungen, Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen

Da der Innenhofbereich aufgrund der Tiefgarage ein höheres Niveau aufweist als die umgebenden Straßenflächen, ergeben sich Niveausprünge, die durch Stützwände bzw. Anböschungen auszugleichen sind. Durch Planzeichen werden die Positionen festgesetzt, an denen Stützwände zulässig sind. Als maximaler Niveausprung wurde 90 cm festgesetzt, dies entspricht dem Geländeunterschied im Bereich der Trafostation. Die maximale Oberkante der Stützwände wurde entsprechend dem geplanten Hofniveau festgesetzt.

In den übrigen Bereichen sind Höhenunterschiede durch Anböschungen herzustellen. Auffüllungen sind nur im Rahmen der erforderlichen Tiefgaragenüberdeckungen und der daraus resultierenden Geländehöhen zulässig. Abgrabungen sind bis zu 50 cm zulässig. (z. B. Versickerungsmulden)

Nachdem es sich bis zur Erweiterung durch die nördlichen Baugebiete um eine zeitlich befristete Übergangslösung handelt, kann die Verbindungsstraße zwischen Hans-Moratschek-Straße und Altdorfer Straße ohne Grundstückserwerb mit einer steilen Böschung realisiert werden. Die Bäume im Grünstreifen nördlich der Verbindungsstraße sind erst zu pflanzen wenn die Niveauangleichung von Norden her erfolgt ist.

Einfriedungen sind generell unzulässig, um einen offenen Charakter des Baugebiets zu gewährleisten. Lediglich im Bereich der Privatgärten von Gebäude 4 an der Hans-Moratschek-Straße wird als Einfriedung eine Hecke bis 2,0 m Höhe zugelassen. Diese dient als Schutz der Privatsphäre in den Privatgärten, als Absturzsicherung wird wegen des Höhenunterschieds zwischen Hofniveau und Straße gebäudeseitig zusätzlich ein Metallgeländer erlaubt.

4.4.3. Grünordnung allgemein, Fazit

Die durch den BP festgesetzte Eingrünung des gesamten Wohnquartiers gewährleistet eine deutliche Aufwertung des Standortes hinsichtlich seiner Aufenthaltsqualität und des vorherrschenden Kleinklimas. (Reduzierung des Aufheizeffektes) Ein Großteil des Niederschlagswassers kann über belebtem Boden versickert bzw. einer dezentralen Versickerung im Gebiet zugeführt werden. Es werden zudem wertvolle Habitatstrukturen geschaffen.

Im Vorfeld der Grünordnungsplanung wurde eine Prüfung der einzelnen naturschutzfachlichen Schutzgüter hinsichtlich ihrer Betroffenheit durchgeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter wurde dabei nicht festgestellt. Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete nach §23 BNatSchG, Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG, nach § 30 und § 39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotopverbund, Biotopvernetzung), FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der „Natura-2000-Gebiete“ (§ 31 und § 32 BNatSchG). Das Planungsgebiet gehört nicht zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan.

4.5. Erschließung

4.5.1. Verkehrserschließung

Die KFZ-Erschließung des Areals erfolgt ausschließlich über die Hans-Moratscheck-Straße, die mittelfristig mit einer verkleinerten Wendemöglichkeit für PKW abschließt. Langfristig knüpft die Erschließung der nördlichen Bauflächen an das bestehende Erschließungssystem an. Nachdem das bestehende Erschließungssystem jedoch nicht in der Lage ist, sämtliche zusätzlich anfallenden Verkehre aufzunehmen, ist für das künftige nördliche Baugebiet eine neue Haupteerschließung - z. B. von der Altdorfer Straße aus - zu konzipieren.

Die Verbindungsstraße zwischen Hans-Moratscheck-Straße und Altdorfer Straße am nördlichen Rand des Änderungsbereichs ist als Einbahnstraße in östliche Richtung geplant und ist vorgesehen für:

- Zu- und Weiterfahrt für die privaten Anlieferer des Containerstandortes
- Entsorgungsfahrzeuge
- Rettungsfahrzeuge
- Ausfahrt für LKW's (da für diese Fahrzeuge keine Wendemöglichkeit in der Hans-Moratscheck-Straße besteht).

Ein Abbiegen in die Altdorfer Straße soll jedoch nur nach rechts (Süden) erlaubt werden, um Schleichverkehr zu unterbinden. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend geregelt werden, sondern ist vielmehr nachgeordnet von der zuständigen Fachbehörde durch geeignete Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Nachdem es sich bis zur Erweiterung durch die nördlichen Baugebiete um eine zeitlich befristete Übergangslösung handelt, kann die Verbindungsstraße zwischen Hans-Moratscheck-Straße und Altdorfer Straße ohne Grundstückserwerb mit einer steilen Böschung realisiert werden. Die Bäume im Grünstreifen nördlich der Verbindungsstraße sind erst zu pflanzen wenn die Niveauangleichung von Norden her erfolgt ist. Jedoch muss bereits zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Gebäude aus dem Deckblatt Nr. 5 der an der Verbindungsstraße von der Hans-Moratscheck zur Altdorfer Straße festgesetzte private Mülltonnenstandort für den Tag der Leerung incl. der hier festgesetzten Bäume errichtet sein. Dies ist unter Einbeziehung des Flurstückes 1884/8 problemlos möglich.

Die Hans-Moratscheck-Straße wird als verkehrsberuhigte Straßen festgesetzt. Am südlichen Ende der Hans-Moratscheck-Straße mündet von Westen her die zentrale Fuß- und Radwegachse (Flurnummer 1875/274), die durch die gesamte Siedlung Nördlich Wolfgang verläuft. Die verkehrsberuhigte Zone wurde daher nach Süden bis zur Goethestraße verlängert, um für den Fuß- und Radweg eine sichere Überquerung der Hans-Moratscheck-Straße im verkehrsberuhigten Bereich zu ermöglichen. Über den breiten Gehweg an der Nordseite der Goethestraße besteht so Anschluss zu den Fuß- und Radwegen an der Altdorfer Straße.

Die Einbeziehung von Gehwegflächen östlich der Altdorfer Straße macht eine Verlegung des bestehenden Buswartehäuschens erforderlich. Im weiteren Änderungsverfahren sind die genauen Modalitäten diesbezüglich zwischen dem Investor und den Stadtwerken Landshut zu klären und ggf. im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zu fixieren.

Die bestehenden Fußwege an Altdorfer und Goethestraße werden nicht geändert mit Ausnahme eines partiellen Rückbaus im Bereich der Bushaltestelle. Entlang der Altdorfer Straße wird eine Verlängerung des Geh- und Radwegs nach Norden mit einer Breite von 3,0 m geplant.

An der Hans-Moratscheck-Straße werden 6 öffentliche und 12 private Stellplätze geplant. Weitere private Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück im nördlichen Bereich vorgesehen, alle übrigen erforderlichen Stellplätze müssen in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Die Tiefgaragenrampe belegt mit ihren Flächen ausschließlich private Grundstücksflächen. Ihre Steigungen sowie der Ausradius im Ein- und Ausfahrtsbereich entsprechen den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung. Um im Hofbereich das Abtauchen der Tiefgaragenrampe sowie die festgesetzte Baumpflanzung zu ermöglichen, ist eine Aufschüttung notwendig, die von einem umlaufenden Sitzstein eingefasst wird. Diese wird durch die Festsetzung 2.3 zur Tiefgaragenüberdeckung ermöglicht.

Die nördlichen Erweiterungen des Bebauungsplangebietes 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – nördlich Altdorfer Straße“ sind jeweils über die vorhandenen Erschließungsstrukturen in Nord-Südrichtung andienbar. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan 03-8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – westlich Altdorfer Straße“ wird klargelegt, dass eine Erweiterung nach Norden bis zur Hangkante bei der Planung berücksichtigt ist.

Die bestehenden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung sind so konzipiert, dass sie in der Lage sind, die Verkehre ihres direkt zugeordneten Erschließungsbereiches aufzunehmen, davon ausgehend, dass sich die ergänzende Bebauung der nördlichen Erweiterung an den Gebäude- und Dichtestrukturen der bestehenden Bebauung der jeweiligen Straßen anlehnt.

So ist auch die die Hans-Moratscheck-Straße unabhängig von ihrer Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich bzw. reguläre Straßenverkehrsfläche nicht in der Lage die Verkehre der gesamten Erweiterung nach Norden aufzunehmen.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 1 über die Haltestelle Häscherkeller sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Der Hauptbahnhof befindet sich in 1,5 km Entfernung.

Autobahnanschluss Landshut-Nord in 2,0 km Entfernung.

4.5.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Im Änderungsbereich befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt entlang der Altdorfer Straße ein Mischwasserkanal (EP 600/900) sowie in der Hans-Moratscheck-Straße ein Schmutzwasserkanal (DN 250). Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, so dass die Leitung durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Die Kanalleitung EP 600/900 entlang der Altdorfer Straße wurde im Plan mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,5 m (gesamt 3,0 m) sowie Leitungsrecht eingezeichnet. Diese Trasse ist von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Gründung der geplanten baulichen Anlagen ist so herzustellen, dass während und nach den Bauarbeiten dauerhaft keinerlei Lasteintragung in den Kanal erfolgt. Der bestehende Kanal darf nicht beschädigt oder überbaut werden.

Für den Kanal wird im Grundstückskaufvertrag ein Kanalleitungsrecht für die Fl.-Nrn. 1855 eingetragen. Für die Fl.-Nr. 1875/328 ist eine entsprechende Dienstbarkeit bereits eingetragen.

Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, falls dies im Bereich der Hans-Moratscheck-Straße erforderlich sein sollte. In den Hinweisen durch Text wird der von den einzelnen Leitungsträgern angegebene notwendige Vorlauf dargestellt. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Im Zuge der teilweisen Überplanung der Straßenflächen der Hans-Moratscheck-Straße ist es notwendig, eine Stromleitung umzuverlegen. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages werden Stromkabelleitungsrechte für Teilflächen der Fl.-Nrn. 1875/41, 1875/324 und 1875/326 bestellt.

4.5.3. Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrlflächen:

Über die geplante Einbahnstraße im Norden und den Fuß- und Radweg entlang der Altdorfer Straße (Breite 3,0 m) wird eine Feuerwehrumfahrung ermöglicht. Entlang des Fuß- und Radwegs wird ein Streifen (Breite 2,5 m) für Aufstellflächen vorgehalten. Eine Befahrbarkeit des Innenhofs für die Feuerwehr wird nicht geplant.

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden. Soweit erforderlich sind im Rahmen der nachgeordneten Verfahren noch weitere Maßnahmen (z. B. notwendige Gehsteigabsenkungen etc.) umzusetzen.

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

4.5.4. Weitere Infrastruktur

Die Grund- und Mittelschule ST. Wolfgang befindet sich im Stadtteil, weiterführende Schulen im Stadtzentrum, Hans-Leinberger-Gymnasium im angrenzenden Stadtteil „West“, Staatliche Wirtschaftsschule an der Oberndorfer Straße.
Stadtbücherei an der Weilerstraße.
Einkaufsmöglichkeiten (Nahversorgung) in unmittelbarer Nähe.

4.5.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Für die Leerung der Abfallbehälter wurde

eine private Fläche am nordwestlichen Rand des Baugebiets festgesetzt. Die Fläche entspricht mit 45 m² nicht ganz der von den Stadtwerken geforderten Größe von 55 m², die für den Fall einer Abholung aller Müllarten an einem Tag kalkuliert wurde. Aufgrund der Nähe des Containerstandorts und dem damit verbundenen möglichen Verzicht auf Biotonnen konnte die Fläche verkleinert werden.

Bereits zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Gebäude aus dem Deckblatt Nr. 5 muss der an der Verbindungsstraße von der Hans-Moratschek- zur Altdorfer Straße festgesetzte private Mülltonnenstandort für den Tag der Leerung incl. der hier festgesetzten Bäume errichtet sein. Dies ist unter Einbeziehung des Flurstückes 1884/8 problemlos möglich.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung für die Wohnanlage 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. Eine solche Wertstoff-Sammelstelle wurde im Änderungsbereich festgesetzt.

Dabei wird der bestehende Containerstandort an der Hans-Moratschek-Straße vorübergehend in den Nordosten des Geltungsbereichs verlegt. Längerfristig ist eine Verlegung des Standorts in das künftig nördlich angrenzende Baugebiet geplant.

Wegen der Nähe der geplanten Bebauung zum Containerstandort werden dort keine Glascontainer zugelassen. Diese sollen an einem noch zu benennenden Standort östlich des Baugebiets aufgestellt werden. Im Ergebnis diverser Vorgespräche wird dieser nunmehr voraussichtlich auf einer öffentlichen Fläche östlich der Altdorfer Straße (Fl.-Nr. 1800/6) platziert. Die beteiligten Fachstellen (Liegenschaftsamt, Fachbereich Umweltschutz und Bauamtliche Betriebe) sind bereits informiert und leiten die entsprechenden Schritte in die Wege.

Gemäß Festlegung im Rahmen des Kaufvertrages mit dem Planungsbegünstigten durch das städt. Liegenschaftsamt übernimmt der Planungsbegünstigte den Rückbau des bestehenden Containerstandortes, dazu erstattet die Stadt die Kosten.

Die endgültige Fertigstellung des neuen Containerstandortes im nordöstlichen Bereich erfolgt durch die Stadt Landshut zu ihren Lasten. Gemäß dem vom Planungsbegünstigten zur Verfügung gestellten Bauzeitenplanes ist mit dem Rückbau des Standortes voraussichtlich ab der 38. Kalenderwoche 2018 zu rechnen.

Trotz intensiver Gespräche unter Einbeziehung der bauamtlichen Betriebe und Fachbereiches Umweltschutz ist kein Übergangsort für Grüngut und Papier während der Bauzeit realisierbar. Die privaten Entsorgungsverkehre werden sich in der Folge auf die bestehenden benachbarten Standorte verteilen, die nach Auskunft des Fachbereiches Umweltschutz im Bauzeitraum bis zur Inbetriebnahme des neuen Containerstandortes in häufigerer Frequenz geleert werden.

Die Verlegung der Glascontainer erfolgt auf die öffentliche Fläche Fl.nr. 1800/6. Der Benutzer der Fläche wurde bereits vom städtischen Liegenschaftsamt in Kenntnis gesetzt und hat bis zum 01.06.2018 eine Frist zur Freimachung der Fläche gesetzt bekommen.

Längerfristig ist nach wie vor eine Verlegung des gesamten Standortes incl. Glascontainer in die künftig nördlich angrenzende Wohnbaufläche geplant die jedoch noch städtebaulich zu entwickeln ist.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums vom 27.07.2007 das Energiekonzept der Stadt Landshut verabschiedet. Leitbild und Ziele des Energiekonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Ergänzend hierzu wird auf das seit 1. Januar 2009 gültige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hingewiesen. Entsprechend müssen bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden. Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Zur passiven Sonnenenergienutzung sollte bei der Bauweise auf eine großflächige Verglasung nach Süden und wenig Verglasung nach Norden geachtet werden. Dabei kann es im Sommer jedoch auch zu Überhitzungen der Räume kommen, so dass sich festinstallierte, außenliegende Sonnenschutzmaßnahmen empfehlen.

Derzeit wird seitens der Stadtwerke überprüft, ob das geplante Fernwärmenetz der Gemeinde Altdorf im Falle der Realisierung bis in das Umfeld des Planungsgebietes ausgedehnt werden kann. Sollte dies möglich sein, ist auch eine Anbindung des Baugebietes durchaus eine Option. Allerdings kann dies aufgrund des zeitlichen Horizonts bis zur Verwirklichung und der in diesem Zusammenhang noch vorhandenen Unklarheiten bezüglich der Wirtschaftlichkeit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

Bezüglich der thermischen Nutzung von Erdwärme bzw. des Betriebs von Heizölverbraucheranlagen wird auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG und die ggf. notwendige Anzeige- und Prüfpflicht gemäß Anlagenverordnung hingewiesen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar). Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entstehen, insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

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

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 98 „Nördlich Wolfgangssiedlung“ wurde mit Datum vom 07.09.1994 ein Baugrundgutachten durch das Büro Prof. Dr. Ing. Schweitzer erarbeitet. Darin werden zum geologischen Überblick folgende Ausführungen gemacht:

Das Baugelände liegt im "Unteren Isartal", das nach Norden vom tertiären Hügel-land Niederbayerns eingfasst ist. Das Isartal wurde im Tertiär überwiegend mit Schottern und Kiesen, aber auch mit feinkörnigen Sedimenten wie Sanden und Mergeln aufgefüllt, die im Quartär (Pleistozän) weiter mit Kiesen überdeckt wurden.

Aus dem Bodengutachten sind entsprechend Gründungsempfehlungen zu entnehmen. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, die Keller als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen.

Es wird jedoch empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

6.1. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

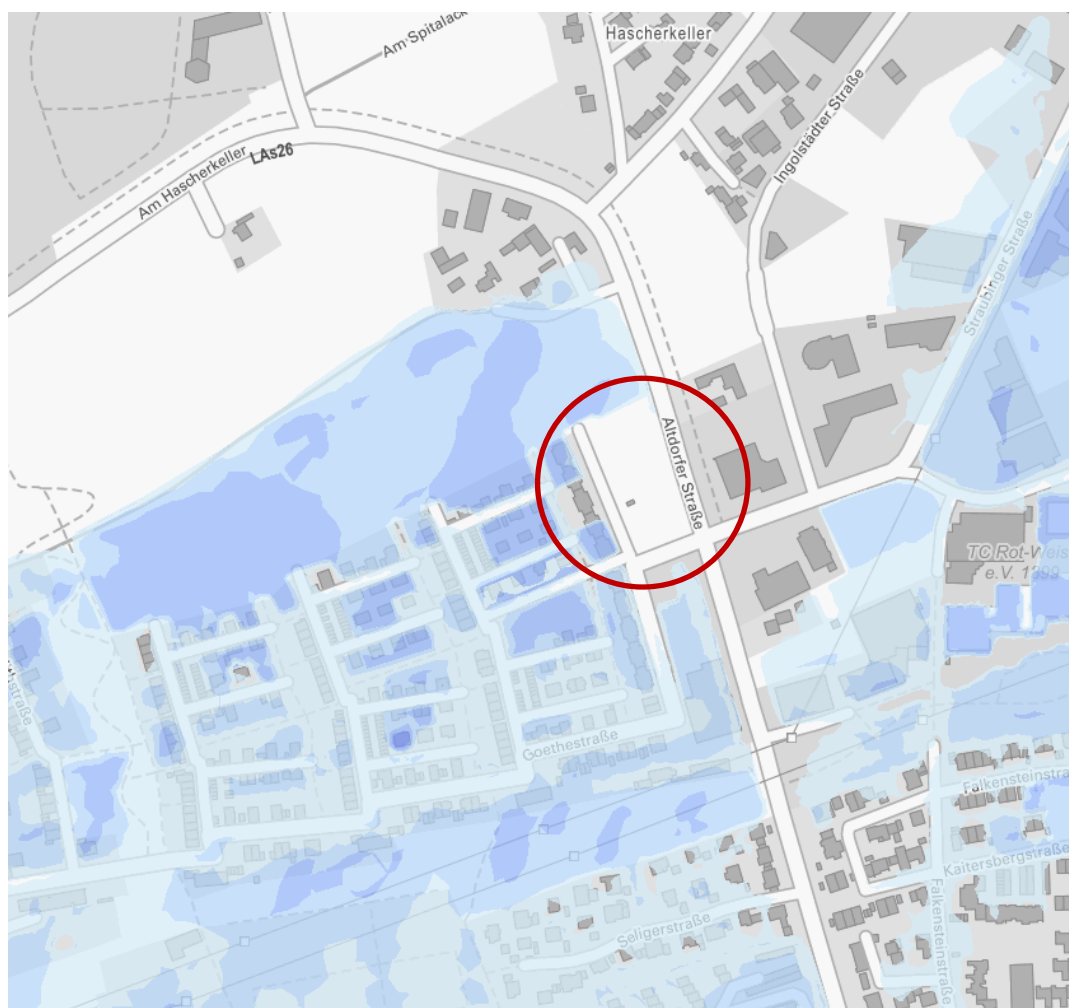
Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) ist für den Änderungsbereich eine Überschwemmungsgefahr durch HQ-Extrem nicht gegeben, allerdings schließen überschwemmungsgefährdete Bereiche unmittelbar im Norden und auch im Westen an. Die geplante Tiefgarageneinfahrt liegt auf Höhe der bestehenden Hans-Moratscheck-Straße. Die Hans-Moratscheck-Straße weist am nördlichen Ende eine Böschung mit ca. 2,0 m Höhenunterschied zu den nördlich gelegenen überschwemmungsgefährdeten Flächen auf. Somit ist eine Überflutung der Tiefgarage voraussichtlich nicht zu befürchten.

Insgesamt liegen sowohl das Plangebiet als auch die bestehenden Straßen beim HQ extrem hochwasserfrei, sodass von einer direkten Überschwemmungsgefahr beim HQ extrem nicht auszugehen ist. Gleichwohl ist dieser Aspekt in der nachgeordneten Ausführungsplanung in Bezug auf alle unterirdischen Bauteile und ihre Öffnungen zu berücksichtigen. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde im Rahmen der Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Nach dem o. g. Bodengutachten wird für den hier überplanten Bereich großräumig ein höchster Grundwasserpegel von 389,0 bis 389,4 müNN errechnet. Aufgrund der Großräumigkeit des Untersuchungsgebiets im Bodengutachten ist eine eigene Bodenuntersuchung im Änderungsbereich dringend angeraten. Auf der Grundlage des o. g. höchsten Grundwasserpegels ist es möglich, dass für den Baubetrieb eine Wasserhaltung im Baugebiet erforderlich wird.

Außerdem wird im o. g. Baugrundgutachten empfohlen, die Keller in diesem Bereich als wasserdichte auftriebssichere Wannen auszuführen.

Für das unverschmutzte Niederschlagswasser wird eine Versickerung auf dem Grundstück festgesetzt. Für die Abwasserbeseitigung steht lediglich ein Schmutzwasserkanal DN 250 in der Hans-Moratscheck-Straße zur Verfügung. Nach dem o. g. Gutachten wurden in der Nähe des Änderungsbereichs quartäre Kiese mit hoher Durchlässigkeit angetroffen, insofern ist davon auszugehen, dass auch im Änderungsbereich eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist.



Auszug aus dem IÜG des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Änderungsbereich sh. roter Kreis, blauschraffierte Flächen Überschwemmungsfall HQ Extrem. (unterschiedli. Überschwemmungstiefen)

Bei der Versickerung zu beachten sind die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Laut DWA-M 153 ist eine Versickerung über belebten Oberboden die bevorzugte Lösung. Sollte begründet auf eine linienförmige Versickerung „ausgewichen“ werden, sind ebenfalls die Anforderungen im entsprechenden Abschnitt der DWA-A 138 zu beachten. Aufgrund der Planungen eines Gründaches/Grünflächen über der Tiefgarage (TG), kann zum einen eine Reinigungswirkung durch die Versickerung über entsprechenden Oberboden (bitte in Anlehnung an das DWA-M 153 ausführen!) angenommen werden, zum anderen ist dadurch ebenso eine Reduzierung der Jahresabflussbilanz des Niederschlagswassers zu erwarten (z.B. bei 20 cm eine Reduzierung bis zu 70% möglich). Dementsprechend wäre aus fachlicher Sicht auch eine Rigolenversickerung im Anschluss an die Passage des Oberbodens denkbar. Jedoch sind auch hier geeignete Flächen bereitzustellen, damit eine Versickerung neben der Tiefgarage (TG) ermöglicht werden kann. Außerdem sollte berücksichtigt werden, dass die umliegenden Flurnummern bei einem extremen Hochwasserereignis (das ca. 1,5fache des HQ100) der Isar oder der Pftetrach von Hochwasser betroffen sein können. Damit verbunden kann dann auch ein Anstieg des Grundwasserstandes sein. Informationen dazu finden Sie im Internetdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ des Landesamtes für Umwelt unter <http://www.iug.bayern.de>.

6.2. Baugrube und Wasserhaltung

Auf der Grundlage des o. g. höchsten Grundwasserpegels ist es möglich, dass für den Baubetrieb eine Wasserhaltung im Baugebiet erforderlich wird. Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

6.3. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

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

Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

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

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

7. Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Landshut sind keine Altlasten im Änderungsbereich bekannt.

Von der Stadt Landshut wurde eine Sichtung des Historischen Bildmaterials aus der Befliegung 1945 durchgeführt. Diese hat keine Hinweise auf Kriegseinwirkungen für den Änderungsbereich ergeben.

8. Immissionsschutz

Die Planung ist so konzipiert, dass sich bei der Bebauung entlang der Altdorfer Straße schutzbedürftige Räume zur Hofseite (nach Westen) hin orientieren, also von der Altdorfer Straße abgewandt. Um sicher zu stellen, dass zur Altdorfer Straße hin kein Immissionsort entsteht, dürfen an dieser Seite keine offenbaren Fenster angeordnet werden. Eine ordnungsgemäße Belüftung wird über Lüftungsanlagen sichergestellt. Gleichzeitig sind nicht schutzbedürftige Räume und Erschließungselemente (z. B. Treppenhäuser) an der lärmzugewandten Seite anzuordnen. In begründeten Ausnahmefällen dürfen vereinzelt schutzbedürftige Räume zur Altdorfer Straße hin angeordnet werden, jedoch ohne offenbare Fenster.

Da das Gebäude 3 an der Altdorfer Straße auch zur Lärmabschirmung für die Hofbereiche und die Bebauung an der Hans-Moratscheck-Straße dienen, werden Festsetzungen für ein aufschiebend bedingtes Baurecht getroffen, nach dem die Aufnahme der Wohnnutzung in Gebäude 4 erst dann zulässig ist, wenn das als Lärmschutzbebauung vorgesehene Gebäude 3 vollständig errichtet ist. Bei Abbruch der Gebäude ist eine entsprechende Reihenfolge einzuhalten.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 03-8 "Nördlich Wolfgangssiedlung – westlich Altdorfer Straße" der Stadt Landshut durch das Deckblatt Nr. 5 wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 04.05.2018 ein schalltechnisches Gutachten er-

stellt. Dabei wurden u. a. Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die bereits ansässigen sowie künftig möglichen gewerblichen Nutzungen östlich der Altdorfer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04-77 "Zwischen Bayerwaldsiedlung – Altdorfer Straße – LA 26 – B 299 (neu)" der Stadt Landshut einerseits sowie den Einkaufsmarkt im Süden des Plangebiets (Vollsortimenter EDEKA auf Fl.Nr. 1875/38) andererseits hervorgerufen werden. Die zulässigen Geräuschentwicklungen der bestehenden sowie zukünftig möglichen Betriebe östlich der Altdorfer Straße wurden über den Ansatz derjenigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel berechnet, die im Deckblatt Nr. 11 zu diesem Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzt sind. Einzige Ausnahme stellt die Parzelle GE 5 unmittelbar südlich der Kreuzung Altdorfer Straße/Straubinger Straße dar: Da der Bebauungsplan Nr. 04-77 für dieses Bauquartier keine Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz enthält, wurden die anlagenbedingten Lärmimmissionen der hier vorhandenen bzw. genehmigten Betriebe auf Grundlage der erhaltenen Betreiberangaben zur Betriebscharakteristik (z.B. Waschstraße auf Fl.Nr. 1799) bzw. der in den Bescheiden fixierten Auflagen zum Lärmimmissionsschutz (z.B. Gaststätte und Verbrauchermarkt auf der Fl.Nr. 1802) prognostiziert. Die zulässigen Geräuschentwicklungen durch den Betrieb des Einkaufsmarktes im Süden der Planung (Vollsortimenter EDEKA) wurden über eine Rückrechnung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 03-3 "Zwischen Altdorfer Straße und Goethestraße" der Stadt Landshut als zulässig festgesetzten reduzierten Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft ermittelt und mit den weiteren Lärmimmissionen energetisch aufsummiert.

Da das urbane Gebiet erst im Mai 2017 mit dem Inkrafttreten des "Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" und der entsprechenden Änderung der Baunutzungsverordnung eingeführt wurde, sind die für die schalltechnische Beurteilung relevanten Regelwerke (z.B. Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005, 16. BImSchV) sowie die darin aufgeführten Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte noch nicht an den neuen Gebietstyp angepasst worden. Unter der Annahme, dass die Staffelung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für das urbane Gebiet analog zu den entsprechenden Werten der bereits verankerten Gebiete gehandhabt wird, lassen sich aus den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für urbane Gebiete "Erwartungswerte" von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ableiten. Die auf die zuvor beschriebene Weise ermittelten Beurteilungspegel wurden energetisch aufsummiert und mit diesen Orientierungswerten verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr wird der in einem urbanen Gebiet anzustrebende Orientierungswert $OW_{MU,Tag} = 63 \text{ dB(A)}$ flächendeckend eingehalten bzw. großteils sogar deutlich unterschritten. Nachts hingegen treten vor den Südfassaden der Gebäude 1 und 2 sowie vor den Ostfassaden der Gebäude 2 und 3 teilweise deutliche Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswerts $OW_{MU,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ um bis zu 7 dB(A) auf. Vor den übrigen Fassaden der geplanten Gebäude ist eine gesicherte Einhaltung der städtebaulichen Schallschutzziele zu verzeichnen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand im Süden und Osten des Geltungsbereichs des Deckblatts) scheiden im vorliegenden Fall zur Lösung der lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikte aus, da sie mit Blick auf die teilweise fünfgeschossige Bauweise der geplanten Gebäude eine enorme Höhenentwicklung aufweisen müssten. Außerdem wären sie aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls

nicht in Betracht, weil im Zweifels- oder Beschwerdefall stets die Geräuschsituation im Freien in 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes entscheidend ist. Deshalb muss das Entstehen maßgeblicher Immissionsorte im Sinne der TA Lärm über die Festsetzung einer strikt lärmabgewandten Grundrissorientierung ausgeschlossen werden. Das heißt, dass in allen von Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Gebäudefassaden keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu liegen kommen dürfen. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel müssen die entsprechenden Räume mit Zwangsbelüftungsanlagen ausgestattet werden. Ausnahmen hiervon sind lediglich im begründeten Einzelfall unter der Voraussetzung zulässig, dass die schutzbedürftigen Räume keine offenbaren Fenster, Fenstertüren oder ähnliche Einrichtungen zur Altdorfer Straße hin erhalten. Falls Haus 1 und Haus 2 nach Haus 4 errichtet werden, so treten aufgrund der fehlenden Abschirmwirkung vor der Südfassade von Haus 4 nachts Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswertes um 1 – 2 dB(A) auf. Diese Überschreitungen können hingenommen werden respektive erfordern keine weitergehende lärmabgewandte Grundrissorientierung, nachdem durch eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag mit dem Investor gewährleistet ist, dass ein derartiger Zustand lediglich befristet bis maximal 01.07.2020 auftritt.

Außerdem wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch den Verkehrslärm auf der Altdorfer Straße sowie weiteren relevanten öffentlichen Straßen im Umfeld der Planung hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgten gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" auf Grundlage derjenigen Verkehrsbelastungen, die im Verkehrsmodell der Stadt Landshut für den Prognosenullfall 2025 angegeben sind. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden – analog zur Vorgehensweise beim anlagenbedingten Lärm – mit "Erwartungswerten" verglichen, die in einem urbanen Gebiet bei 63 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht liegen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurden weiterhin die um 4 dB(A) höheren – ebenfalls noch nicht an den neuen Gebietstyp angepassten - Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen rechtsverbindlich gelten und die der Gesetzgeber als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und als zumutbar ansieht.

Die anzustrebenden Orientierungswerte $OW_{MU,Tag} = 63 \text{ dB(A)}$ und $OW_{MU,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ werden zwar vor den Südfassaden der Gebäude 1 und 2 sowie vor den Ostfassaden der Gebäude 2 und 3 deutlich um 3 – 8 dB(A) während der Tagzeit und um 9 – 14 dB(A) in der Nachtzeit verletzt. Lärmimmissionsschutzfachlich relevant sind diese Überschreitungen jedoch nicht, da hier unter Verweis auf die notwendige Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung keine neuen Immissionsorte entstehen werden. Von Orientierungswertüberschreitungen um 1 - 3 dB(A) während der Tagzeit und um 5 – 8 dB(A) in der Nachtzeit sind weiterhin die Westfassade des Gebäudes 1 und die Nordfassade des Gebäudes 3 betroffen. In der Nachtzeit ist zudem vor der Nord- und Südfassade sowie abschnittsweise vor der Ostfassade des Gebäudes 4 mit geringfügigen Überschreitungen um 1 – 2 dB(A) zu rechnen.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen wird bei der Nordfassade des Gebäudes 3 auf passiven Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume zurückgegriffen. Nachdem das Gebäude 1 ausschließlich gewerblich genutzt wird und sich der Schutzanspruch demnach auf die Tagzeit beschränkt, lösen die während der Nachtzeit ermittelten Orientierungswert- bzw. Grenzwertüberschreitungen vor der Westfassade keine Erfordernis nach Schallschutzmaßnahmen aus. Für die gleichfalls von nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen betroffene Westfassade des Gebäudes 2 werden

ebenfalls keine passiven Schutzmaßnahmen festgesetzt, nachdem der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert $IGW_{MU,Nacht} = 54 \text{ dB(A)}$ der 16. BImSchV, den der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ansieht, gesichert eingehalten bleibt. Nachdem die für das Gebäude 4 prognostizierten Orientierungswertüberschreitungen gering ausfallen, lediglich einzelne Fassadenabschnitte betreffen und zudem der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird, sind für dieses Gebäude ebenfalls keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendig. Schließlich wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109 (2016) gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile der entstehenden Wohngebäude (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

9. Denkmalschutz

9.1. Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in München gibt folgende Hinweise:

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet wurden jungsteinzeitliche, mutmaßlich vorgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungsfunde gemacht. Außerdem wurden dort Grabfunde der frühen und jüngeren Urnenfelderzeit geborgen. Es sind daher dort Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD

2.3.5 Nr. 3 / *Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).*

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

*http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).*

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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.

[...]"

10. Auswirkungen der Planung

Durch die Planänderung werden insgesamt maximal 84 Wohneinheiten zugelassen. Je Wohneinheit werden 2,3 EW zum Ansatz gebracht. Das ergibt insgesamt 84 x 2,3 EW = 194 EW.

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich

10322 m²

Nettobauland

5166 m²

Gewerbeflächen

mind. 730 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche	2590 m ²	
Fuß- und Radwege	925 m ²	
öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	593 m ²	
interne Ausgleichsfläche (öffentlich)	0 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	815 m ²	
Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)	72 m ²	
Versorgungsfläche	161 m ²	
Gewässerfläche	0 m ²	
	5156 m²	5156 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung	1955 m ²	
private Grünfläche (ohne TG)	1114 m ²	
interne Ausgleichsfläche (privat)	0 m ²	
Priv. Verkehrsfläche, Stellplätze, Fußwege, Fahrräder, Müll	1120 m ²	
Tiefgarage zus. Flächen	977 m ²	
	5166 m²	5166 m²

Grundfläche 1 (Grundfläche Gebäude)

GRZ

1955 m ²	
5166 m ²	= 0,38

Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Tiefgaragen und private Verkehrsflächen)

GRZ

4052 m ²	
5166 m ²	= 0,78

Geschossfläche

(Gebäude, Garagen, Durchgang, Fahrradgebäude, Dach TG-Rampe)

GFZ

7595 m ²	
5166 m ²	= 1,47

Parzellengrößen:

Parzelle 1	5166 m ²	5166
------------	---------------------	------

Anzahl der öffentlichen Stellplätze	6
Anzahl der privaten Stellplätze	97

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächenbedarf	0 m²
--------------------------------	------------------------

12. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 13.07.2018
STADT LANDSHUT

Landshut, den 13.07.2018
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

Anhang

Artenliste (mit Aufstellung Gesetze und Richtlinien für Gehölzpflanzung im Siedlungsbereich)

Bebauungsplan 03/8 „Nördlich Wolfgangssiedlung – westlich Altdorfer Straße“ Änderung durch Deckblatt 5

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN

in den öffentlichen und privaten Grünflächen

(siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 2.2.1 und 2.2.2)

Laubbäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20

Acer campestre „Elsrijk“
Prunus padus

Feld-Ahorn "Elsrijk"
Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18

Crataegus x prunifolia
Malus sylvestris
Prunus avium 'Plena'

Pflaumenblättriger Weißdorn
Holz -Apfel
Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 12-14

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

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

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Forsythia europea
Syringa vulgaris Hybr.

Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Kornelkirsche
roter Hartriegel
Haselnuss
Goldglöckchen
Flieder in Sorten

Gesetze und Richtlinien für Gehölzpflanzung im Siedlungsbereich

Für den richtigen Umgang mit Straßenbäumen im Hinblick auf Pflanzung und anschließender Pflege gibt es verschiedene Gesetze und Richtlinien:

- ZTV A-StB 97/06 - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen, Hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), FGSV- Verlag, Nr. 976, Ausgabe 1997, Fassung 2006
 - RAS-LP: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Teil 4: Landschaftspflege, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 1999
 - RASt 06: Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2006
 - RAS-Q: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Querschnitte, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 1996
 - HBS: Hinweise für die Straßenpflanzung in bebauten Gebieten, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2001, Fassung 2005
 - **Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 2. Ausgabe 2015, 64 Seiten + GALK-Straßenbaumliste**
 - **Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitung bei Neupflanzung, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 2. Ausgabe 2010 DIN A4 PDF-Datei, 64 Seiten**
 - **ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 2006**
 - **DIN 18 916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten, 2002-2008**
 - DIN 18 919 - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen, 2002-2008
 - DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2002-2008
 - „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 2013
 - **Merkblatt Baumschutz auf Baustellen, Arbeitskreis Stadtbäume der GALK, April 2014**
- (vgl. bzw. Auszug aus Veröffentlichung zur Gartenamtsleiterkonferenz (GALK Berlin), "Berliner Standards für die Pflanzung und die anschließende Pflege von Straßenbäumen" 27. Januar 2011; Internetrecherche Januar 2018)