

Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a“ wird wie folgt geändert:

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Die bisherigen Festsetzungen

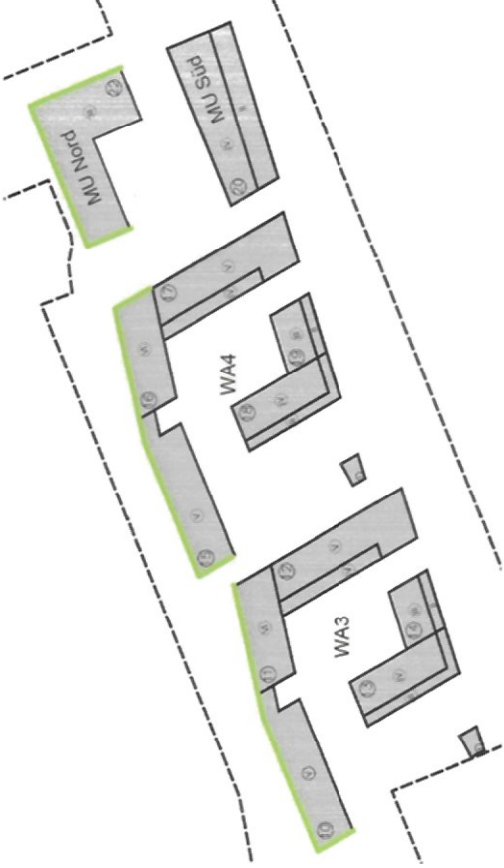
WA	Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 Bau NVO)
MU	Urbanes Gebiet (nördlich gemäß § 6a Abs. 2 Nr.2, 3, 4, 5 BauNVO südlich gemäß § 6a Abs. 1, 5 BauNVO)
WA 3	Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 3 (§ 4 BauNVO)
WA 4	Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 4 (§ 4 BauNVO)
MU Nord	Urbanes Gebiet - Teilbereich Nord (§ 6a BauNVO)
MU Süd	Urbanes Gebiet - Teilbereich Süd (§ 6a BauNVO)

erhalten die folgenden Fassungen:

Die Festsetzung

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen B

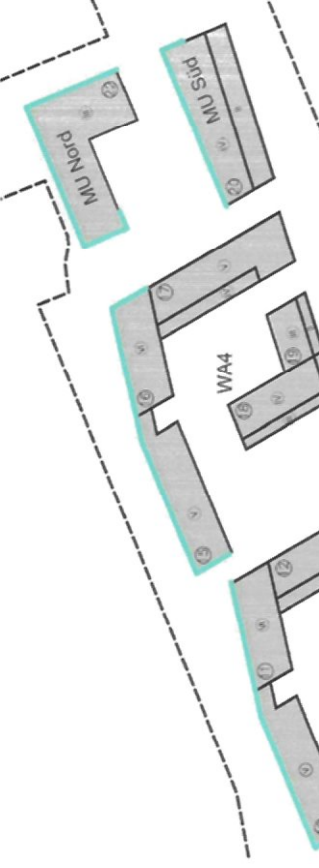
gikn abweichen von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a nun für die mit der grünen Linie gekennzeichneten Fassaden:



Die Festsetzung

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen C

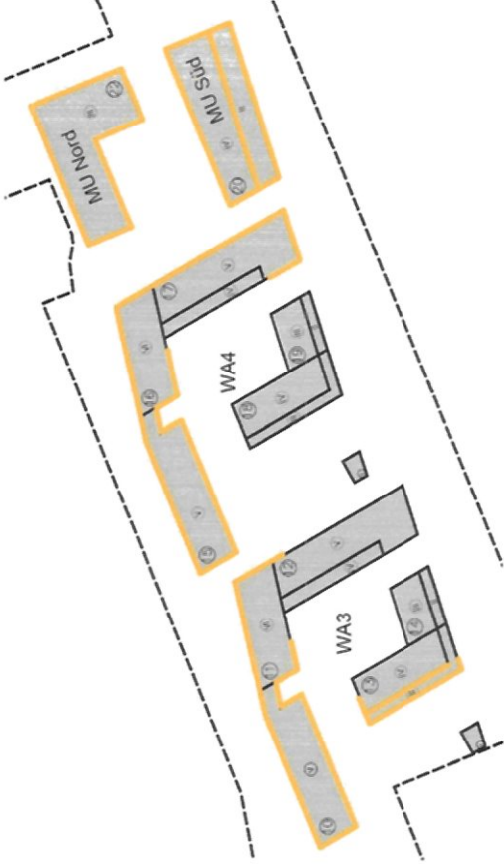
gikn abweichen von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a nun für die mit der blauen Linie gekennzeichneten Fassaden:



Die Festsetzung

Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen D

gikn abweichen von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a nun für die mit der orangenen Linie gekennzeichneten Fassaden:



Alle übrigen Festsetzungen durch Planzeichen aus dem Bebauungsplan Nr. 03-70a gelten unter der Maßgabe der Bestimmungen der BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) weiter.

C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Der bisherige Passus:

"Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)."

erhält folgende Fassung:

"Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)."

Die bisherige Festsetzung

§ 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden die 2 Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und das Urbane Gebiet MU Süd gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauNVO sowie das Urbane Gebiet MU Nord gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO. Im Urbanen Gebiet Nord sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Mindestanteile der geförderten Wohnraumgeschossfläche (GF) betragen 30% der Geschossfläche je Baufeld.

1.3 Im Baugelbiet MU Süd ist im Erdgeschoss ausschließlich die Nutzung Kindertageseinrichtung für soziale Zwecke als Gemeindeförderungseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche und im 1. Obergeschoss die Nutzung Kindertageseinrichtung oder Wohnen zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig."

erhält folgende Fassung:

§ 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2 Im MU Nord sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Kindertagesch.: Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 3 und 5 BauNVO außer Betrieben des Betriebszweiges.
- Im 1. und im 2. Obergeschoss: Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO

1.3 Im MU Süd sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):

- Kindertagesch.: Kindertageseinrichtungen mit zugehöriger Außenspielfläche (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Im 1. Obergeschoss: Kindertageseinrichtungen und Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nrn. 1 und 5 BauNVO)
- Im 2. und im 3. Obergeschoss: Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.4 Bei Einzelhandelsbetrieben im MU Nord sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):

- Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reformwaren
- Apothekerwaren
- Drogeriewaren
- Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften

Sowohl die Sortimente als auch die Ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

1.5 Im WA 3 und WA 4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Mindestflächenanteile des geförderten Wohnraums betragen insgesamt 30% der im WA 3 und im WA 4 zulässigen Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Die bisherige Festsetzung

"§ 2 Technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie

1. in ihrer vollen Höhe je Dach einheitlich eingekauft sind,
2. je Dach insgesamt 15% der jeweiligen Dachfläche der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und eine Höhe von 1,5m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5m ohne Flächenbegrenzung, auf den Gebäuden mit IV bis VI Geschossen
4. Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2,0m zwischen aneinandergrenzenden Freiflächen
5. zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Absturzsicherungen."

erhält folgende Fassung:

- "§ 2 Technische Dachaufbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO) sind zulässig, soweit sie
1. in ihrer vollen Höhe je Dach einheitlich eingekauft sind sowie je Dach insgesamt 15% der jeweiligen Dachfläche der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und zusätzlich eine Höhe von 1,5m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten (Abs. 1) oder
  2. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m ohne Flächenbegrenzung auf den Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (Abs. 3 i.V.m. Abs. 1), oder
  3. Anlagen gem. Abs. 1a sind, ohne Flächenbegrenzung, aber ausschließlich auf Gebäuden mit 6 Geschossen und unter Einhaltung der Vorgaben der 26. BImSchV vom 14.08.2013 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), oder
  4. Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2,0m zwischen aneinandergrenzenden Freiflächen sind (Abs. 1) oder
  5. zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Absturzsicherungen sind (Abs. 1).
- Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie können zudem auch auf Gebäuden mit 1 bis 3 Geschossen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von diesen keine erheblichen Belästigungen i.S.d. BImSchG (v.a. Blendeeinwirkungen) ausgehen."

Die bisherige Festsetzung

"§ 3 Technische Dachaufbauten sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudekante abzurücken, zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Sichtschutzelemente sind mindestens um 1,0m von der Gebäudekante abzurücken (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)."

erhält folgende Fassung:

"§ 3 Technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Anlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudekante abzurücken, zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Sichtschutzelemente sind mindestens um 1,0m von der Gebäudekante abzurücken (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)."

Folgende Festsetzungen werden neu eingefügt:

- 15.15 Im MU Nord sind gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen.
- 15.16 Teiltragentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungs technik zu errichten und zu betreiben."

Alle übrigen Festsetzungen durch Text aus dem Bebauungsplan Nr. 03-70a gelten unter der Maßgabe der Bestimmungen der BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) weiter.

D: HINWEISE DURCH TEXT

Der bisherige Hinweis

2. Insbesondere bei Einsatz von Baumaterialien in unmittelbarer Nähe zur Bahnanlage ist darauf zu achten, dass die Bauarbeiten so durchgeführt werden, dass keine Beeinträchtigung der Fahrsicherheit der Eisenbahn verursacht werden. Der Aufsicht des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zum Gleisbereich einzuhalten. Darüber hinaus sind bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Aufgaben zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten. Das Betreten von Gleisen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB untersagt. Die Einhaltung der Abstände ist durch die Abkürzung von Gleisen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu gewährleisten. Für sonstige, bahnbefähigende Vorhaben auf dem Flächenplanungsrecht unterliegenden Grundstücken - wie z.B. eine landschaftsgärtnerische Gestaltung von Grünflächen Nr. 1560/318 oder der Abruch einer dortigen, nicht für den Eisenbahnbetrieb errestellten bzw. genutzten Garage - ist dagegen die Bauaufsichtsbehörde nach LBO zuständig. Diese beauftragt die EBA wiederum als TOB, um die Vereinbarkeit mit dem Fachplanungsrecht sicherzustellen. Gleichmaßen wäre die Deutsche Bahn als Infrastrukturbetreiberin der Bundeseseisenbahnen zu beteiligen."

erhält folgende Fassung:

2. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen sind die Auswirkungen auf die Umgebung zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Auswirkungen auf Abgase, Funkstörung, Brandstahl, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Der bisherige Hinweis

3. In der Objektplanung sind erneut Bodengutachten einzuholen und ein fachgerechter Umgang fachgerechter Umgang (Oberboden, Wiedereinbau) des zum Teil belasteten Bodens sicherzustellen. Im nachgeordneten Verfahren ist ein abfallrechtliches Entsorgungskonzept mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Umweltschutz abzustimmen. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigen Bodenmaterialien ist nach § 12 Abs. 2 EBO zu beantragen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den notwendigen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein. Bei überschüssigen Aushubmaterial ist abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (§ 12 EBOdSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brichen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

erhält folgende Fassung

3. Im Rahmen der jeweiligen Objektplanung sind erneut Bodengutachten einzuholen und ein fachgerechter Umgang (Oberboden, Wiedereinbau) des zum Teil belasteten Bodens sicherzustellen. Im nachgeordneten Verfahren ist ein abfallrechtliches Entsorgungskonzept mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Umweltschutz abzustimmen. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigen Bodenmaterialien ist nach § 12 Abs. 2 EBO zu beantragen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den notwendigen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein. Bei überschüssigen Aushubmaterial ist abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (§ 12 EBOdSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brichen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgetrieben wird, ist nach § 2 Abs. 2 EBOdSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brichen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV, zu verwenden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zum Gleisbereich einzuhalten. Darüber hinaus sind bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Aufgaben zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten. Das Betreten von Gleisen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB untersagt. Die Einhaltung der Abstände ist durch die Abkürzung von Gleisen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu gewährleisten. Für sonstige, bahnbefähigende Vorhaben auf dem Flächenplanungsrecht unterliegenden Grundstücken - wie z.B. eine landschaftsgärtnerische Gestaltung von Grünflächen Nr. 1560/318 oder der Abruch einer dortigen, nicht für den Eisenbahnbetrieb errestellten bzw. genutzten Garage - ist dagegen die Bauaufsichtsbehörde nach LBO zuständig. Diese beauftragt die EBA wiederum als TOB, um die Vereinbarkeit mit dem Fachplanungsrecht sicherzustellen. Gleichmaßen wäre die Deutsche Bahn als Infrastrukturbetreiberin der Bundeseseisenbahnen zu beteiligen."

Der bisherige Hinweis

19. Bei der Wahl der technischen Ausführungen können Konflikte mit der Dachbegrenzung durch Glas-Glas-Konstruktionen ausgeschlossen werden."

erhält folgende Fassung:

19. Bei der Wahl der technischen Ausführungen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Konflikte mit der Dachbegrenzung durch Glas-Glas-Konstruktionen werden. Immissionsbereiter haben grundsätzlich dafür Sorge zu tragen haben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG entstehen. Mögliche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Blendeeinwirkungen können z.B. eine Optimierung der Modulausrichtung und/oder -neigung sein oder der Einsatz von Modulen mit geringerem Reflexionsgrad (Entsprechend der Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bundes-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 02.02.2012). Bei der Planung und Ausführung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen vorliegen, wenn diese mind. 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr betragt."

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am 21.09.2022 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 39 am 10.10.2022 bekanntgemacht.

Landshut, den 17.11.2023

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am 16.06.2023 erneut gebilligt und hat gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauGB verkürzt der Zeit vom 11.07.2023 bis 28.07.2023 öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 21 am 29.06.2023 bekanntgemacht.

Landshut, den 17.11.2023

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 10.11.2023 die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den 17.11.2023

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgesetzt.

Landshut, den 17.11.2023

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Ausfertigung

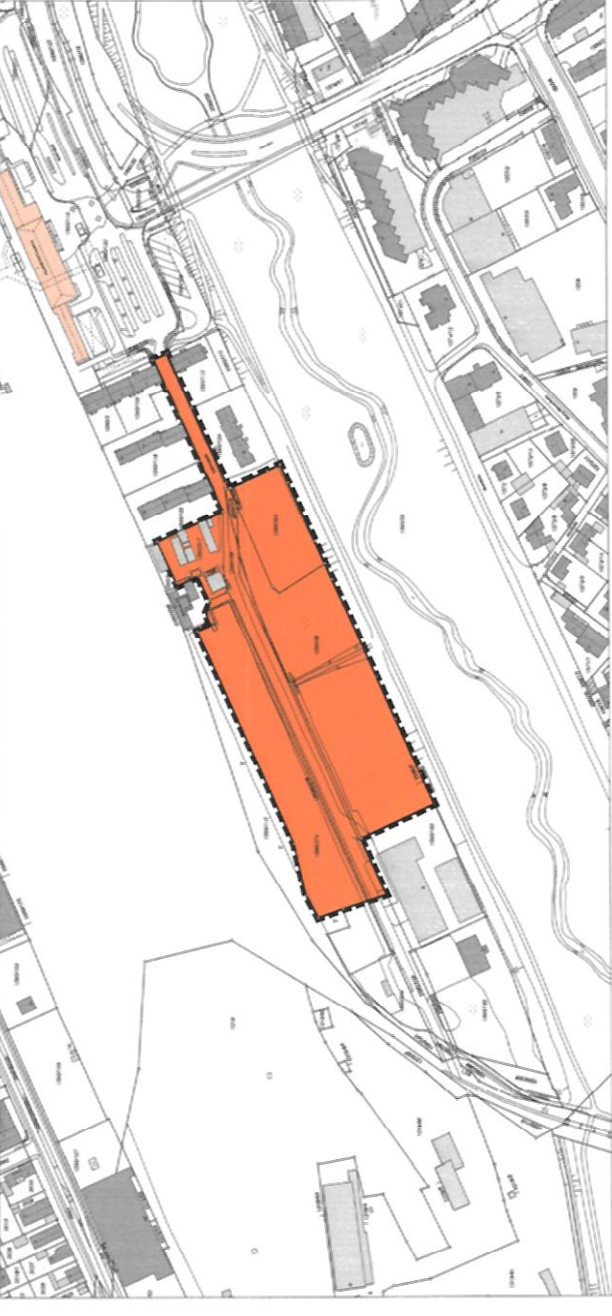
Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 1), i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-70a

"Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Für die Aufstellung des Entwurfs

Landshut, den 17.11.2023  
Referat Bauen und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Geiger  
Amtleiterin

Landshut, den 17.11.2023  
Referat Bauen und Umwelt

Doll  
Lfd. Baudirektor