

Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 00-19/2 „Östlich Wittstraße“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Situation	3
2.1.	Flächennutzungsplan	3
2.2.	Landschaftsplan	3
2.3.	Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	4
2.4.	Sanierungsgebiet	4
2.5.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	5
3.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2.	Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung	5
3.3.	Vorhandene Vegetation und Fauna	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Allgemein	6
4.2.	Festsetzungen zur Bebauung	7
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	7
4.2.3.	Bauweise	8
4.2.4.	Abstandsflächen	8
4.2.5.	Nebenanlagen	9
4.3.	Gestaltungsfestsetzungen	9
4.3.1.	Dach	9
4.3.2.	Werbeanlagen	10
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen	10
4.5.	Erschließung	10
4.5.1.	Verkehrerschließung	100
4.5.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen	13
4.5.3.	Belange der Feuerwehr	14
4.5.4.	Weitere Infrastruktur	14
4.5.5.	Abfallentsorgung	144
4.6.	Geländemodellierung	Fehler! Textmarke nicht definiert. 4
5.	Energiekonzept und Klimaschutz	15
6.	Bodenverhältnisse	155
6.1.	Baugrund	15
6.2.	Hochwasser, Grundwasser und Versickerung	16
6.3.	Baugrube und Wasserhaltung	17
6.4.	Aufschüttungen, Abgrabungen	17
6.5.	Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung	17
7.	Immissionsschutz	18
7.1.	Schallschutz	18
7.2.	Lichtemissionen	19
8.	Abbruch	20
9.	Altlasten	200
10.	Kampfmittel	21
11.	Bodenordnung	21
12.	Denkmalschutz	211
12.1.	Ensemble	211
12.2.	Baudenkmäler	211
12.3.	Bodendenkmäler	255
13.	Auswirkungen der Planung	26
14.	Flächenbilanz	277
15.	Rechtsgrundlage	28

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet umfasst auf ca. 1,1 ha Fläche das Bestandsparkhaus an der Wittstraße (B15), das südlich davon gelegene Bäckerei/Café mit Drive-in sowie die dazugehörigen Zufahrten und vorgelagerte Straßenflächen. Es liegt zwischen der Wittstraße im Westen und der historischen Altstadt im Osten. In nördlicher Richtung schließt es an ein großflächiges grenzüberschreitendes Warenhausgebäude an, während es im Süden an eine Reihe von Gewerbe- und Bildungseinrichtungen kleineren Maßstabs grenzt. Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebiets verlief bis zum 19. Jahrhundert die historische Stadtmauer, von welcher heute noch ein Wehrturm erhalten ist. Der dahinter liegende Stadtkern wird fußläufig über drei Passagen erschlossen. Westlich der Wittstraße bis hin zur Isar befindet sich das Kultur-Areal der Stadt Landshut mit Ringelstecherwiese, Grieserwiese, den Bernlochner Stadtsälen und Stadttheater.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Als Grundlage und Planungskonzept hat der Vorhabensträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeitet. Der Bausenat der Stadt Landshut hat am 09.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-19/2: „Östlich Wittstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Notwendigkeit eines bauleitplanerischen Verfahrens ergibt sich aus dem Ziel der Schaffung baulich dichter und funktional gemischter Nutzungseinheiten in zentrumsnaher Lage, bei gleichzeitiger Wahrung von Eigenheit und Gestalt der historischen Altstadt. Diesen Vorgaben entsprechend soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00-19/2 „Östlich Wittstraße“ die Möglichkeit für den Ersatzneubau eines Parkhauses mit integriertem Supermarkt geschaffen werden. Unter den genannten Entwicklungsabsichten ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die derzeitige bauplanungsrechtliche Situation als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB steht dem geplanten Supermarkt also entgegen, sodass mit dem Bebauungsplan Nr. 00-19/2 ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO als zulässige Art der baulichen Nutzung verankert werden soll. Der Flächennutzungsplan soll dann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Im seit 03.07.2006 gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsareal als Mischgebiet gekennzeichnet und befindet sich darüber hinaus sowohl im Umgriff des Denkmal-Ensembles „Altstadt Landshut“ als auch im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes VII „Am Ländtorplatz“. Der westlich angrenzende Straßenzug der Wittstraße ist als bestehende Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

2.2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs wird mit einer Hochwassergefährdung gekennzeichnet.

Die Straßentrasse der Wittstraße wird als Hauptverkehrsstrasse dargestellt. In unmittelbarer Nähe, südöstlich des Bestandsparkhauses stehen Bestandsbäume, die teilweise als Biotopbäume und Naturdenkmäler gekennzeichnet sind. Weitere Bestandsbäume, Biotopbäume und Naturdenkmal ist südwestlich in den Grünflächen (Zehrwiese und Ringelstecherwiese) an der Isar eingetragen.

2.3. 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, bzw. geändert werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche von ca. 5.250 m² bleibt deutlich unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000 m².

Für den Bebauungsplan wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erstellt. Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde festgestellt, dass die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Daher wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht veranlasst. Der vollständige Bericht der allgemeinen Vorprüfung ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

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

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 § 10a Abs. 1 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 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es ist kein Störfallbetrieb nach der Seveso-Richtlinie III in dem relevanten Untersuchungsbereich vorhanden.

2.4. Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet VII „Am Ländtorplatz“. Sanierungsgebiete werden per Satzung festgelegt und dienen der Entwicklung und Aufwertung von städtebaulichen Missständen. Für das vorliegende Sanierungsgebiet wurde die „Weiterführende Untersuchung zur Festlegung des Sanierungsgebiet VII Am Ländtorplatz“ als Grundlage für die Satzung von Buchholz + Partner, Deggendorf im Mai 1991 erarbeitet. Für den Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Bereiche werden folgende Vorschläge zur Verbesserung der Bestandsituation gemacht:

- Neubau einer Fußgängerbrücke zwischen Parkhaus und dann angekaufter Grundstücksfläche zur Verbindung der Grieserwiese mit dem Stadttheater und den Stadtsälen
- Überdeckter Gang zwischen westlichem Brückenkopf und dem Theatergrundstück
- Neugestaltung der Fahrstreifenunterteilung und Ampel bei Ein- und Ausfahrt vom zu verlängernden Parkhaus an der Wittstraße
- Bau eines Stahlgerüsts über der vorhandenen Parkgarage und Pflanzung einer Erstbegrünung, die an diesem Gerüst emporwachsen kann, um das oberste Parkdach zu begrünen.
- Erweiterung des Parkhauses nach Süden; Schaffung von mind. 56 Parkplätzen, bei drei Geschossen etwa 84 Plätze
- Schaffung von weiteren 200 Fahrradstellplätzen an verschiedenen Stellen
- Pflanzung von ca. 35 Bäumen im gesamten Sanierungsgebiet

2.5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Von Seiten eines Vorhabenträgers wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes vorgelegt (zu den konzeptionellen Überlegungen siehe Punkte 1 und 4.1). Dieses umfasst auch Bereiche der Straßenverkehrsflächen, die für die spätere Bauabwicklung genutzt werden.

Hierzu wird auch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Landshut abgeschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch Gebiete außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dies ist notwendig, um die bestehende gewerbliche Nutzung (derzeit Bäckerei / Café) südlich des geplanten Parkhauses / Supermarktes planungsrechtlich und bauliche Veränderungen durch die notwendig werdende Lichtsignalanlage sicherzustellen. Die Erweiterung des Planungsgebiets um Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt somit entsprechend den Anforderungen des § 12 Abs. 4 BauGB.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Westen der Altstadt und umfasst 11.186 m². Es wird begrenzt von der Wittstraße und dahinterliegenden Grünflächen bzw. Kulturgelände (Theater, Bernlochnersäle) im Westen, einem Kaufhaus im Norden, das baulich an das Parkhaus anschließt, sowie die Wohnbauflächen der Altstadt mit Ladengeschäften, Gastronomie und Bildungseinrichtungen (Flächennutzungsplan, §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO).

3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Im Jahr 1970 wurde das ca. 540 Stellplätze fassende Parkhaus an der Wittstraße fertiggestellt. Bei einer unterirdischen und drei oberirdischen Parketagen sowie zugleich unzeitgemäß geringen Durchfahrtshöhen von teils nur 1,75 m weist dieses Gebäude eine äußerst moderate Höhenentwicklung von etwa 7,5 m ü. GOK auf, welche ausgehend von der Ringelstecherwiese einen freien Blick auf die Dachlandschaft der Altstadt mitsamt der Martinskirche ermöglicht. Aufgegriffen wird diese Ansicht durch zwei im rückwärtigen Bereich des Parkhauses befindliche Satteldächer, welche das Haupttreppenhaus decken und den ansonsten durch schlichte Backsteinoptik und üppige Fassadenbegrünung geprägten massiven Baukörper auflockern.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der pavillonartige Bau einer ehemaligen Tankstelle, der heute als Bäckereicafé mit Freibereich und Drive-In-Schalter genutzt wird. Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Wittstraße bzw. zwei hiervon abzweigende, nördlich und südlich der Bäckerei verlaufende und in der Verkehrsrichtung gegenläufige Stichstraßen, welche sich entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs vereinigen, um im Nordosten in den Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses überzugehen.

Im Bestand fällt die Wittstraße von Nord nach Süd um ca. 30 cm ab. Der höchste Punkt im Geltungsbereich liegt im Osten des Geltungsbereichs im Bereich der Einfriedung des benachbarten Parkplatzes der Volkshochschule bei 392,24m üNN. Von Süden kommend steigt das Gelände um etwa einen Meter bis zu diesem Hochpunkt um dann bis zum nördlichen Hof, der in die Oberpaur-Passage mündet wieder um fast einen Meter zu fallen.

3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna

Das bestehende Gelände ist geprägt von Bebauung und stark versiegelten Außenanlagen. Die geringen bestehenden Grünstrukturen erzeugen durch die Fassadenbegrünung des Bestandsparkhauses jedoch eine hohe Wirkung. Zwei Bestandsbäume im Geltungsbereich stehen sehr nah am Parkhaus und müssen daher beim Gebäudeabbruch gerodet werden. Alle

weiteren Bäume (zwei Bestandsbäume stehen im Südosteck des Geltungsbereiches) sind zu erhalten.

Insgesamt ist das Gesamtareal als stark überbaut und versiegelt zu bezeichnen. Die Versiegelung (inklusive Teilversiegelung) beträgt 95,9%.

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 und dem Textteil der Bebauungsplansatzung entnommen werden.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabens, nämlich der Errichtung eines Parkhauses mit Lebensmittelvollsortimentmarktes herstellen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan die gewerbliche Nutzung im Bereich der bestehenden Bäckerei / Café, die Erschließung der genannten Nutzungen sowie des östlich angrenzenden baulichen Bestandes im bisherigen Umfang sichern.

Im Rahmen einer Zustandsfeststellung im Jahr 2022 erwies sich das im Planungsgebiet befindliche Bestandsparkhaus als höchst sanierungsbedürftig. Während die erheblichen brandschutz- und sicherheitstechnischen Mängel im August 2024 zunächst zu einer sofortigen Schließung großer Teile des Gebäudes führten, besteht inzwischen eine bis Ende Januar 2026 befristete beschränkte Nutzungserlaubnis. Nichtsdestotrotz kann ein langfristiger Erhalt der verkehrsgünstig gelegenen zentrumsnahen Parkmöglichkeit, die maßgeblich zur Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Innenstadt beiträgt, nur durch umfassende bauliche Modernisierungsmaßnahmen bewerkstelligt werden.

Ein entsprechendes Konzept zur Sanierung und Erweiterung des bestehenden Parkhauses wurde in der 35. Sitzung des Gestaltungsbeirats am 27. Februar 2025 behandelt. In ihrem Empfehlungsschreiben lobten die Beiräte die gestalterische Qualität des Entwurfs, und hoben insbesondere die erkennbare Absicht hervor, möglichst viel der bestehenden Bausubstanz zu erhalten. Die im Konzept vorgesehene altstadtseitige Erhöhung des Gebäudes wurde als unproblematisch eingestuft, wohingegen das Vorhaben einer südlichen Erweiterung über den öffentlichen Straßenraum und das Pavillon-Gebäude als maßstabssprengend kritisiert wurde. Des Weiteren schätzten die Mitglieder des Gestaltungsbeirats die vorgesehene Integration der Bushaltestellen entlang der Wittstraße, empfahlen jedoch die zusätzliche Einbindung weiterer Nutzungseinheiten zu prüfen.

Als Reaktion auf die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurde seitens der Vorhabenträgerin inzwischen ein aktualisiertes Planungskonzept vorgelegt, welches von einer baulichen Integration des Bäckerei-Gebäudes absieht und stattdessen auf die Einbindung eines Supermarktes abzielt. Der sowohl Parkhaus als auch Supermarkt umfassende, geplante Gebäudekomplex orientiert sich in seiner Grundfläche am Bestand. Er geht im Vergleich dazu jedoch mit einer als verträglich einzustufenden Zunahme der Gebäudehöhe, gestaffelt zur Altstadt und nach Süden hin um etwa 1,50 bis 5,70m einher, um trotz Nebennutzung auch weiterhin eine ausreichende Zahl von ca. 504 Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können (540 Stellplätze im Bestand).

Der auf Erdgeschossesebene befindliche Supermarkt soll in den südlichen Teil des Gebäudes Einzug halten und von der im Split-Level-System geplanten, acht Parkdecks aufweisenden Großgarage sowohl unter- als auch überbaut werden. Durchzogen wird der Bau dabei von einer zwischen den beiden Nutzungseinheiten befindlichen ebenerdigen Fußgängerpassage, welche die Barrierewirkung des Bestands auflösen und eine unkomplizierte Wegeverbindung zwischen Wittstraße und Altstadt gewährleisten soll.

Es kann auf manche Punkte der gewünschten Maßnahmen entsprechend der „Weiterführenden Untersuchung zur Festlegung des Sanierungsgebiet VII Am Ländtorplatz“ eingegangen werden, nämlich Begrünung des Dachs der Parkgarage, jedoch nicht durch Bau eines Stahl-

gerüsts, Beitrag zu mehr Fahrradstellplätzen und zwei zusätzlichen Bäumen im Gesamt-Sanierungsgebiet. Die anderen Maßnahmen liegen nicht direkt im Geltungsbereich und können daher nicht umgesetzt werden. Eine Erweiterung des Parkhauses nach Süden wurde vom Gestaltungsbeirat und dem Bausenat abgelehnt.

4.2. Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ermöglicht nach Abriss des Parkhauses einen Neubau des Parkhauses inklusive eines Supermarktes in vergleichbarer Ausdehnung, wie im Bestand.

Großflächiger Einzelhandel ist gem. § 11 Abs. 3 BauNVO neben Kerngebieten ausschließlich in Sondergebieten zulässig. Aus diesem Grund wird die Fläche des Parkhauses mit Einzelhandel als Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss und Parken in allen Geschossen“, die südliche Fläche im Bereich der Bäckerei zur Sicherung des Bestandes als eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die maximale Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels wird festgesetzt. Das zulässige Sortiment wird im Durchführungsvertrag konkretisiert.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Höhenentwicklung:

Im Planungsgebiet ergibt sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO aus den Baugrenzen in Kombination mit den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplänen zur Gebäude- und Außenanlagenplanung.

In diesem wird ein Parkhaus-Neubau vorgesehen, dessen Gebäudekörper sich am Bestand orientiert. Die Ausdehnung nach Süden erweitert sich um wenige Meter und das Gebäude erhöht sich gestaffelt zur Altstadt und nach Süden hin um etwa 1,50 bis 5,60m.

Aufgrund der Vorhabenbezogenheit und des damit verbundenen Konkretisierungsgrad im Vorhaben- und Erschließungsplan werden lediglich Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Wandhöhe in m üNN) getroffen. Weitere Aussagen hierzu trifft außerdem der Erläuterungsbericht zur Gebäudeplanung. Der Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur in Kombination gültig.

Baulinie und Baugrenze:

Die Baugrenzen sind entsprechend platziert um die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan benötigten Gebäudekörper darstellen zu können. Sie sind eng gefasst, da die Lage der Gebäude und der Erschließung bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind. Ein Übertreten der Baugrenzen ist nicht zulässig. Baulinien werden nicht festgesetzt, da die Fassadenkanten abschließend bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt sind.

Überschreitung der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl:

Nach § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) in Sonstigen Sondergebieten und auch in Gewerbegebieten 0,8. Bereits im Bestand überbaut das Parkhaus eine Fläche, die mindestens einer GRZ von ca. 0,87 entspricht und damit den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung überschreitet. Der Bebauungsplan bestimmt die Grundflächen für die Hauptnutzungen durch die Baugrenzen ohne weitere explizite textliche Angaben zur Grundfläche. Rechnerisch ergibt sich für das Sonstige Sondergebiet eine geplante GRZ von 0,92, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,52.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten jedoch in der Regel bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 werden. Dieser Wert wird im Allgemeinen als „GRZ 2“ bezeichnet und stellt die absolute zulässige Überbauung bzw. Versiegelung dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen treffen, wovon in diesem

Bebauungsplan Gebrauch gemacht wird. Im Sonstigen Sondergebiet beträgt die geplante GRZ 2 0,98; im Gewerbegebiet 0,86.

Bereits im Bestand sind 95,9 % des Geltungsbereichs versiegelt. Die vorliegende Planung verbessert die Bestandssituation geringfügig durch 43 m² zusätzliche Grünflächen auf 95,5% Versiegelung. Eine weitere Entsiegelung ist nicht möglich.

Auf Grund von einer sehr intensiven Nutzungsdichte im Stadtzentrum und großflächigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Überschreitungen der Orientierungswerte der BauNVO durch die GRZ 1 im Sondergebiet und GRZ 2 im Sonder- und im Gewerbegebiet städtebaulich vertretbar. Als klimatisch wirksame städtebauliche Kompensation der hohen GRZ 2 werden die extensive Dachbegrünung auf dem südlichen Dach des geplanten Gebäudes (siehe Punkt 4.4) in den Festsetzungen sowie die geplante und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Fassadenbegrünung implementiert. In Kombination mit der Sammlung und Rückhaltung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort kann die zugelassene Überschreitung im Altstadtbereich als angemessen betrachtet werden.

4.2.3. Bauweise

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da die festgesetzten Baugrenzen die überbaubare Grundstücksflächen und somit die Grenzabstände und maximale Gebäudelängen definieren. Dies trifft im Prinzip für das Sonstige Sondergebiet auch zu, nur muss hier die Grenzständigkeit der Bebauung in nördliche Richtung zum bestehenden Warenhaus sichergestellt werden. Daher wird hierfür eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zulässig ist.

Durch die Bildung der Bauräume wird die Umsetzung der städtebaulichen Struktur des Entwurfes gesichert und eine entsprechende Orientierung der Gebäude vorgegeben.

4.2.4. Abstandsflächen

Die Gebäudehöhen sind im VEP definiert. Durch die Festsetzung der Baufenster, und der Dachform (Flachdach) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Alle Abstandsflächen der Gebäude, können im Geltungsbereich eingehalten werden. Für die Fahrradabstellanlagen und Mülltonnen an der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abweichung festgesetzt.

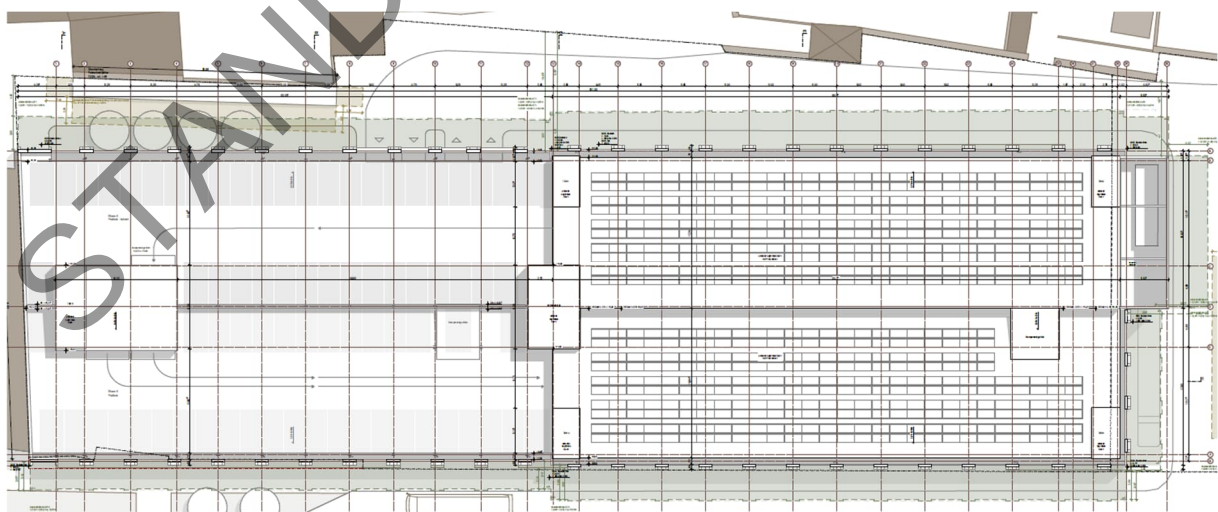


Abb. 1: Darstellung der gemäß Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H (grün um das geplante Parkhaus, braun um die Fahrradabstellanlage; Nachbargebäude grau-braun, Grünflächen hellgrau, Beläge/ Zufahrt rechts und oben/ Wittstraße unten in weiß) (Darstellung der Dachaufsicht von Feigel - Dumps Architekten).

4.2.5. Nebenanlagen

Aus städtebaulichen wie auch aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen, insbesondere um die zur Verfügung stehenden Freiflächen nicht unnötig zu mindern und eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen zu erzielen, sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO räumlich in die Hauptgebäude und Flächen für Tiefgaragen integriert und damit grundsätzlich nur innerhalb der Bauräume realisiert werden. Sie sind außerhalb der Bauräume deshalb grundsätzlich nicht zulässig. Zusätzlich werden jedoch oberirdische Stellplätze und überdachte Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze in den festgesetzten Grenzen für Nebenanlagen zugelassen.

Entlang der östlichen fußläufigen Passage ist eine überdachte Fahrrad- und Mülltonnenabstellanlage entlang der Nachbargrenze geplant, da diese ein attraktives und zentrumsnahes Stellplatzangebot sowohl für die beiden Kaufhäuser als auch für den Supermarkt bildet. Diese Nebenanlage ist im Plan als Grenzbebauung und mit Limitierung der maximalen Länge von 30 m als zulässig festgelegt.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag.

Für Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag gesonderte Regelungen getroffen, um diese gestalterisch in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept einzubinden und Beeinträchtigungen der Freiflächen zu vermeiden.

Durch diese Regelungen soll im Planungsgebiet eine dem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept entsprechende, klare Ordnung geschaffen werden. Die Freiflächen sollen vorrangig soweit möglich für eine qualitätvolle Durchgrünung zur Verfügung stehen.

4.3. Gestaltungsfestsetzungen

4.3.1. Dach

Um eine Begrünung der Dächer zu sichern, werden im Planungsgebiet Flachdächer festgesetzt.

Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern werden hinsichtlich Art, Zweck, Höhe und Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt, um insbesondere eine hinreichende Begrünung der Dachflächen zu gewährleisten, gleichzeitig dem Ziel einer ruhigen und zurückhaltenden Dachlandschaft Rechnung zu tragen und trotzdem die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen. Die zulässige Höhe der Dachaufbauten wird in Bezug zur „realisierten Wandhöhe“ gesetzt. Damit ist die äußere Höhe der jeweiligen Außenwand gemeint.

Die Regelung, dass Dachaufbauten immer mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudekanten zurückzusetzen sind, bewirkt, dass die Dachaufbauten nur zurückhaltend insbesondere vom öffentlichen Raum aus (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) in Erscheinung treten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ohne Flächenbegrenzung möglich, aber mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Aufgrund der Festsetzung, Anlagen zur solaren Strahlungsenergie mit extensiver Dachbegrünung zu kombinieren, kann auf eine Flächenbegrenzung verzichtet werden. Damit kann gleichzeitig die Bedeutung der Solarenergienutzung gestärkt werden, die einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Zielsetzung im Planungsgebiet darstellt.

Die südlichen Dachflächen, welche nicht durch technische Dachaufbauten belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen. Dies betrifft etwa 2.240m² Dachfläche. Um entsprechende Wuchsbedingungen sowie möglichst hohe Wasserspeicherkapazität zu gewährleisten, sind die extensiv begrüneten Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mindestens 10 cm vorzusehen.

Die Dachflächen stellen ein großes Potenzial zur Wasserrückhaltung v. a. bei Starkregenereignissen dar (Abflussbeiwert $k_f = 0,2$ bis $0,3$). Sie sind so auszugestalten, dass eine Rückhaltung von Regenwasser und eine gedrosselte Einleitung in ein Leitungssystem möglich sind.

4.3.2. Werbeanlagen

Um einem stadtgestalterisch negativen Erscheinungsbild durch zu große oder an ungeeigneten Stellen angeordneten Werbeanlagen nicht zu begegnen, werden solche Anlagen beschränkt. Die Wirkung der Gebäude soll nicht durch eine Überfrachtung von Werbeanlagen geschwächt werden. Zudem soll damit ein störender Einfluss auf die alle vier Jahre stattfindende Landshuter Hochzeit vermieden werden. Die Einzelheiten werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag vereinbart.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Neben Fassadenbegrünung ist die Kombination der extensiven Dachbegrünung mit Solarpanelen vorgesehen.

Der Grünordnungsplan ermöglicht eine umweltgerechte Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung, Verminderung und dem Ersatz von Eingriffen.

Die momentan vorhandenen Grünstrukturen stellen Trittsteine in dem stark überbauten Bereich dar. Diese Trittsteine werden durch das Pflanzgebot von Bäumen wiederhergestellt und dienen weiterhin der Minimierung des Eingriffes.

Auf privaten Grundstücksflächen bestehen vier Bäume, von denen zwei zu nah am abzureißenden Parkhaus stehen, um erhalten werden zu können. Als Ersatz für diese beiden Bäume werden vier Bäume 3. Ordnung im Bereich des privaten Fußwegs nördlich der Zufahrt neu gepflanzt. Ein weiterer Baum 2. Wuchsordnung wird am Parkplatz des eingeschränkten Gewerbegebietes angeordnet. Bei den Eingriffen in die Gehölzbestände ist darauf zu achten, dass sie außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.

Der Geltungsbereich ist im Bestand zu 95,9% versiegelt. Dies ist der Altstadtlage und den benötigten Zufahrten für die eigenen Nutzungen und die Nachbarn geschuldet. Im Zuge des Verfahrens müssen alle Grünflächen entlang des Bestandsparkhauses bei den Abrissarbeiten entfernt werden. Der Neubau sieht für die vorgesehene Fassadenbegrünung gebäudenahe Pflanzbereiche vor, die an zusätzliches Substrat für die Kletterpflanzen unterhalb des Gehwegs angeschlossen sind oberirdisch jedoch nicht als Grünfläche fungieren.

Dennoch kann durch Entsiegelung von bestehenden Kiesflächen neue Grünflächen geschaffen werden, so dass in der Planung eine geringfügige Verbesserung entsteht. Im Vergleich zum Bestand entstehen 43 m² zusätzliche Grünfläche im Geltungsbereich.

Zudem wird das Dach des Parkhausneubaus begrünt, was eine wesentliche Verbesserung im Vergleich mit dem Bestand darstellt.

Die Fassadenbegrünung bricht den langen Baukörper auf und bietet Trittsteine für Vögel und Insekten. Durch die extensive Dachbegrünung gewinnt die Gestaltung an Qualität und unterstützt bei Starkregenereignissen ebenso die Regenrückhaltung. Bei der Artenauswahl wird auf Vermeidung neophytischer Pflanzen geachtet.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind, aufgrund der sich v. a. im Gehweg und Straßenbereich befindenden Leitungstrassen der Vodafone, der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal), entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

Die Neuplanung weist mit ihren Grünflächen und insbesondere dem dachbegrünten Neubau einen kleineren Versiegelungsgrad und stellt somit eine Verbesserung gegenüber dem Bestand und für die nachbarschaftliche Umgebung dar.

4.5. Erschließung

4.5.1. Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (Kfz):

Das Verkehrskonzept sieht die Anbindung des Planungsgebietes an das umgebende Straßennetz über die bestehenden Zufahrten zur Wittstraße (B15) vor. Diese Zufahrten verändern sich nur geringfügig im Kurvenbereich um die Befahrung mit Anlieferfahrzeugen für

den Supermarkt zu ermöglichen. Außerdem entfällt eine Fahrspur des Bäckerei-Drive-ins zugunsten der Ausfahrt, da das Gebäude wenige Meter länger als der Bestand wird.

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden Verkehrsuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Ergebnisbericht des Büros Schlotthauer & Wauer, München vom 12.12.2025, Version 2.00 Eingang.

Insbesondere ableitend aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen geben die Gutachter in ihrem Bericht zusammenfassend folgende Empfehlungen:

„Insbesondere ableitend aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen können zusammenfassend folgende Empfehlungen abgegeben werden:

Für den Knotenpunkt Wittstraße / Parkhaus- und Nahversorgungsmarktausfahrt wird aufgrund der nachfolgenden Punkte:

- Maßgebende Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes durch die Siedlungsentwicklung trotz gleichbleibender Qualitätsstufe nach HBS,*
- Aspekten der Verkehrssicherheit im Verkehrsablauf entlang der Wittstraße durch Zunahme der ab- und einbiegenden Verkehrsströme,*
- Steigerung des Querungsbedarfs der Fußgänger über die Wittstraße, welche derzeit nur Mittelinseln als Querungshilfe in dem Straßenabschnitt vorfinden, eine Signalisierung des Knotenpunktes empfohlen.“*

Aus der Bewertung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens durch das Staatliche Bauamt und das Tiefbauamt der Stadt Landshut wird eine Lichtsignalanlage bereits zum Bebauungsplan durch gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH konzipiert. Die Einmündung der Parkhausausfahrt in die Wittstraße wird künftig signalisiert. Die südlich vorgelagerte Fußgängerquerung über die Wittstraße wird ebenfalls signalisiert. Die Fahrverkehrssignale der beiden Teilknotenpunkte werden im Zuge der Wittstraße am Freigabeende jeweils in Fahrtrichtung zueinander progressiv geschaltet. Ein unsignalisiertes Linksabbiegen von Norden nach Osten wird dadurch ermöglicht. Von Norden kommend wird nach der Bushaltestelle, vor der Parkplatzzufahrt, eine zusätzliche Haltlinie mit der Beschilderung „Bei Rot hier halten“ angeordnet, damit die Ein- und Ausfahrt des westlich gelegenen Parkplatzes freigehalten wird und hier die bisherigen Fahrbeziehungen weiterhin möglich sind. Für den Fall der regelmäßigen Nichtbeachtung des Hinweisschildes, wird ein vorgelagerter Signalstandort vorbereitet und eine Reservesignalgruppe im Steuergerät vorgehalten. Fahrverkehre aus der Anlieferzone des Supermarktes und aus dem Drive-In der Bäckerei müssen sich in den Nebenrichtungsverkehr einordnen. Hierfür sind keine weiteren signaltechnischen Maßnahmen vorgesehen. Außerdem wird eine verkehrsabhängige Steuerung mit Buspriorisierung geplant. Um die Bäckerei wendende Linienbusse senden keine Funkmeldepunkte und werden daher in der Steuerung nicht erfasst. Die Lichtsignalanlage wird in die Koordinierung der südlich gelegenen Lichtsignalanlagen eingebunden. Zur Verbesserung der Einfahrt durch LKW von Süden in das Plangebiet wird die bestehende Fußgänger-Querungsinsel zurückgebaut.

Fuß- und Radverkehr:

Das Planungsgebiet ist bereits für den Fuß- und Radverkehr in das bestehende Wegenetz eingebunden. Ein straßenbegleitender Fußweg ist vorhanden. Ins Plangebiet hinein wird aus Platzgründen kein separater Fahrradweg vorgesehen. Für die Fußgänger werden zwei Durchgänge durch den langen Parkhaus-Baukörper im Erdgeschoss hergestellt, welche die fußläufige Erschließung zwischen oberer Altstadt und Kultur-Areal bzw. der Isar erleichtern.

Ruhender Verkehr, Tiefgaragen, Grundstückszu- und ausfahrten:

Im Geltungsbereich werden ein Bäckerei-Café im eingeschränkten Gewerbegebiet, ein Supermarkt und ein Parkhaus im Sonstigen Sondergebiet realisiert. Dem Gewerbegebiet sind eigene Parkplätze und ein Drive-in zugeordnet. Die Stellplätze für den Supermarkt werden im Parkhaus nachgewiesen. Insgesamt werden für den Supermarkt gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut im Neubau-Parkhaus 35 Stellplätze benötigt, zuzüglich 4 Stellplätze für das Bäckerei / Café mit Drive-in. Die Neubauplanung des Parkhauses weist insgesamt 504 Stell-

plätze aus. Im Grundbuch sind nach Aussage der Betreiber des Parkhauses keinerlei Eintragungen für andere Liegenschaften. Außerdem wird der bestehende Stellplatz an der Ludwigspassage dargestellt.

Darüber hinaus sind zusätzliche Stellplätze für Besucher der Innenstadt sowie für Dauerparker im Parkhaus vorgesehen.

Es wird wie im Bestand eine Zu- und Ausfahrt an der Rückseite, sprich der Altstadtseite zum Parkhaus geben.

Besucherstellplätze:

Besucherstellplätze sind außerhalb des Parkhauses nur für das Bäckerei-Café innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Fahrradabstellanlagen:

Im Zuge des Parkhausneubaus werden überdachte Fahrradabstellanlagen im Nordosten in der Nähe der Oberpaur-Passage hergestellt. Diese werden entlang der Grundstücksgrenze und der benachbarten Grenzmauern platziert. Da die geplanten überdachten Fahrradabstellanlagen die reguläre Länge von 9m für Grenzbebauungen überschreiten, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, welche die Überschreitung begrenzt. Demnach können die geplanten Abstellanlagen eine Länge von maximal 30 m nicht überschreiten.

ÖPNV:

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 601, 602, 604 und 610 (nur wichtigste Stadtbuslinien aufgezählt) über die Haltestelle Ländtorplatz / Stadttheater sowie durch verschiedene Regionalbuslinien über die Haltestelle Wittstraße sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Zufahrt zum Parkhaus wird bisher als Wendeschleife insbesondere für die Buslinie 4 genutzt. Durch die Aufweitung der Kurve für Anlieferfahrzeuge, ist die Wendemöglichkeit für Stadt- und Regionalbusse gesichert und verbessert.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen werden größtenteils entsprechend des Bestands im Zuge der Baumaßnahmen angepasst und wiederhergestellt. Kleinere Anpassungen der Straßenführung werden für die bessere Durchfahrt von Anlieferfahrzeugen in der Kurve südöstlich des Bäckerei-Cafés (Aufweitung Kurve), zwischen Drive-in und Parkhaus (Straßenfläche verschiebt sich um eine Spur nach Süden, hier wird die Fläche des Wartebereichs vom Drive-in verkleinert, zugunsten der Verlängerung des Gebäudes um 2,0 bis 3,20 m) sowie in der Kurve bei der Einfahrt in das Parkhaus (geringfügige Verschmälerung entsprechend der benötigten Schleppkurven).

Da die Kurve in das Parkhaus sich verkleinert, wurden geringe Nachbarflächen in den Bebauungsplanumgriff integriert, um die Verkehrsflächen neu sortieren zu können. Hier kann der Fußweg nun vollständig im Grundstücksbereich des Parkhauses geführt werden, sodass die Fläche zwischen neuem Gehweg und angrenzendem Parkplatz der Volkshochschule (bisher Restfläche der Zufahrtsstraßenfläche und Bestandsfußweg) zu einer Grünfläche umgewandelt werden kann. An die Zufahrt zum Parkplatz wird angeschlossen.

Alle Fußwegeverbindungen werden erhalten. Zusätzlich entstehen zwei Durchgänge durch den Parkhaus-Neubau, die fußläufig nutzbar sind.

Grundsätzlich sind beschädigte, dem Erschließungsgebiet angrenzende Verkehrsflächen zu erneuern bzw. in den Urzustand zu versetzen, sofern die Schäden von der Baumaßnahme herrühren. Bezüglich genauer Ausgestaltung der Übergangsbereiche privater Flächen und öffentlicher Verkehrsflächen sind vom Bauherrn anlassabhängig bereits während der Planungsphase oder mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf, vor Beginn der Baumaßnahme Abstimmungen mit dem Tiefbauamt Landshut zu initiieren.

Die Verkehrsflächen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straße/ bzw. öffentlicher Fußweg festgesetzt. Derzeit sind die bestehenden Verkehrsflächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, als Ortsstraße gewidmet.

Bei dem Durchgang zur Ludwigspassage BöW Nr. 244/Fußweg, FlNr.13 und 70/3 Gemarkung Landshut ist die Wegfläche als öffentlicher Fußweg gewidmet, die Parkplätze entlang der

Hausmauer sind privat und als solche auch vor Ort so gekennzeichnet. Auch hier liegt die Zustimmung zur Widmung zum beschränkt öffentlichen Weg vor.

4.5.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Leitungstrassen:

Auf dem Grundstück und im Bereich der Wittstraße befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), der Vodafone GmbH und der Deutschen Telekom. Außerdem liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen Mischwasserkanäle.

Die Anlagen der einzelnen Leitungsträger sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Der elektrische Leistungsbedarf für das Gesamtprojekt muss möglichst früh bekannt gegeben und mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Im Falle einer Umverlegung der Telekommunikationsanlagen, muss mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an die Vodafone Deutschland GmbH bzw. die Deutsche Telekom Technik GmbH gestellt werden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet.

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich die Anschlussleitung Wasser für Wittstraße 2 (Parkhaus) und die Anschlussleitungen Gas & Wasser für die Wittstraße 2a (Brotmacher Café mit Drive-Schalter).

Die Hausanschlüsse müssen im Bebauungsfall abgetrennt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung der Hausanschlüsse bzw. Demontage der Hausanschlusszähler Gas und Wasser zu stellen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

Sonstige Anlagen:

Um weiterhin dieses Gebiet sicher mit der benötigten Stromleistung zu versorgen, ist grundsätzlich keine eigene Trafostation erforderlich. Seitens der Stadtwerke Landshut ist jedoch unabhängig vom Projekt eine Trafostation zur Verbesserung der Versorgungssituation der umliegenden Altstadtbereiche vorgesehen. Der abgestimmte Standort für die neue Trafostation befindet sich im Westen des Geltungsbereiches am Parkplatz Ringelstecherwiese. Weiterhin befindet sich noch ein aktiver Stromhausanschluss des Bestandsparkhauses im Geltungsbereich, der vor dem Abriss stillgelegt werden muss. Ebenfalls besteht ein Kabel- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Landshut für die betreffende Fläche. Da diese durch den Neubau überbaut wird, wird eine neue Fläche für den Neuanschluss des Parkhauses benötigt, welche dann entsprechend gewidmet werden muss.

Entwässerungseinrichtungen:

Das Planungsareal ist gemäß Aussage der Stadtwerke Landshut – Abteilung Abwasser - im Trennsystem zu entwässern. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll sämtliches anfallendes Niederschlagswasser „...ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden“. Somit wird seitens der Stadtwerke Landshut – Abteilung Abwasser - für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser (Dach- und Oberflächenwasser) ist nach Möglichkeit vor Ort dezentral und eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücksflächen über geeignete dezentrale Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden- Rigolen-Systeme) zu beseitigen. Sollten hierzu evtl. Rückhalteeinrichtungen notwendig werden, so sind diese ausreichend groß zu dimensionieren. Bei Bedarf, bzw. Erfordernis aufgrund Altlastenverdacht, ist

ein entsprechender Bodenaustausch zur Erreichung der erforderlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens vorzunehmen. Sollte eine Versickerung jedoch nachweislich nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in entsprechend dimensionierten Rückhalteeinrichtungen zu puffern und gedrosselt in den städtische Kanalisation einzuleiten.

Dies wurde im Baugrundgutachten der IMH GmbH, Hengersberg vom 30.09.2025 geprüft und obwohl der Boden teilweise versickerungsfähig ist, kann im Grundstück aufgrund des zu geringen Abstands zum MHGW (mittleren höchsten Grundwasser) nicht versickert werden. Zwischen der geplanten Fußbodenoberkante des Neubaus Parkhaus und des MHGW bestehen ca. 2,20 m Abstand. Für eine Rigolenversickerung werden jedoch wenigstens 2,35 m Abstand benötigt. Die erforderlichen Leitungslängen zu den eventuellen Rigolen auf privaten Grundstücksflächen würden zusätzlich den benötigten Flurabstand zum MHGW erhöhen. Versickerungsmulden kommen aus Platzmangel und Nutzungsdichte nicht in Frage. Geplant ist die Retention in der Dachbegrünung und in einer Zisterne mit gedrosselter Abgabe in den Kanal. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der die Thematik des Einleitungsrechts, der Versickerungsverpflichtung sowie des Vorgehens, wenn eine Versickerung nicht möglich ist, darstellt.

4.5.3. Belange der Feuerwehr

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

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

Die Haupteinschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen (Wittstraße und Zufahrt Parkhaus). Somit sind alle Gebäude von zwei Seiten anfahrbar und eine Rettung durch Anleitern ist gegeben.

Für das Planungsgebiet steht ein Rettungsgerät der Feuerwehr zur Sicherstellung für Gebäude, bei denen die Brüstungshöhe zum Anleitern bestimmter Fenster und Balkonen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, zur Verfügung.

Für den geplanten Neubau des Parkhauses mit Vollsortimenter ist zur Objektplanung ein Brandschutznachweis anzufertigen und mit der zuständigen Stelle abzustimmen. Dieser liegt bereits vor.

4.5.4. Weitere Infrastruktur

Im Gebiet entstehen keine neuen Bedarfe für weitere Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen oder Grundversorgung. Stattdessen werden Flächen für der Wohnnutzung dienende Infrastruktur geschaffen, nämlich ein Supermarkt zur Grundversorgung, bestandssichernd gewerbliche Flächen und ein Parkhaus mit Stellplätzen für Supermarkt, Altstadtbesucher und Langzeitparker.

4.5.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehälteraufstellflächen zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte, wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

4.6. Geländemodellierung

Der Verlauf des Bestandsgeländes wurde in Punkt 3.2 beschrieben. Die geplante Fußbodenoberkante des Parkhaus-Neubaus reagiert durch unterschiedlich hohe Eingangshöhen auf die

Bestandshöhen im Geltungsbereich. Auf diese Weise kann weitgehend ohne Geländemodellierungen gearbeitet werden. Lediglich im Bereich der Einfahrt in das Parkhaus, muss die Straße steiler zum Gebäude hin geneigt werden, da die Einfahrt niedriger liegt als der Hochpunkt an der Ostgrenze. Die gesamte Höhendifferenz muss stufenlos überwunden werden, da hier auch eine Einfahrt in den Parkplatz der Volkshochschule situiert ist, an die höhengleich angeschlossen werden und der Bordstein abgesenkt werden muss.

Die genannten Aufschüttungen und Abgrabungen, um das Gebiet zweckmäßig und höhengleich an ihre unmittelbare Umgebung (öffentliche Verkehrsflächen und angrenzende Nachbargrundstücke) anschließen zu können und damit ein einheitliches Bild des öffentlichen Raums zu erzielen, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan näher definiert. Hiermit wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit im Bereich der Übergänge (Barrierefreiheit) und damit der Aufenthaltsqualität vermieden werden.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

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

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

Im vorliegenden Vorhaben werden Wärmepumpenanlagen für die Heizung eingesetzt, die Lüftungen werden überwiegend über Wärmerückgewinnungsanlagen verfügen und es wird auf die Herstellung einer guten Gebäudehülle geachtet um ein effizientes Gebäude zu erstellen. Die Dachflächen werden in Kombination mit extensiver Dachbegrünung für den Einsatz von Photovoltaikanlagen genutzt und fungieren zusätzlich als Retentionsraum für Niederschlagswasser. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, wird in regelmäßigen Abständen eine Fassadenbegrünung am Gebäude etabliert.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Geotechnischen Bericht der IMH GmbH, Hengersberg vom 30.09.2025 Eingang und führen zu den folgenden Schlussfolgerungen für Gründung, Bebaubarkeit, Versickerung, Aufschüttungen/Abgrabungen. Das Gutachten kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

6.1. Baugrund

Der bei den Felderkundungen angetroffene Untergrund kann nach den derzeitigen Erkenntnissen in folgende Bodenschichten eingeteilt werden. Bodenschicht 1a – gemischtkörnige Auffüllungen, Bodenschicht 1b – bindige Auffüllungen, Bodenschicht 2 – bindige Deckschicht und Bodenschicht 3 – quartäre Kiese.

Entsprechend der Bohrprofile in der Baugrunduntersuchung wurden Auffüllböden 3,0 bis 6,30m tief erkundet.

6.2. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Hochwasser, Starkregenmanagement:

Gemäß den hydraulischen Berechnungen des Integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzeptes der Stadt Landshut sind die Flurstücke im Umgriff des Bebauungsplanes bei einem hundertjährigen Niederschlagsereignis von Starkregenabfluss nicht betroffen. Die angrenzenden Grünflächen an der Isar (Ringelstecherwiese, Zehrwiese) werden jedoch durch 100-jährliche Starkregenereignisse betroffen sein.

Bei der zukünftigen Umgestaltung und Bebauung des Areals muss sichergestellt werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation für die Nachbargrundstücke (vgl. § 37 WHG) kommen kann. Dem wird in der Planung der Außenanlagen entsprochen. Die Planung schließt in der Höhe an die Nachbargrundstücke an, entwässert jedoch nicht auf sie. Der Keller des Parkhaus-Neubaus kann kurzfristig schadlos eingestaut werden. Die geplante extensive Dachbegrünung des südlichen Dachs und die Regenwasserzisterne wirken einem hohen Oberflächenabfluss ebenfalls entgegen. Die Situation im Geltungsbereich wird sich durch die geplanten Maßnahmen verbessern.

Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern liegt die Baumaßnahme in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Das HQextrem berührt das geplante Gebäude im Südwesteck im Bereich eines Treppenhauses. Aufgrund des Gebäudecharakters (Parkhaus) kann ein kurzfristiger Einstau von eintretendem Hochwasser schadlos erfolgen. Die Ausdehnung der HQ_{extrem}-Flächen wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. HQextrem erfordert eine starkregenangepasste Bauweise für das Bauvorhaben. Insbesondere müssen hier die Fluchtwege im Extrem-Hochwasserfall offenbleiben.

Grundwasser:

Im Bereich der Baumaßnahme ist mit einem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 389,31 m_{NHN} sowie aufgrund der Nähe zu Isar mit jahreszeitlich bedingt stark unterschiedlich schwankenden Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Entsprechend dem Bohrpunkt BS 4 liegen zudem gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Die Pegeldifferenzen zwischen Hochwasserstand und Niedrigwasserstand des Grundwasserpegels L5 können über den gesamten Beobachtungszeitraum laut Auskunft der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft diese Aussage nicht stützen. Daher erscheinen weitere Untersuchungen nach Rückbau des Altbestandes als erforderlich.

Der geplante Parkhausneubau soll wie der Bestand unterkellert werden. Bei unterkellerten Bauteilen wird aufgrund der Grundwasserverhältnisse nach DIN 4095, Kap. 3.6c, eine Abdichtung ohne Dränung mittels „Weißer Wanne“ erforderlich. Die DIN 18 195 sowie DIN 18 533 für Bauwerksabdichtungen sind zusätzlich zu berücksichtigen. Der Nachweis der Sicherheit gegen Aufschwimmen ist gemäß DIN EN 1997-1 für unterkellerte Gebäude bzw. Bauteile unter Wasser sowohl für den Bauzustand als auch Endzustand zu führen.

Versickerung:

Die erkundeten bindigen und gemischtkörnigen Decklagen sind für Versickerungsmaßnahmen nicht geeignet. Lediglich Bodenschicht 3 weist ausreichende Versickerungseigenschaften auf. Allerdings wurde diese Schicht bei den Bohrungen erst unterhalb des angetroffenen Grundwassers erkundet. Jedoch kann, obwohl der Boden teilweise (in Bodenschicht 3) versickerungsfähig ist, im Grundstück aufgrund des zu geringen Abstands zum MHGW nicht versickert werden. Zwischen der geplanten FOK des Neubaus Parkhaus und des MHGW bestehen weniger als 2,20 m Abstand. Für eine Rigolenversickerung werden jedoch mindestens 2,35 m Abstand benötigt. Die erforderlichen Leitungslängen zu den eventuellen Rigolen auf privaten Grundstücksflächen würden zusätzlich den benötigten Flurabstand zum MHGW erhöhen. Versickerungsmulden kommen aus Platzmangel und Nutzungsdichte nicht in Frage. Geplant ist die Retention in der Dachbegrünung und in einer Zisterne mit gedrosselter Abgabe in den Kanal.

Die Festlegung der Drosselablaufmengen wird entsprechend der Aussage der Stadtwerke Landshut bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt.

Zum einen impliziert die Planung eine geringfügige Entsiegelung gegenüber der Bestandsbebauung, zum anderen werden durch die Festsetzung von Dachbegrünung und der zusätzlichen geplanten Rückhaltung von Niederschlagswasser in einer Zisterne Verbesserungen der Wasseraufnahmefähigkeit im Gebiet und ein günstigerer Abflussbeiwert erreicht.

6.3. Baugrube und Wasserhaltung

Im Bereich der Baumaßnahme ist entsprechend des vorliegenden geotechnischen Berichts mit einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 389,31 m ü. NN sowie aufgrund der Nähe zu Isar mit jahreszeitlich bedingt stark unterschiedlich schwankenden Grundwasserverhältnissen, sowie Oberflächen- und Niederschlagswässern zu rechnen. Es liegen zudem gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Offene Wasserhaltungsmaßnahmen mit nicht dichten Verbauarten sind aufgrund der hohen Wasserdurchlässigkeiten der Böden der Bodenschicht 3 nur bis zu einer max. Absenktiefe von ca. 30 cm möglich (Berücksichtigung eines abgesenkten Grundwasserstands bis mind. 20 cm unter Gründungssohle für eine „unten trockene“ Baugrubensohle!).

Aufgrund der Wassersituation wären deshalb mit zeitlichem Vorlauf geschlossene Wasserhaltungsmaßnahmen mittels Schwerkraftentwässerung erforderlich. Bei höheren Absenkungsbeträgen aufgrund höherer Grundwasserstände ist aufgrund des starken Wasserzutritts und der stark durchlässigen Böden mit einem sehr großen Wasserandrang zu rechnen. Bei den zu erwartenden großen Absenkungsbeträgen bei geschlossenen Wasserhaltungen mittels Filterbrunnen und der damit einhergehenden möglichen Setzungsgefahr durch daraus resultierende große Absenktrichter und weitreichende schädliche Einflüsse auf Nachbarbauten und Erschließungsstraßen etc. wird von einer geschlossenen Wasserhaltung abgeraten.

6.4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Hierzu zieht das Baugrundgutachten keine Schlussfolgerungen. Für die in Punkt 4.5.6 beschriebenen Geländemodellierungen sind aber die übrigen in den Punkten 6.1 bis 6.5 genannten Maßgaben zu beachten.

6.5. 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. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m 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.

Entsprechend der Baugrunduntersuchung sind die Auffüllböden der Bodenschichten 1a und 1b aufgrund des Fremdstoffanteils sowie der teils sehr weichen Konsistenzen für den Wiedereinbau in den Hinterfüllbereichen des Bauwerks nicht geeignet. Die Bodenschicht 2 ist ebenfalls aufgrund der weichen Konsistenzen für den Wiedereinbau in den Hinterfüllbereichen des Bauwerks nicht geeignet.

Die quartären Kiese der Bodenschicht 3 mit geringem Feinkorngehalt sind für den Wiedereinbau bei optimalem Wassergehalt geeignet. Ggf. ist daher nach Grundwasserkontakt eine Abtrocknung erforderlich.

Alle Erdarbeiten bzw. Bau- und Eingriffsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Erd-/Grabarbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen des Bodens erfolgen können. Ober-, Unterboden und Untergrund müssen getrennt, horizontal- bzw. schichtenweise ausgebaut, wenn erforderlich zwischengelagert und verwertet werden. Bodenverdichtungen auf (zukünftigen) unversiegelten Flächen sind durch entsprechende

Maßnahmen nach DIN 16639 und DIN 18915 zu vermeiden. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen bei abgetrocknetem Bodenzustand sachgerecht wieder aufzulockern. Die Lockerungsmaßnahmen und eine ggf. notwendige Zwischenbewirtschaftung sind fachgerecht zu planen. Beim Wiedereinbau des Bodens auf allen Freiflächen ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial schichtkonform und ohne Verdichtungen entsprechend Tabelle 2 DIN 19639 eingebracht wird. Die Verfestigung hat für alle Freiflächen durch Andrücken zu erfolgen (kein Rütteln oder Walzen).

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7. Immissionsschutz

7.1. Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.00-19/2 "Östlich Wittstraße" wurde durch das Sachverständigenbüro Hooock & Partner Sachverständige Part-GmbH, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 16.06.2026 ein schalltechnisches Gutachten (Projektnummer LA-7478-01) erstellt. Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch den konkret im nördlichen Sondergebiet geplanten Betrieb des Parkhauses und des Vollsortimenters in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Aus den Lärmbelastungskarten im Anhang des Gutachtens ist ersichtlich, dass im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Beurteilungspegel prognostiziert werden können, welche den in der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswert der DIN18005 respektive den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Eine Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm ist dabei nicht zu befürchten.

Überdies wurde bei der Prüfung der anlagenbedingten Verkehrszunahme nach Nr. 7.4 TA Lärm festgestellt, dass die darin aufgeführten und kumulativ zu erfüllenden Kriterien nicht gleichzeitig verletzt werden, weshalb keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbedingten Verkehrslärms erforderlich sind.

Den Ausführungen in den Kapiteln 4.4 und 8 des schalltechnischen Gutachtens folgend sind dafür im Durchführungsvertrag Anforderungen an den Betrieb der Anlagen wie beispielsweise die Beschränkung von Betriebs- bzw. Lieferzeiten für den Vollsortimenter oder die Ausführung der asphaltierten Fahrbahnoberfläche des Parkhauses zu stellen.

Die vorliegende Begutachtung weist nach, dass das Sondergebiet (Zweckbestimmung "EG: großflächiger Einzelhandel (§11 BauNVO) Alle Geschosse: Parken (§ 12 BauNVO)") der geplanten Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne dass dadurch ein unlösbarer städtebaulicher Konflikt verursacht wird.

Im Gutachten wird aufgezeigt, dass auf den Planungsflächen durch verhältnismäßige und übliche Schallschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen realisiert werden können. Die Schallschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger fixiert.

In einem weiteren Schritt wurde durch das Sachverständigenbüro das Emissionsverhalten der im Bestand auf der im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbegebietsparzelle ansässigen Bäckerei "BROTmacher Breu und Oberprieler GmbH" untersucht. Hierfür wurden

unter Einbezug der von der Betreiberin der Bäckerei eingeholten Betriebsbeschreibung Berechnungen nach den Bestimmungen der TA Lärm durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb der Bäckerei im Bestand die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft um mindestens 1 dB(A) unterschreitet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist davon auszugehen, dass im Bestand kein schalltechnischer Konflikt mit der bestehenden Wohnbebauung vorliegt.

Zukünftig soll das Emissionsverhalten auf der auszuweisende südlichen Gewerbegebietsparzelle neu geregelt werden. Zu diesem Zweck wurde für die Gewerbegebietsparzelle eine schalltechnische Emissionskontingentierung durchgeführt, welche maximal zulässige Emissionskontingente festlegt. Die an den maßgeblichen Immissionsorten ausgewählten Planwerte wurden dabei unter Würdigung der anlagenbedingten Geräuschvorbelastung gegenüber dem Orientierungswert der DIN18005 bzw. dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet pauschal um 6 dB(A) reduziert.

Im Ergebnis kann unter diesen Voraussetzungen für die von der Planung betroffene Parzelle mit einer Größe von ca. 754 m² im Rahmen der schalltechnischen Gliederung ein Emissionskontingent von 64 dB(A)/m² während der Tagzeit und 49 dB(A)/m² während der Nachtzeit errechnet werden. Der Nachweis der Einhaltung obliegt einer zukünftigen Planung oder einer Nutzungsänderung im Rahmen der Baueingabe. Die im Bestand ansässige und genehmigte Bäckerei liegt innerhalb der über die Bauleitplanung auszuweisenden Gewerbegebietsparzelle. Explizit erwähnt sei hierbei, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans keine betriebliche Änderung an der Bäckerei durchgeführt wird und die Bestimmungen der Emissionskontingentierung aufgrund des passiven Bestandsschutzes erst ab einer Änderung oder Neuplanung des Betriebs gelten und die Bäckerei somit die aus der Emissionskontingentierung resultierenden Anforderungen erst dann einhalten muss.

Unter Verweis auf die voranstehenden Ausführungen können die Schallschutzziele in der Bauleitplanung als gewahrt angesehen werden.

Schalldämmung der Außenbauteile:

Die Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude durch Schalldämmung der Außenbauteile (Wände, Fenster etc.) werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt. Im o. g. Schallgutachten werden diesbezügliche Aussagen getroffen, die bei der Bauausführung zu beachten sind.

Verkehrslärm:

Im Geltungsbereich sind keine schutzwürdigen Wohnungen vorgesehen. Es sind jedoch Aufenthaltsräume für die Belegschaft der Betriebe zulässig. Zudem sind die verkehrlichen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu betrachten. Das o.g. schalltechnische Gutachten basiert auf dem in Punkt 4.5.1 genannten Verkehrsgutachten.

Gewerbelärm:

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren sind die Auswirkungen des Gewerbelärms aus Parkhaus, Supermarkt und gewerblicher Nutzung im Bereich der bestehenden Bäckerei / Cafés auf die benachbarte Bebauung zu betrachten.

7.2. Lichtemissionen

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flo-ra und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten kalt-weißes

Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung im Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

8. Abbruch

Das Bestandsparkhaus wurde 1970 fertiggestellt und wird im Rahmen der geplanten Maßnahmen vollständig abgerissen. Die Abbrucharbeiten müssen in 2 Abschnitten durchgeführt werden. Im ersten Abschnitt werden alle Gebäudeteile über der Geländeoberkante. Im zweiten Abschnitt werden die Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante abgebrochen und entsorgt. Die bestehenden Bohrpfähle der Pfahlgründung des Bestandsbaus werden gekürzt aber erhalten und für die künftige Fundamentierung des Neubaus weiterverwendet. Zudem ist für den Abbruch von Bauteilen im Grundwasserbereich eine offene Wasserhaltung mit vollständiger Einfassung der Baugrube mit einer wasserdichten Spundwand, im Anschlussbereich zum Warenhaus im Norden als überschrittene Bohrpfahlwand erforderlich und vorgesehen. Im Rahmen der Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass keine Fledermäuse und ihre Habitate geschädigt werden.

9. Altlasten

Entsprechend dem Fachbereich Umweltschutz wurde in der Wittstraße 2a von etwa 1975 bis 1986 eine Tankstelle betrieben. Das Tankstellengebäude blieb nach Betriebsauflösung erhalten und wurde zunächst in eine Autoverleihfirma, 2016 in eine Bäckerei umgebaut. Die zugehörigen Kraftstoff-, Altöl- und Heizöltanks sowie die Domschächte und Zapfsäuleninseln sind nach Informationen des Fachbereichs stillgelegt aber noch vorhanden.

Im August 2009 führte das Ingenieurbüro BLASY + MADER GmbH im Auftrag des Wasserwirtschaftsamt Landshut eine Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück durch. Mit Ausnahme eines geringmächtigen mit Kohlenwasserstoffen leicht verunreinigten Bodenhorizonts am Bohrpunkt KRB 8 im Zapfsäulenbereich ergaben sich hinsichtlich des untersuchten Schadstoffspektrums keine Auffälligkeiten, so dass die Fläche aus dem Altlastenkataster nutzungsorientiert entlassen werden konnte.

Da der Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Tankstelle keine Änderung zum Bestand vorsieht, besteht aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Handlungsbedarf.

Hinsichtlich der Fläche des Parkhauses liegen dem Fachbereich keine Informationen oder Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

Im Rahmen der Baugrundvoruntersuchung (Gutachten des Ingenieurbüros IMH vom 30.09.2025) wurde eine abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt. Es wurde mit 20,5 µg/l eine erhöhte Eluat-Konzentration von Arsen in der Mischprobe zur Bodenschicht 1a analysiert.

Es ist davon auszugehen, dass diese Arsen-Belastung geogen bedingt aus dem Kies stammt, wie es im Landshuter Raum häufiger der Fall ist. Auch der analysierte Massenanteil von Arsen liegt in diesem Bereich.

10. Kampfmittel

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Auch im Bereich der Altstadt und Neustadt hat es einzelne Bombentreffer im April 1945 gegeben. Luftbilder von dieser Bombardierung am 29. April liegen der Stadt Landshut nicht vor. Des Weiteren sind Schäden am schräg gegenüberliegenden Bernlochnerkomplex durch Artilleriefeuer bekannt. Dementsprechend können auch im Planungsgebiet Bombenfunde nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung ist im Zuge der Abbrucharbeiten der Bestandsbebauung bzw. der zusätzlichen Aushubarbeiten für die Neubebauung notwendig. Dementsprechend ist auch eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung und –freimessung seitens des Grundstückseigentümers erforderlich. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer auch zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sind zu beachten.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke mit dem Bestandsparkhaus und der bestehenden Bäckerei sind im Besitz eines einzelnen gewerblichen Grundstückseigentümers. Auf den genannten Grundstücken sind öffentliche Nutzungen auf derzeit privaten Nutzungen festgesetzt. Dies betrifft Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte in den privaten aber als Ortsstraßen gewidmeten Verkehrsflächen, nämlich den Zufahrten. Die derzeitigen Widmungen müssen im Zuge des Verfahrens an die Planung angepasst werden; eine entsprechende Widmungszustimmung seitens des Eigentümers ist erforderlich.

Gemäß dem Amt für Finanzen, Sachgebiet Steueramt und Anliegerleistungen sind die nachfolgenden Änderungen der Flurstücke bzw. Widmungen erforderlich. Um die Ladezone für den Einkaufsmarkt bebauungsplankonform herzustellen, ist eine Teilfläche im Bereich der jetzigen Ausfahrt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuziehen. Wegen der geplanten Einfahrtradien ist die Teilfläche auf dem Grundstück der VHS ebenfalls einzuziehen. Die Einziehung ist 3 Monate vor der Verfügung bekannt zu machen.

Eine Teilfläche des öffentlichen Fußweges an der Wittstraße soll für den Neubau des Parkhauses erworben werden.

Die bestehenden Widmungen westlich der Ludwigpassage sind im Bebauungsplan übernommen und müssen nicht erneut angepasst werden (s. Punkt 4.4.1 Verkehrserschließung)

12. Denkmalschutz

12.1. Ensemble

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Ensemble "Altstadt Landshut" E-2-61-000-1 (s. Abbildung 4).

12.2. Baudenkmäler

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Einzeldenkmäler:

- D-2-61-000-1 Stadtmauer, Stadtbefestigung
- D-2-61-000-40 Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-171 Patrizierhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-172 Patrizierhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-173 Handwerkerhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-174 Gasthof drei Helmen, Hofbeamtenwohnhaus,
- D-2-61-000-175 Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus
- D-2-61-000-177 Wohn- und Geschäftshaus, syn. Kaufmannshaus am Dreifaltigkeitsplatz
- D-2-61-000-312 Ehem. Verwaltungsbau, 1680 Sitz des Landschaftspräsidenten, dann von 1810 bis 1964 Städtisches Krankenhaus
- D-2-61-000-313 Wohnhaus Ländgasse
- D-2-61-000-317 Ländgasse 50, Palais Etzdorf
- D-2-61-000-333 Bernlochner-Komplex an Ländtorplatz
- D-2-61-000-565 Burg Trausnitz, Burganlage
- D-2-61-000-637 Pfarrkirche St. Martin
- D-2-61-000-717 ehemaliges Gefängnis

Die Denkmäler werden, soweit sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes befinden inkl. Verweis auf Art. 4 mit 6 BayDSchG entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Als öffentliche Belange treten hier die Themen Denkmalschutz im Ensemble „Altstadt Landshut“ mit zum Teil herausragenden Einzeldenkmälern (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu Tage. Das Ensemble sowie die Einzeldenkmäler werden in ihrer Substanz durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Dagegen kommt es aufgrund des deutlichen Anstiegs der Gebäudehöhe des neuen Parkhauses mit Supermarkt gegenüber dem bestehenden Parkhaus zu einer Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen in Richtung der Einzeldenkmäler im Bereich Wittstraße und Ringelstecherwiese. Um diese bewerten zu können, hat das mit der Objektplanung beauftragte Architekturbüro Visualisierungen von repräsentativen Standorten aus erstellt. Diese haben folgende Ergebnisse:

- Burg Trausnitz: die Blickbeziehung zur Burg ist im Bereich zwischen der Zisler-Villa (Preysing-Allee 2) und der Einfahrt zum Parkplatz am Zeughaus betroffen. Die Blickbeziehung von der Wittstraße aus war in Teilen bereits durch große Bäume in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vom Dreifaltigkeitsplatz 13 bis zur Ländgasse 41 eingeschränkt, vor allem in den Monaten mit Laubbesatz. Hier erfolgt durch die erhöhte Baukubatur eine weitere, wenn auch aufgrund der Bestandsbäume nicht so gravierende Einschränkung der Sichtbeziehung. Von der Ringelstecherwiese aus ist die Burg aber weiterhin uneingeschränkt zu sehen.
- Martinskirche: betroffen ist hier der Bereich zwischen der Zisler-Villa und der Wittstraße 4. Von der Wittstraße aus ist der Turm der Martinskirche weiterhin zu sehen. Das Dach des Kirchenschiffs kann man dann überwiegend nicht mehr erkennen; der Blick hierauf ist aber in Teilen bereits jetzt durch Dächer der Bestandsbebauung an der Ländgasse verdeckt. Dasselbe gilt beim Blick von der Ringelstecherwiese.
- Bebauung am Dreifaltigkeitsplatz und an der Ländgasse sowie Stadtmauer: diese Bebauung war von der Wittstraße und von der Ringelstecherwiese aus schon bisher nicht oder nur sehr eingeschränkt (nur Dach) wahrnehmbar; die Hauptsichtbeziehungen zu diesen Baudenkmalen erfolgt bereits jetzt von der bestehenden Parkhauszufahrt aus. Hier ergeben sich durch die Neubebauung somit nur untergeordnete Einschränkungen.

Zur Materialität der Fassade ist anzumerken, dass die aktualisierte Objektplanung für die sichtbaren Außenwandteile eine NF-Ziegelwand im "Flämischen Verband", gelocht vorsieht. Die geplante Fassadenbegrünung erzeugt durch die Pflanzung in regelmäßigen Abständen einen Rhythmus und gliedert die Fassade. Somit wurde dem diesbezüglichen Einwand des Landesamtes Rechnung getragen.

Dem Denkmalschutz gegenüber stehen die Belange des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dieser ist auf ausreichende Parkierungsmöglichkeiten angewiesen, wie sie bereits

jetzt unter anderem durch das vorhandene Parkhaus zur Verfügung gestellt werden. Dieses Parkhaus muss aber durch ein neues ersetzt werden. Die Gelegenheit ist aus stadtplanerischer Sicht zu nutzen, um an dieser Stelle einen Nahversorgungsstandort zu etablieren. In den letzten Jahrzehnten sind diverse Nahversorgungsstandorte aus der Innenstadt verschwunden. Ein zentraler Aspekt der Stadtentwicklung ist aber, wieder einen Nahversorgungsstandort direkt im Innenstadtbereich (neben dem Discounter im CCL) etablieren zu können. Folge dieser Doppelnutzung aus Parkhaus und Einzelhandelsstandort ist eine größere Gebäudehöhe, auch weil horizontale Erweiterungsmöglichkeiten nicht vorhanden sind. Die Stadt Landshut hält in der Abwägung der o.g. Belange an der vorliegenden Planung fest. Die Belange der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches wiegen im vorliegenden Fall schwerer als die zwar vorhandenen, aber nicht übermäßigen Einschränkungen in die Sichtbeziehungen zu den vorhandenen Baudenkmälern, zumal diese selbst in ihrem baulichen Bestand von der Planung nicht betroffen sind.



Abb. 2: Blick von der Ringelstecherwiese auf die Burg Trausnitz und St. Martin, Visualisierung des Architekturbüro Feigel – Dumps - Architekten PartmbB vom 22.06.2026



Abb. 3: Blick von der Wittstraße auf St. Martin, Visualisierung des Architekturbüro Feigel – Dumps - Architekten PartmbB vom 22.06.2026



Abb. 4: Blick von der Wittstraße auf die Burg Trausnitz, Visualisierung des Architekturbüro Feigel – Dumps - Architekten PartmbB vom 22.06.2026

12.3. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden kartierten Bodendenkmäler:

- D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut.
- D-2-7438-0415, Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben.

Die Denkmäler werden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich der Bodendenkmäler sowie in Bereichen, an denen weitere Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Amt für Bauaufsicht der Stadt Landshut) zu beantragen.

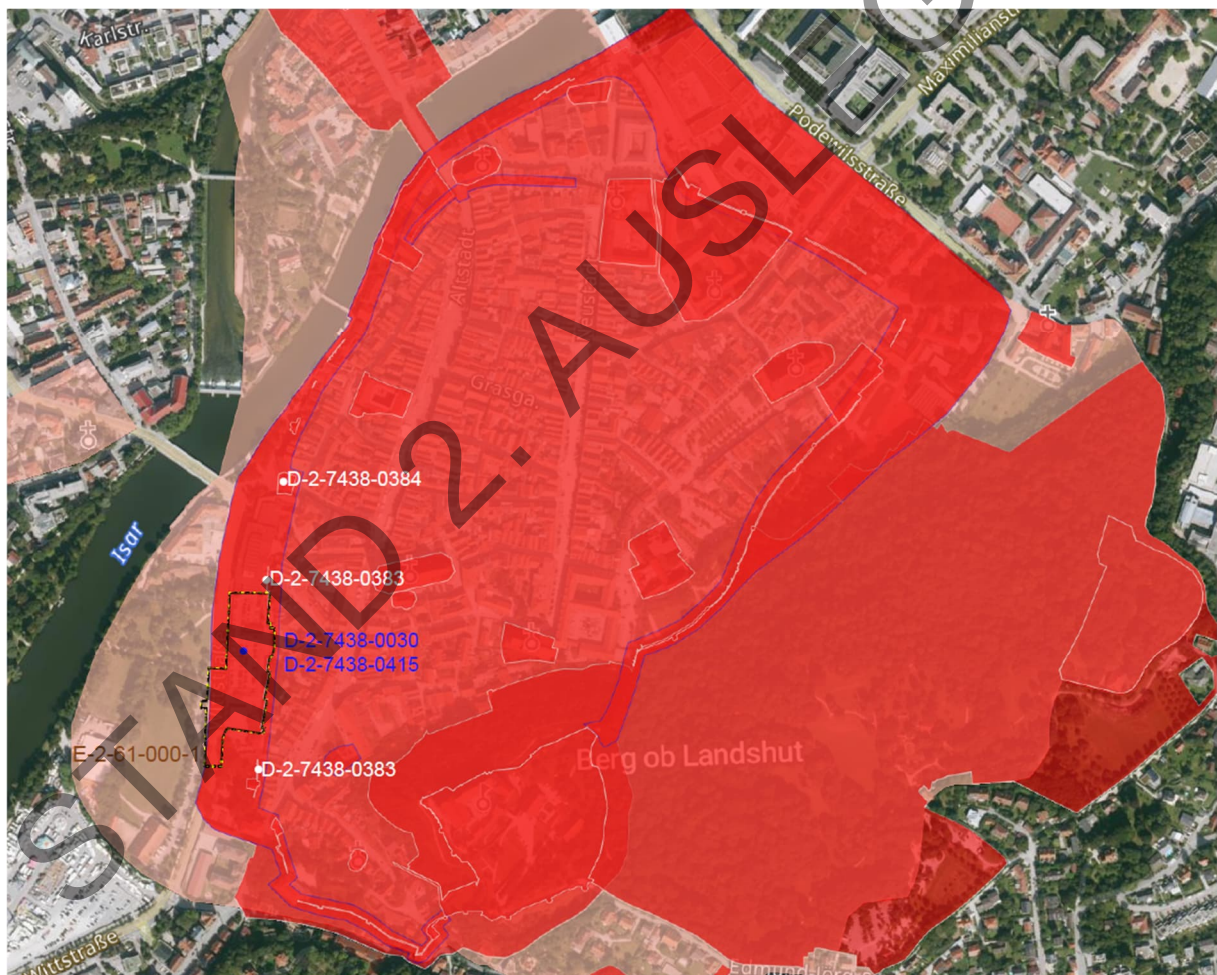


Abb. 5: Darstellung der Ausdehnung der Bodendenkmäler und des Ensemble „Altstadt Landshut“; Geltungsbereich des Bebauungsplanes schwarz-gelb, Luftbild mit Beschriftung. Quelle: Bayernatlas, 22.06.2026, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Auszug aus dem BayDSchG:

„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.“

Die Thematik der vorhandenen Bodendenkmäler wurde am 29.07.2025 mit dem Landesamt für Denkmalpflege erörtert. Vom Landesamt wurde in diesem Zusammenhang seine bis dahin ablehnende Haltung zur Planung erörtert: auf einer 7700m² großen Fläche soll tiefer in den Bereich von Bodendenkmälern eingegriffen werden, als das bestehende Parkhaus. Etwa 10m östlich des Bauvorhabens seien am Dreifaltigkeitsplatz in einer Tiefe von 3 bis 4 m hölzerne Reste einer Besiedlung des 13. Jhds. freigelegt worden. Es handele sich um die Reste der Besiedlung vor dem Bau der Stadtmauer im 14. Jhd. Es sei zu erwarten, dass sich die hölzerne Bebauung bis in den Baubereich erstreckt habe. Es drohe durch das Bauvorhaben eine großflächige Zerstörung dieser frühen Zeugnisse der Stadtgeschichte. Von Seiten der Vorhabenträger wurde nachgewiesen, dass die gesamte Fläche des bestehenden Parkhauses bis in eine Tiefe zwischen 3,90 m an den Enden und 5,30m in der Mitte eingetieft und zusätzlich auf Bohrpfählen, die flächig eingebracht worden sind, gegründet ist. Die Zustimmung zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG als Voraussetzung für ein Bauvorhaben, das in Zukunft aus der o.g. Planung entwickelt werden soll, wurde dem zu Folge im Nachgang des Gesprächs vom Landesamt in Aussicht gestellt.

13. Auswirkungen der Planung

Städtebau und Freiraum:

Es entsteht eine städtebauliche Entwicklung des bestehenden innerstädtischen, zentral gelegenen Parkhauses an der Wittstraße, hin zu einem Ersatzneubau inklusive eines Supermarktes und dem Erhalt des Bäckerei-Cafés mit Drive-in sowie der Wendemöglichkeit. Dabei steht die Schaffung von annähernd gleich vielen Stellplätzen und der Sicherung der Grundversorgung als Teil der erforderlichen Infrastruktur für die benachbarten Nutzungen und Altstadtbesucher im Vordergrund.

Es werden eine großzügige, extensive Dachbegrünung, entsiegelte Freiflächen und Baumpflanzungen geschaffen. Ein großer Wert wird auf die Erscheinung des Baukörpers in passender Formsprache im Kontext der Altstadt und deren Baudenkmäler in Kombination mit der Anlage von Fassadenbegrünung an allen Gebäudeseiten als prägendes Bild der neuen Anlage gelegt.

Umwelt:

Durch den Rückbau des Bestandsparkhauses wird die Flächenversiegelung reduziert und im Zuge der Neuplanung auf eine Minimierung der versiegelten Flächen geachtet. Die Festsetzung von Dachbegrünung, Baumpflanzungen und der Fassadenbegrünung sind weitere Maßnahmen, die der Umwelt zugutekommen.

Bilanz:

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) eine genauere Flächenbilanzierung ermöglicht, ist in der nachfolgenden Tabelle die Bilanz des VEP im Vergleich zum Bestand dargestellt.

Versiegelung / Grünflächen	Bestand	Planung
Gebäude	ca. 4.686 m ²	ca. 4.951 m ²
Davon Gründach mit PV	---	ca. 2.278 m ²
Belagsflächen	ca. 5.489 m ²	ca. 5.181 m ²
Grünflächen	ca. 432 m ²	ca. 475 m ²
Gesamtversiegelung	ca. 10.175 m²	ca. 10.132 m²

- Verbesserung der Durchgrünung durch Umwandlung von Kiesflächen in Grünflächen.
- Versiegelung verringert sich von 95,9 % im Bestand zu 95,5 % in der Planung.
- Belagsflächen verringern sich durch Veränderung der Einfahrt in das Parkhaus.

Verkehr:

Durch die Ansiedlung eines Supermarktes im geplanten Parkhaus ist mit dem einhergehenden Anstieg der Parkhausbesucher, zusätzlichem Anlieferverkehr und dem entsprechenden Verkehr in den Zufahrten zu rechnen. Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.

Der Neuverkehr aus dem Planungsgebiet kann vom umliegenden Straßennetz (B15), zusätzlich zum bestehenden Verkehr, aufgenommen werden. Die Verkehrssicherheit kann durch die geplante Lichtsignalanlage gewährleistet werden.

14. Flächenbilanz

Geltungsbereich

11.186 m²

Nettobauland

6.156 m²

SO	5.183 m ²
GEe	881 m ²
VHS	92 m ²

Öffentliche Flächen:

Straßenbegleitgrün	349 m ²
Fuß-/ Radweg Wittstr.	845 m ²
Fußweg Parkhauszufahrt	470 m ²
Straßenflächen Wittstr.	2.040 m ²
Straßenflächen Parkhauszufahrt	1.295 m ²
Versorgungsanlagen	31 m ²

5.030 m²

5.030 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung §19Abs.2 BauNVO

5.251 m²

SO	4.790 m ²
GEe	461 m ²

private Grünfläche

283 m²

SO	102 m ²
GEe	119 m ²
VHS	62 m ²

private Verkehrsfläche

621 m²

SO	292 m ²
GEe	301 m ²
VHS	29 m ²

6.156 m²

Grundfläche 1 (§19Abs.2 BauNVO)

SO

GRZ

4.790 m²

5.183 m²

=

0,92

GEe	GRZ	461 m² 881 m²	=	0,52
Grundfläche 2 (§19Abs.4 BauNVO)				
SO	GRZ 2	5.081 m² 5.183 m²	=	0,98
GEe	GRZ 2	762 m² 881 m²	=	0,86
Geschossfläche (§20 BauNVO)				
SO	GFZ	14.925 m² 5.183 m²	=	2,88
GEe	GFZ	922 m² 881 m²	=	1,05
Anzahl der privaten Stellplätze				509

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächen entfallen aufgrund § 13a BauGB

15. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan 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), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 17.07.2026
STADT LANDSHUT

Landshut, den 17.07.2026
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Dr. Haslinger
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor