

Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 02-13

„Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg – Luitpoldstraße“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

STAND AUSLEGUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Planungsrechtliche Situation	3
2.1. Flächennutzungsplan	3
2.2. Landschaftsplan	3
2.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
2.4. Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	4
3. Beschreibung des Planungsgebietes	5
3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung	5
3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna	6
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
4.3.3. Grünordnerische Festsetzungen	10
4.3.4. Barrierefreiheit	11
4.4. Erschließung	11
4.4.1. Verkehrserschließung	11
4.4.2. Ver- und Entsorgungsanlagen	12
4.4.3. Belange der Feuerwehr	13
4.4.4. Weitere Infrastruktur	13
4.4.5. Abfallentsorgung	14
5. Energiekonzept und Klimaschutz	14
6. Bodenverhältnisse	14
6.1. Baugrund	14
6.2. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung	15
6.3. Baugrube und Wasserhaltung	15
6.4. Aufschüttungen, Abgrabungen	15
6.5. Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung	15
7. Immissionsschutz	16
7.1. Schallschutz	16
7.2. Lichtemissionen	18
8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel	18
8.1. Abfallrecht, Altlasten	18
8.2. Kampfmittel	18
9. Bodenordnung	19
10. Bodendenkmäler	19
11. Auswirkungen der Planung	19
12. Flächenbilanz	21

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis eines Bebauungsplanes ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel einer städtebaulichen Neuordnung der vorhandenen Büro- und Wohnflächen und der Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsmarktes. Der Geltungsbereich umfasst den überwiegenden und bereits bebauten Teil des am 04.07.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 02-13 „Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg – Luitpoldstraße“, welcher ein Mischgebiet und ein sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ beinhaltet, sowie ein bestehendes Wohngebäude, welches bisher nicht Teil des Bebauungsplanes 02-13 war.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Der nordwestliche Teil des Plangebiets ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI), der östliche und südliche Teil als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Einzelhandel (SO EH) dargestellt. Zudem ist im Geltungsbereich ein Sanierungsgebiet nach BauGB, Besonders Städtebaurecht eingezeichnet. Im Süden grenzt der Hammerbach an, dessen Uferbereich als gliedernde und abschirmende Grünfläche und als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, unmaßstäblich

Die Inhalte der derzeitigen Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung entgegen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes jedoch nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind neben dem auch im Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten geplanten geschützten Landschaftsbestandteil (Uferbereich Hammerbach) mit seinen ortsbildprägenden Gehölzen die bestehenden Einzelbäume entlang der Luitpoldstraße, sowie zehn Einzelbäume innerhalb des Plangebiets eingetragen.

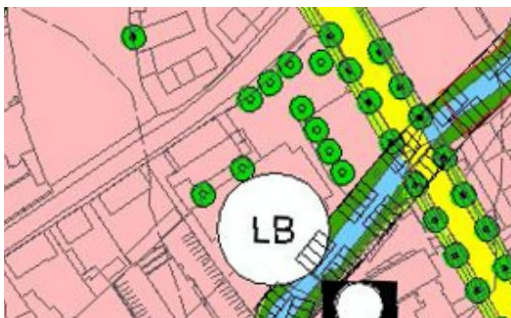


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Landshut, unmaßstäblich

Eine Anpassung des Landschaftsplans im Wege der Berichtigung ist nur bezüglich der Baumdarstellung erforderlich.

2.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ und ein Mischgebiet fest. Weiterhin sind private Grün- und Verkehrsflächen, Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Außerdem sind unterschiedliche immissionsschutzrechtliche Auflagen und eine mit Dienstbarkeit zu sichernde Fläche zugunsten der Rathaus- II-Erschließung eingetragen.

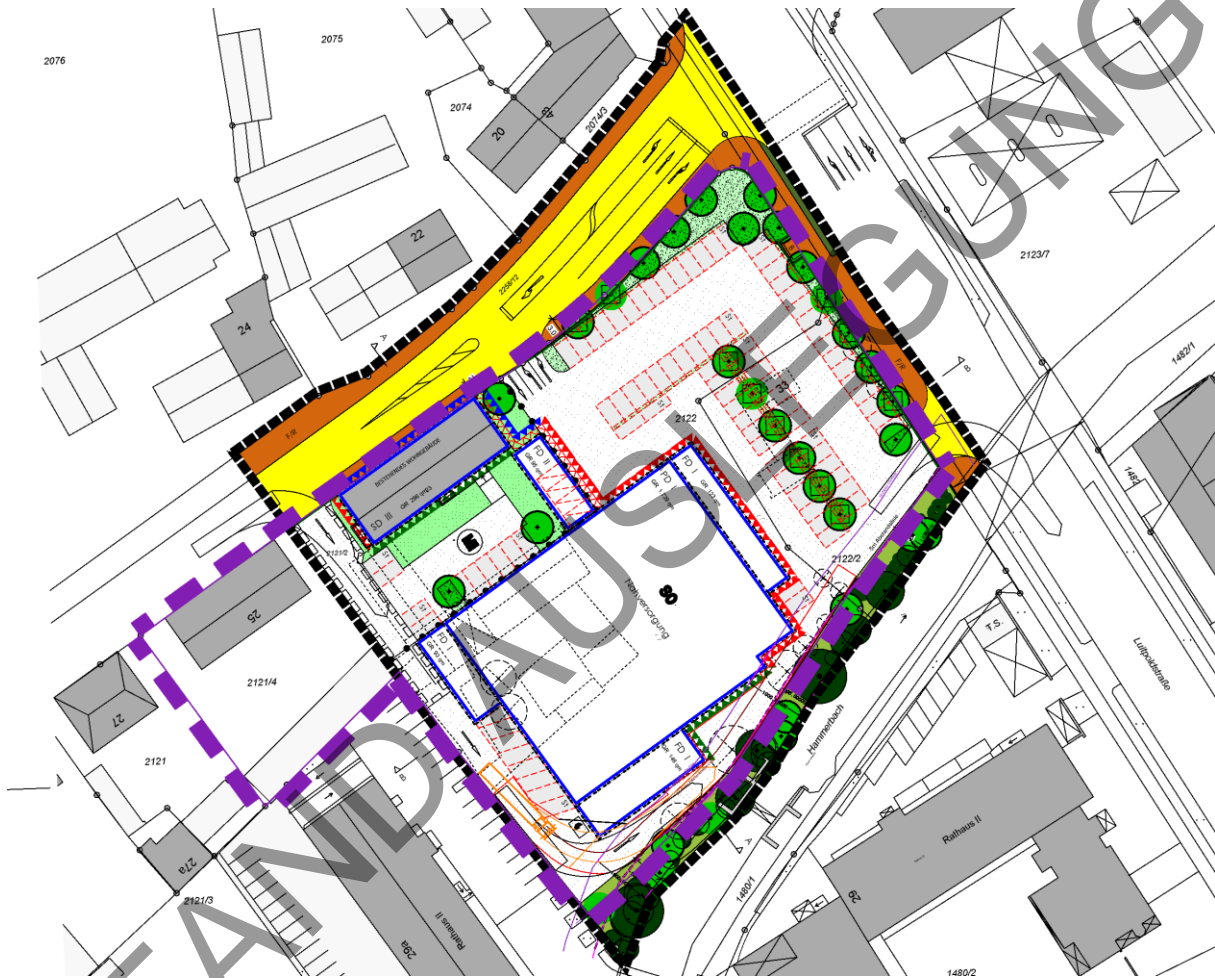


Abb. 3: Ur-Bebauungsplan 02-13, überlagert mit Geltungsbereich der 1. Änderung (violett), unmaßstäblich

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

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, bzw. geändert werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die zulässige Grundfläche von ca. 4.000m² bleibt deutlich unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000 m².

Für den Bebauungsplan wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit Datum vom 28.01.2026 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 besteht.

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.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Stadtteil West, nördlich der Isar und des Hammerbachs und hat eine Fläche von ca. 7.615 m². Es wird von der Luitpoldstraße im Osten, Rennweg im Norden, Wohnbebauung im Westen, Rathaus II im Südwesten und den Uferbereichen des Hammerbachs im Süden begrenzt.

3.2. Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Im Bestand befinden sich auf den Privatgrundstücken ein großflächiger Einzelhandelsmarkt (Vollsortimenter) mit Parkplatz und Erschließungsflächen, entlang des Rennweges zwei dreigeschossige Wohngebäude mit Garagen und Parkplätzen sowie ein zweigeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude. Die bestehenden Wohn- und Gewerbegebäude sollen vollständig abgerissen werden. Darüber hinaus besteht in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets ein Trafogebäude, welches nicht verändert werden soll.

Das Gelände ist weitestgehend eben. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 389,60 und 390,80 m über Normalhöhennull.

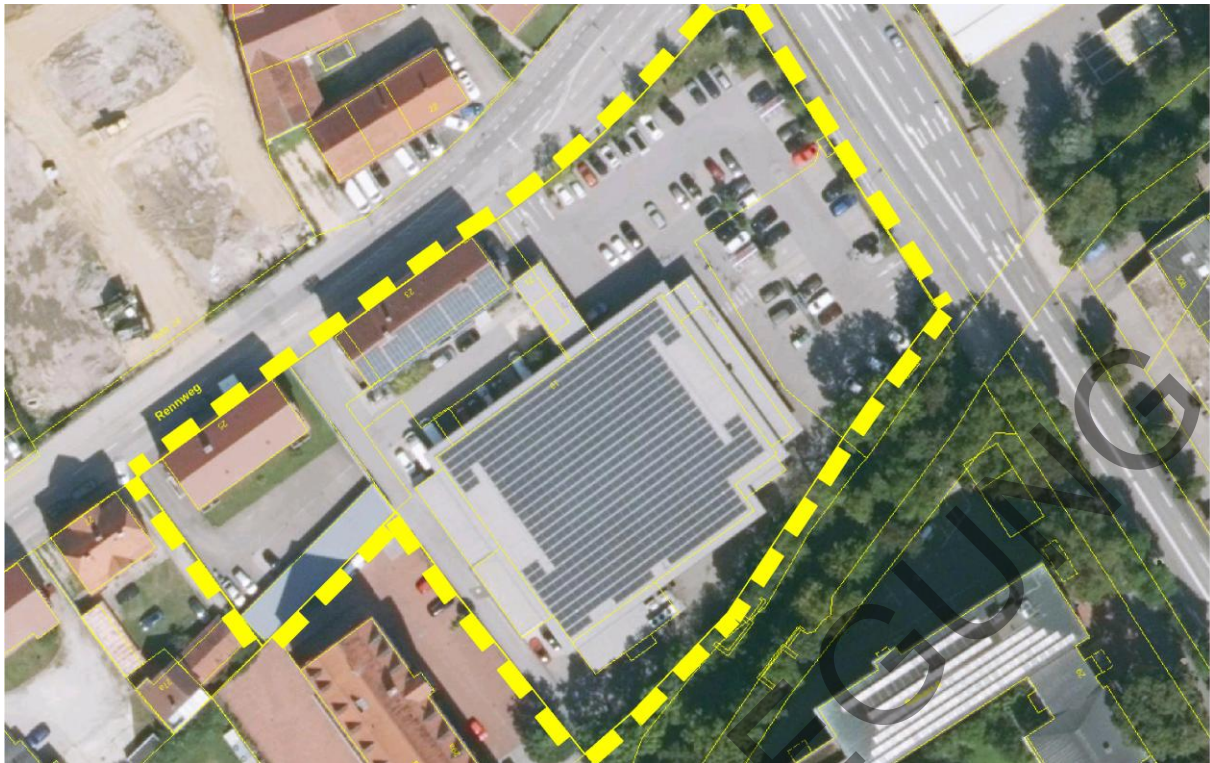


Abb. 4: Luftbild mit gelb umgrenztem Geltungsbereich, unmaßstäblich, Quelle BayernAtlas, Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung

3.3. Vorhandene Vegetation und Fauna

Das Grundstück ist größtenteils durch Gebäude überstellt oder durch Bodenbeläge versiegelt bzw. befestigt. Die wenigen funktionalen und mit Bäumen überstellten Grünflächen sind entlang der Straßen, zwischen den Parkplätzen und südlich der beiden Wohngebäude angeordnet. Angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt ein strukturreicher Uferbereich des Hammerbachs, welcher als Biotop LA-0001-015 Klötzmühlbach mit bachbegleitender Vegetation geschützt ist.

4. Planungskonzept

4.1. Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Deckblatt und aus dem Textteil des Deckblattes entnommen werden. Maßgebend ist der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Stand der gesetzlichen Grundlagen, dieser entspricht den aktuellen baulichen Ansprüchen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung eines vielfältigen Nutzungsmixes, insbesondere die Bestandssicherung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes sowie die städtebauliche Neuordnung der vorhandenen Büro- und Wohnflächen, wobei die bisher bestehende Gewerbenutzung des rechtskräftigen Mischgebietes (Autovermietung) entfällt. Darüber hinaus soll sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügen, die Erschließung inkl. der Parkplatzsituation teilweise neu geordnet und gesichert werden und die immissionsrechtliche Situation überprüft und berücksichtigt werden.

4.2. Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung und Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsmarktes wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, welches sich vertikal wie folgt aufteilt: im Erdgeschoss mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, im 1. Obergeschoss mit der Zweckbestimmung „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ und in den Obergeschossen 2 bis 6 mit der Zweckbestimmung „nicht wesentlich störendes Gewerbe und Wohnen“. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des westlichen Baukörpers sind Erschließungsgänge und Parken für Wohn- und Gewerbeeinheiten beider Gebäude geplant.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form von einer Baulinie und mehreren Baugrenzen mit unterschiedlichen Vorgaben zur maximal zulässigen Geschossanzahl, Wandhöhe und Grundfläche festgesetzt. In Anlehnung an die angrenzenden Baukörper der Umgebung wird im östlichen geplanten Anbau eine siebengeschossige, im westlichen Gebäude eine fünfgeschossige Bebauung zugelassen. Die durch die Baulinie gesicherte Gebäudeflucht entspricht der städtebaulichen Fortsetzung der Bestandsbebauung am Rennweg.

Die Stadt Landshut hat zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für minderbegüterte Bevölkerungsschichten die Richtlinie zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau (Landshuter Modell) in der Neufassung 2017 erstellt, die auch in diesem Bebauungsplan Anwendung findet. Gemäß dieser Richtlinie sollen 20% der neu zulässigen Geschossfläche, die der Wohnnutzung dient, dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Bei Änderungsverfahren ist bei einer Mehrung von mind. 3.000 m² Geschossfläche eine Ermittlung der zusätzlich bereitzustellenden Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau vorzunehmen. Im vorliegenden Bebauungsplandeckblatt wird die Geschossfläche von 1.217 m² im Bestand um zusätzliche 2.983 m² auf insgesamt 4.200 m² erhöht. Daher ist keine zusätzliche Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zu ermitteln.

Die zulässige Geschossfläche für Wohnungen wird mit 4.200 m² per Festsetzung durch Text festgesetzt, um die gewünschte Nutzungsmischung mit nicht wesentlich störendem Gewerbe ausreichend zu ermöglichen. Dies beinhaltet nicht nur die benötigten Flächen für den Supermarkt und zugehörigen Lager- und Büroflächen, sondern auch Flächen für potenzielle Praxen, Dienstleistungen, Büros etc. die sich ansiedeln könnten.

Nach § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) in sonstigen Sondergebieten (SO) 0,8. Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche für die Hauptnutzungen fest, die rechnerisch einer GRZ von 0,53 entspricht. Der Orientierungswert für die GRZ wird eingehalten.

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 werden. Dieser Wert wird im Allgemeinen als „GRZ 2“ bezeichnet und stellt die absolute zulässige Überbauung bzw. Versiegelung dar. Im vorliegenden Bebauungsplan würde die Überschreitung durch die vorgenannten Anlagen einer rechnerischen GRZ 2 von 0,927 entsprechen. Als Begründung ist der erhöhte Nutzungsdruck, insbesondere in der Gemengelage Supermarkt mit benötigten Stellplätzen zusammen mit dem angespannten Wohnungsmarkt zu nennen. Die bestehende Versiegelung im Geltungsbereich liegt bereits bei 7.163 m², was 94,2 % des Geltungsbereichs, bzw. einer derzeitigen GRZ 2 von 0,942 entspricht. Die natürlichen Funktionen des Bodens werden durch die Planung also geringfügig über den Bestandswert verbessert (um ca. 1,5% geringere Gesamtversiegelung gerechnet auf den Gesamt-Geltungsbereich. Als klimatisch wirksame städtebau-

liche Kompensation der geplanten hohen GRZ 2 wird die extensive Dachbegrünung der Wohngebäude in den grünordnerischen Festsetzungen implementiert. In Kombination mit der Sammlung und Rückhaltung der Dach- und Oberflächenwässer vor Ort kann die zugelassene erhöhte Überschreitung als angemessen betrachtet werden.

Außerdem darf bei der Betrachtung der GRZ 2 nicht übersehen werden, dass die bestehenden Grünflächen am Hammerbach (ca. 420 m²) rechnerisch unbeachtet bleiben, da sie nicht Teil der Änderung des Bebauungsplanes sind, jedoch Teil der Flur-Nr. 2122 und 2122/2 und Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes sind.

Zur Ermittlung der Wandhöhe wird eine Höhenkote festgesetzt. Diese Kote stellt die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens des bestehenden Lebensmittelmarktes dar, welcher erweitert werden soll. Dieselbe Kote ist für Rennweg Nr. 25 anzuwenden.

4.2.3. Bauweise

Für das Planungsgebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da die festgesetzten Baugrenzen die überbaubare Grundstücksflächen und somit die Grenzabstände und maximale Gebäudelängen definieren. 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

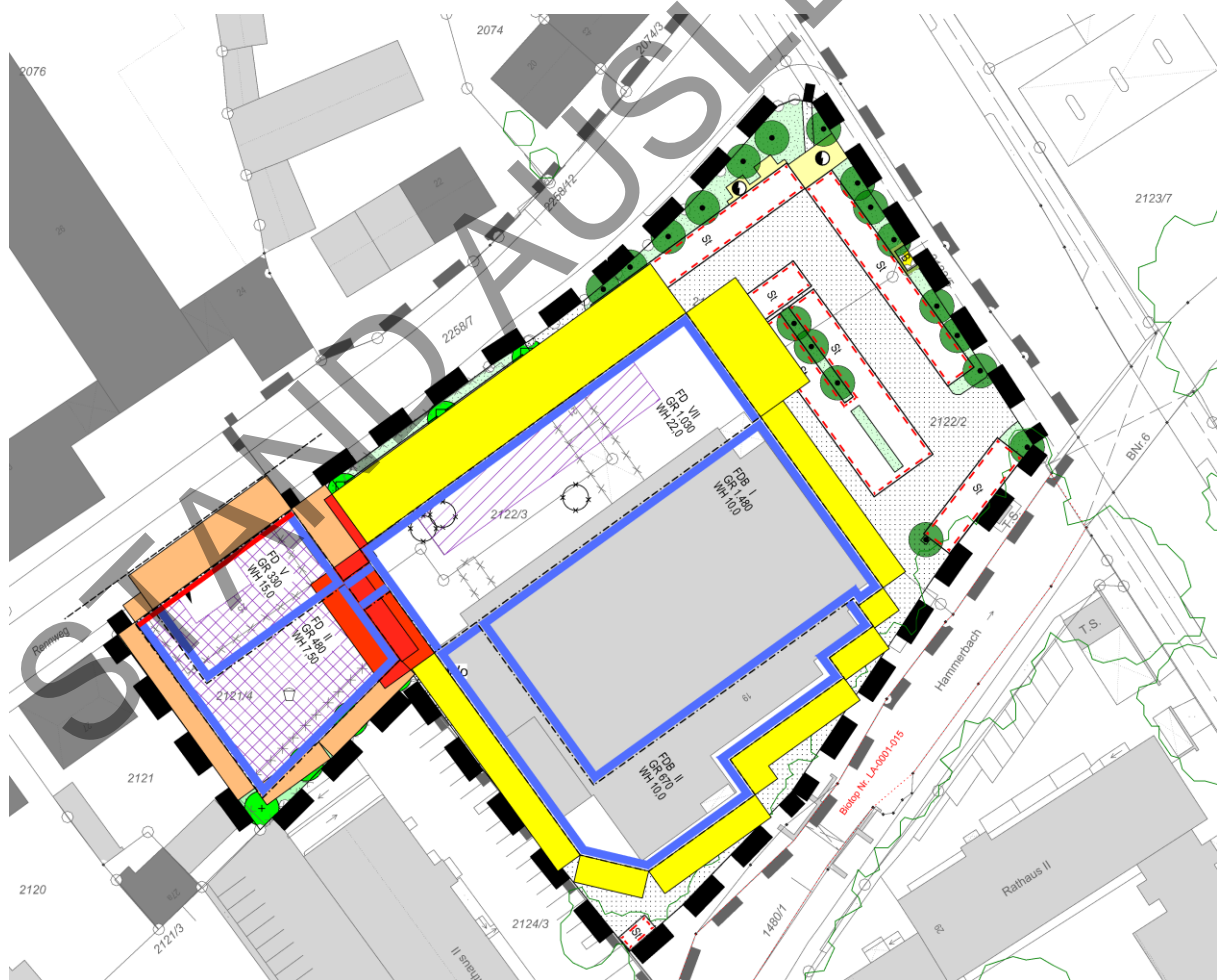


Abb. 5: Darstellung der Abstandsflächen in gelb für Rennweg Nr. 23 und orange für Rennweg Nr. 23. In Rot sind die Überschneidungsflächen dargestellt. Die Mitte des Straßengrundstücks (Rennweg) ist als gestrichelte Linie erkennbar.

Durch die Festsetzung der Baufenster, der Wandhöhen und der Dachneigung (siehe Punkt 4.3.1) wird die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß BayBO zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Innerhalb des Planungsgebietes findet eine geringfügige Überlappung der Abstandsflächen statt. Auf Grund der senkrechten Anordnung der Wohngebäude zueinander und im Sinne des Art. 6 Abs. 3. Nr. 1 BayBO ist eine solche Überlappung zulässig und die Belüftung und Belichtung der Gebäude gewährleistet. Zudem findet die Überlappung in einem Bereich statt, in dem keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind, sondern die Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit zugehörigen Lager- und Büroflächen gegenüber der Garagengeschosse in Rennweg Nr. 23. Wohnnutzung ist per Festsetzung nur ab dem zweiten Obergeschoss aufwärts zulässig.

4.2.5. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sollen überwiegend räumlich in die Hauptgebäude integriert werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen, Elektroladestationen mit Transformatoren und Fahrradstellplätze erforderlich. Zum Großteil sind diese Nebenanlagen und Anlagen zur Versorgung bereits bestehend. Im nördlichen Geltungsbereich besteht eine Trafostation mit Elektroladestationen, welche planungsrechtlich gesichert werden.

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

Durch Inkrafttreten der Modernisierungsgesetze und damit verbundenen Änderungen der BayBO zum 01.10.2025 entfallen einige bisher obligatorisch umzusetzende gestalterische Punkte aus den Landshuter Satzungen. Dies betrifft zum einen die Regelungen zur Lage und Ausstattung von Kinderspielplätzen, Stellplätzen und der Freiflächengestaltung.

4.3. Gestaltungsfestsetzungen

4.3.1. Dach

Um eine homogene Dachlandschaft zu schaffen, eine Begrünung der Dächer zu sichern und die teilweise Nutzung als Freiflächen zu ermöglichen, 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 errichteten 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.

Im Bestand existieren Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ohne Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung. Auf neuen Dächern soll die Dachbegrünung gegebenenfalls mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie überstellt werden, um eine ökologische und klimatische Kompensation der sonst sehr hohen Flächenversiegelung im Planungsgebiet zu erzielen.

Technische Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nur zurückgesetzt zulässig. Diese Anlagen sind zudem nur zulässig, wenn sie überwiegend dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebäudes oder der Nutzung der solaren Strahlungsenergie dienen.

Alle Dachflächen, welche nicht durch technische Dachaufbauten belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen. 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 Potential zur Wasserrückhaltung v. a. bei Starkregenereignissen dar. Sie sind so auszugestalten, dass eine Rückhaltung von Regenwasser und eine gedrosselte Einleitung in ein Leitungssystem möglich sind.

4.3.2. Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wird aus dem Ur-Bebauungsplan übernommen. 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 Wohnnutzung vermieden werden. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegend Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sind unzulässig, da diese die Gebäudearchitektur dominieren und negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

4.3.3. Grünordnerische Festsetzungen

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

Beim vorliegenden Bebauungsplan werden die bestehenden Grünflächen soweit wie möglich erhalten. Nur in Bereichen, in welchen eine bauliche Veränderung stattfindet, werden zum Ur-Bebauungsplan abweichende Grünflächen festgesetzt. Keine Änderung der Bestandssituation findet entlang des südlichen Geltungsbereichs, angrenzend an das Biotop statt. Der Parkplatz mit den Stellplätzen und der Durchgrünung ist bereits abweichend zum Ur-Bebauungsplan errichtet worden. Die Platzierung der Werbeanlagen und Elektroladesäulen mit Trafostation haben zu weiteren Abweichungen geführt, welche jedoch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt sind. In Summe entspricht die Anzahl der bestehenden Bäume der Anzahl des Ur-Bebauungsplanes.

Durch die geplanten baulichen Veränderungen, müssen drei Bestandsbäume des ehemaligen Mischgebietes gefällt werden. Diese werden als Durchgrünung der geplanten Parkplatzreihe nachgewiesen. Insgesamt enthält die 1. Änderung des Bebauungsplanes vier Bäume mehr, als die Urfassung des Bebauungsplanes und der Bestand.

Auf Lage und die Standortverhältnisse der Grünstrukturen ist besonders zu achten und mit entsprechender Pflanzenauswahl zu reagieren. Auf Garagengeschoßen sollten nur Bäume dritter Ordnung mit Herzwurzelsystem gepflanzt werden, wobei die Substratüberdeckung entsprechend auf einen mindestens 80 bis 100 cm hohen Aufbau zu erhöhen ist. Für alle nicht unterbauten Bäume sind Arten erster oder zweiter Ordnung in Anlehnung an den Bestand festgesetzt.

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.

Der Flächenversiegelungsgrad der Ausgangssituation wurde ermittelt, derzeit sind nur ca. 5,8% der Fläche Grünfläche bzw. unversiegelt. Die Neuplanung weist etwas mehr Grünflächen (ca. 7,3%) auf. Zusätzliche Verbesserung gegenüber dem Bestand und für die nachbarschaftliche Umgebung bewirken die neugeplanten begrünten Dächer.

4.3.4. Barrierefreiheit

Bei der Erstellung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist entsprechend DIN 18040-1 auf eine barrierefreie Ausgestaltung zu achten. Die geplanten Wohneinheiten sollten gemäß den Vorgaben der BayBO (Art. 48) auch barrierefreien Wohnraum enthalten. Es besteht außerdem großer Bedarf an barrierefreiem Wohnraum im Stadtgebiet Landshut. Die Vorschriften hierzu ergeben sich aus Art. 48 der BayBO sowie der DIN 18040-2.

4.4. Erschließung

4.4.1. Verkehrserschließung

Motorisierter Verkehr:

Das Plangebiet ist an das umgebende Straßennetz über den Rennweg und die Luitpoldstraße angebunden. Die Verkehrserschließung des Nahversorgungsmarktes wurde in einem Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung durch Schlothauer und Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH (260330_Bericht VU B-Plan 02-13 Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg_Luitpoldstraße_Zusatz HBS), mit Datum 30.03.2026 für die Leistungsfähigkeitsprüfung der Knotenpunkte im „worst-case“ Fall untersucht. Im Ergebnisbericht „260330_Bericht VU B-Plan 02-13 Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg_Luitpoldstraße_00.02_01“ mit Datum 30.03.2026 wurden die Fahrbewegungen des Sondergebietes im „worst case“ Fall und als Grundlage für die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von IB Greiner untersucht und aufbereitet. Grundsätzlich wurde der Knotenpunkt Luitpoldstraße / Rennweg sowohl im Bestand als auch im Prognoseplanfall unverändert in der Qualitätsstufe im Verkehrsablauf (QSV) E eingestuft. Dabei erhöht sich die maßgebende Wartezeit des Linksabbiegers auf der Luitpoldstraße Süd im Prognoseplanfall um bis zu 30 Sekunden gegenüber dem Bestand, was nach Gutachten noch keinen Handlungsbedarf bis auf die grundsätzliche Verkehrsvermeidung bzw. Verkehrswende auslöst. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht ursächlich für die schlechte Bewertung des Knotenpunktes Luitpoldstraße / Rennweg ist, da diese Bewertung bereits im Bestand vorliegt. Alle Zufahrten zum Grundstück selbst sind als entsprechend leistungsfähig eingestuft worden. Außerdem weist das Gutachten darauf hin, dass Sichtflächen wegen des erhöhten Fußgängerverkehrs an der Bushaltestelle Luitpoldstraße unbedingt freizuhalten sind.

Die Einfahrt für Lkw-Anlieferung in das Sondergebiet erfolgt bereits im Bestand im Norden über den Rennweg, die Ausfahrt als Rechtsabbieger in die Luitpoldstraße. Dabei sind die beiden stadteinwärts führenden Fahrspuren benutzbar. Die Anlieferzone ist im südöstlichen Grundstücksbereich abgewandt von der Wohnbebauung und vom ruhenden Verkehr angeordnet. Die Anlieferung kann damit störungsfrei erfolgen.

Die Zufahrt zu den Wohn- und Büronutzungen und die mit Dienstbarkeit gesicherte Einfahrt der hinterliegenden Amtsgebäude erfolgen über den Rennweg.

Damit ist das Planungsgebiet leistungsfähig erschlossen.

Im Zuge der Abriss- und Bauarbeiten soll der Rennweg in beide Richtungen befahrbar bleiben.

Fuß- und Radverkehr:

Das Planungsgebiet ist für den Fuß- und Radverkehr in das bestehende Wegenetz eingebunden. Straßengeleitende Geh- und Radwege sind angrenzend vorhanden.

Ruhender Verkehr:

Der Einzelhandelsmarkt dient im Wesentlichen der Versorgung der umliegenden Wohnbebauung. Weiterer Kundenkreis sind Schüler der berufsbildenden Schulen sowie Bedienstete der umliegenden Ämter und Krankenhäuser. Durch das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie durch die Haltestelle des ÖPNV ist der Nahversorgungsmarkt unabhängig vom Autoverkehr leicht erreichbar.

Die erforderlichen Stellplätze für den Einzelhandel sind oberirdisch in Ergänzung des bestehenden Parkplatzes angeordnet. Die sonstigen Stellplätze für Büro- und Wohnnutzungen sind im westlichen Teil des Plangebiets – Rennweg 25 bzw. „Gebäude West“, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss geplant. Die zulässige Zufahrt zu den Garagengeschossen ist im Plan dargestellt.

Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut für die Nutzungen nachzuweisen.

Eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge im gesamten Planungsareal ist bereits gewährleistet.

Fahrradabstellanlagen:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Fahrradabstellanlagen für Wohnnutzung ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Die nach Fahrradstellplatzsatzung notwendigen Fahrradabstellplätze sind aus freiraumgestalterischen Gründen in die Baukörper zu integrieren.

ÖPNV:

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Buslinien 601, 602 und 610 über die Haltestelle „Rennweg“ im Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen.

4.4.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist aufgrund der Neuordnung einer Bestandssituation bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung, erfolgt durch die Stadtwerke Landshut.

Es bestehen Hausanschlüsse der Sparten Gas und Wasser. Die bestehenden Gas- und Wasserhausanschlüsse müssen abgetrennt- bzw. eventuell umgelegt werden. Spätestens 4 Wochen vor Beginn der Umbau oder Abbrucharbeiten ist bei den Stadtwerken Landshut ein Antrag auf Abtrennung oder Umlegung der Gas- und Wasserhausanschlüsse bzw. Demontage der Zähler zu stellen.

Am Nordostrand des Geltungsbereiches (Gehweg Luitpoldstraße) befinden sich Telekommunikationslinien und ein Kabelverzweiger (KVz) der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien und Telekommunikationsanlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW). Jedoch ist bei Baumaßnahmen wie Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei NW-relevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden NW auf dem/n Grundstück/en zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme über die belebte Oberbodenzone).

Bei geplanten derartigen Baumaßnahmen muss sichergestellt sein, dass auf dem/n Grundstück/en genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden NW bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungs-offen zu gestalten. Der vorliegende Untergrund ist grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.

Ein Notüberlauf ins öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Sämtliche Versickerungsanlagen sind mit der fachkundigen Stelle der Wasserwirtschaft des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut, FB-Umweltschutz, abzustimmen. Dabei sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), sowie die entsprechenden DWA-Merk- und Arbeitsblätter zu beachten. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Im Rahmen der Planung der Grundstücksentwässerung ist eine Bilanzierung aller NW-relevanten Flächen inkl. Art der NW-Beseitigung zu erstellen (Gegenüberstellung Istbestand / Neubau). Sollte eine Brauchwassernutzung angestrebt werden, so ist zu beachten, dass zur Erfassung der hierbei anfallenden Schmutzwassermengen ein zweiter Wasserzähler zusätzlich zum Frischwasserzähler vorzusehen ist. Bauliche Anlagen sind vor Oberflächenwasser und vor Rückstau aus dem Kanalnetz zu schützen (z.B. OK-Fußboden-EG = 20-30 cm üb. OK-Straße und bei Bedarf Einsatz geeigneter Rückstauschutzeinrichtungen für Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene). Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten. Das Einleitverbot gilt ebenso für Drainagewasser.

4.4.3. Belange der Feuerwehr

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

Gemäß der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Landshut sind die Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" (DIN 14090) aufgrund der Höhe der Gebäude unbedingt zu beachten. Zudem ist ein Brandschutznachweis zu erstellen und der bereits vorhanden Brandschutznachweis für den Einzelhandel ist zu überarbeiten.

4.4.4. Weitere Infrastruktur

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu der Staatlichen Berufsschule 1 (BS1) Landshut (ca. 300m südwestlich an der Luitpoldstrasse), sowie der westlich gelegenen Grund- und Mittelschule St. Nikola (ca. 400m). Das nächste Gymnasium ist das Gymnasium Seligenthal Landshut in ca. 600m westlicher Richtung mit Kindergarten, Grundschule, Kinderhort, Ganztagsbetreuung, Wirtschaftsschule und Fachakademie für Sozialpädagogik Seligenthal. Kindertagesstätten befinden sich etwa 500m östlich, ca. 600m westlich und ca. 600m nordwestlich.

Die Gebäude des Rathaus II grenzen im Süden und Osten an, etwa 200m östlich des Geltungsbereichs liegt das Klinikum Landshut.

Im Umkreis von 600m findet man unterschiedlichen Einzelhandel wie Bäckereien, Lebensmittelmärkte und Apotheken. Zum Beginn der Innenstadt sind es gut 800m bzw. zwei Bushaltestellen.

Naherholung ist im 200m südlich gelegenen Stadtpark mit Stadtbad oder der ca. 700m nördlich gelegenen Flutmulde leicht zu erreichen.

4.4.5. 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.

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.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans wurden Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fanden im Geotechnischen Kurzbericht von GEOLAB GmbH, Mallersdorf-Pfaffenberg vom 28.05.2010 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

Gemäß dem Geotechnischen Kurzbericht von GEOLAB GmbH, Mallersdorf-Pfaffenberg, vom 28.05.2010 standen zum Zeitpunkt der Untersuchung bis ca. 2,40 m unter Geländeoberkante weiche bis steife Bodenschichten, Auenlehme aus dem Einflussbereich des Hammerbaches an. Darunter befanden sich locker bis mitteldicht gelagerte Flussschotter. Zwischen 6 und 7 m unter Geländeoberkante stehen dichte, tertiäre Sedimente an. Die anstehenden Bodenschichten zeigen ein sehr unterschiedliches Tragverhalten in den jeweiligen Tiefenschichten. So variieren tragfähige Bodenschichten zwischen 2,80 m und 6,80 m unter Geländeoberkante.

6.2. Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Gemäß Geotechnischen Kurzbericht aus dem Ur-Bebauungsplan vom 28.05.2010 von Geo-Lab wurde der Grundwasserstand bei 2,58 m unter Geländeoberkante eingemessen. Eine hydraulische Verbindung zwischen Hammerbach und dem oberen Grundwasserstockwerk ist nicht ersichtlich. Es sind keine Kellergeschosse geplant, es ist lediglich beabsichtigt, ein Halbtiefgaragengeschoss zu erstellen. Das Grundwasser aus dem oberen Grundwasserstockwerk wird durch das geplante Vorhaben voraussichtlich nicht tangiert. Auswirkungen auf Tiefengrundwasser können ausgeschlossen werden.

Im Bestand befinden sich Rigolen im Bereich der vorhandenen Stellplätze. Auch bei der Umsetzung der Planung wird eine dezentrale Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken geprüft und gemäß den örtlichen Gegebenheiten entsprechend realisiert.

In den hydraulischen Berechnungen des integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzepts der Stadt Landshut ist eine Ausuferung des Hammerbaches bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis zu erkennen. Eine Nachvermessung des Uferbereiches hat ergeben, dass die aktuell bestehende Ufermauer geringfügig die Höhe der berechneten Ausuferung übersteigt. Es ist somit davon auszugehen, dass das Flurstück im Bereich der geplanten Erweiterung entgegen der Berechnung nicht mehr von Starkregeneinstau aus Richtung des Hammerbaches betroffen ist. Eine starkregenangepasste Bauweise der geplanten Erweiterung wird empfohlen, da es aufgrund von Wind und Wellenschlag dennoch zu einer Betroffenheit im Starkregenfall kommen kann.

6.3. Baugrube und Wasserhaltung

Die Planung reagiert auf oberflächennahe Grundwasserstände ca. 2,5 m unter Geländeoberkante. Aus diesem Grund sind keine Tiefgaragen geplant. Im westlichen Gebäude soll eine Halbtiefgarage entstehen, die den Grundwasserhorizont nicht tangiert. Dementsprechend wird voraussichtlich keine Wasserhaltung erforderlich.

6.4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Abgrabungen entstehen lediglich zur Bauzeit, da das Gelände weitestgehend eben ist. Spürbare Aufschüttungen oder Abgrabungen sind anlagebedingt nicht zu erwarten.

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. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.

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

7. Immissionsschutz

7.1. Schallschutz

Wärmepumpen:

In das Deckblatt wurde zudem eine Festsetzung zur Beschränkung von Lärmimmissionen aus Luftwärmepumpen unter Bezugnahme auf die TA-Lärm integriert. Der Betrieb von Luftwärmepumpen ist mit zum Teil tieffrequenten Geräuschemissionen verbunden, die nicht selten zu erheblichen Lärmbelastungen für die Nachbarschaft führen. Um nachträglichen Lärmsanierungen oder Rückbau vorzubeugen, wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen nach Maßgabe der durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) definierten Vorgaben durchzuführen sind.

Demnach sind Luftwärmepumpen nach dem aktuellen Stand der Schallschutztechnik (Schalleistungspegel ≤ 50 dB (A)) und einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von 3 m zu errichten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf nachbarschaftliche Grundstücke führen, körperschallisolierte Geräteaufstellung einschließlich der Befestigung von Rohren und Blechen, ausreichende Abstände zu betroffenen Immissionsorten gemäß TA Lärm, abgeschirmter Standort, Vermeidung von Reflexionen, Berücksichtigung der Richtcharakteristik, Kapselung von Aggregaten, langsam laufende Ventilatoren, Entdröhnung der Luftkanäle, strömungstechnisch günstige Wetterschutzgitter, geringe Strömungsgeschwindigkeiten in den Luftkanälen (größere Luftkanalquerschnitte), Luftkanalumlenkungen, absorbierende Verkleidungen in Luftkanälen und Lichtschächten, luftwirbelreduzierende Luftkanalgestaltung (laminare Strömung), Schalldämpfer (Kulissen-, Absorptions-, Resonatorschalldämpfer) in Luftkanälen, Schallschirme, Vorsatzschalen vor Luftöffnungen, Lichtschachteinbauten (Zuluft- und Abluftschächte), Kompensator-Schlauchleitungen, Heranziehung eines qualifizierten Ingenieurbüros für Akustik.

Da im Umkreis des Plangebietes verschiedenste Gebietskategorien mit Immissionsorten vorliegen und eine weitere Änderung der benachbarten Art der baulichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, sind alle in Frage kommenden Schutzansprüche in der Festsetzung dargestellt.

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. Unabhängig von den übrigen passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt und nachfolgend beschrieben werden, sind diese Anforderungen in jedem Fall einzuhalten.

Verkehr- und Gewerbegeräusche:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Bericht Nr. 225111 / 4 vom 30.03.2026 des Ingenieurbüros Greiner wird der Nachweis erbracht, dass durch den Betrieb des erweiterten Verbrauchermarktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zum Schutz der Bebauung inner- und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

An den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Büros) innerhalb des Plangebietes wurde die Verkehrsgeräuschbelastung durch den Rennweg und die Luitpoldstraße ermittelt und beurteilt. Die Anforderungen an den Schallschutz (u.a. nach DIN 4109) zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden ermittelt und festgelegt. Da im Übrigen ein Freistellungsverfahren für die geplanten Gebäude ausgeschlossen ist, wird darüber hinaus ein konkreter Schallschutznachweis zum Genehmigungsantrag geführt.

Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens erfolgt der Nachweis, dass durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des SO-Gebietes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung sowie an den geplanten Neubauten innerhalb des SO-Gebietes eingehalten werden. Hierbei wird im Sinne einer „worst case“ Betrachtung von der zulässigen Erweiterung des Verbrauchermarktes sowie einer rein gewerblichen Nutzung (Büros und Praxen) in den beiden Neubauten ausgegangen.

Zur Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die Esso-Tankstelle an der Luitpoldstraße wird in Analogie zu der bislang festgesetzten Geräuschkontingentierung im Wesentlichen dieselbe Reduzierung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten vorgenommen. Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel aufgrund gewerblichen Nutzungen innerhalb des SO-Gebietes mit den reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt folgende Ergebnisse:

Die reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm können an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Bebauungsplangebietes im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die an einzelnen Immissionsorten (IO 7, IO 8, IO 9) aufgrund der Überschreitung der reduzierten Immissionsrichtwerte durchgeführte Summenbetrachtung mit den konkreten Immissionen der Esso-Tankstelle zeigt die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist als verträglich einzustufen. Insbesondere ist anzumerken, dass in der Praxis an den Immissionsorten aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Luitpoldstraße und des Rennwegs von einer wesentlichen Überdeckung der untersuchten Gewerbegeräusche durch den fließenden Verkehr auszugehen ist.

Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche

An den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Büros, Praxen) innerhalb des Plangebietes ist die Verkehrsgeräuschbelastung durch den Rennweg und die Luitpoldstraße zu ermitteln und zu beurteilen.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche treten an den geplanten Gebäuden mit möglichen schutzbedürftigen Wohn- und Büronutzungen Beurteilungspegel von maximal 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf.

An dem westlichen Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete (angesetzter Schutzanspruch für das SO-Gebiet) an den schallzugewandten Fassaden um bis zu 10 dB(A) tags und nachts überschritten. An der schallabgewandten Südostfassade werden die Orientierungswerte deutlich unterschritten.

Auch an dem östlichen Gebäude werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete an den schallzugewandten Fassaden um bis zu 9 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. An der deutlich geringer belasteten Südwest- und Südostfassade betragen die Überschreitungen im Wesentlichen unter 3 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind die unter Punkt 3.8 genannten Schallschutzmaßnahmen für die gewerblichen Nutzungen (u.a. Ausschluss der nächtlichen Warenanlieferung des Verbrauchermarktes, Begrenzung der Geräuschabstrahlung von haustechnischen Anlagen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und gegebenenfalls zu konkretisieren.

Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbegeräuschbelastung ergeben sich an den geplanten Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Büronutzungen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz (Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Belüftungseinrichtungen).

Die Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 02-13 werden entsprechend ersetzt. Die bestehende Geräuschkontingentierung wird aufgehoben.

7.2. Lichtemissionen

Derzeit kann ausgeschlossen werden, dass es im Bereich der Ein- und -ausfahrten der Halbtiefgarage im Westen zu Blendwirkungen kommt, da die Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite aktuell bebaut werden. Hier entstehen Wohngebäude, die ebenfalls eine Tiefgaragenausfahrt an ähnlicher Position vorsehen. Es wird empfohlen die Planung diesbezüglich auf die Nachbarn abzustimmen um künftige Konflikte zu vermeiden.

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 Flora 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 kaltweißes 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.

8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel

8.1. Abfallrecht, Altlasten

Das angestrebte Bauvorhaben liegt außerhalb des ehemaligen Tankstellenbereichs. Werden bei Erdarbeiten Bodenbereiche erschlossen, die hinsichtlich Farbe, Geruch (Benzingeruch, usw.) oder auf Grund von Beimengungen (z.B. Asphaltchollen, Brandschutt, Schlacken usw.) auffällig sind, ist umgehend das Sachgebiet Umweltschutz zu verständigen (0871 - 88 1600, umweltschutz@landshut.de) und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Zur Aktualisierung des Altlasten-Eintrags, gemäß Sachgebiet Umweltschutz:

Im September 2011 wurde die Tankstelle mit allen Anlagenteilen im Rahmen des Neubaus des REWE-Marktes rückgebaut. Es wurde eine Mischprobe der Bodensole unter den Tanks entnommen und analysiert. Die analysierten Parameter Kohlenwasserstoffe, BTEX und PAK waren unauffällig. Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen demnach nicht.

8.2. Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urbebauungsplanes hat eine Kampfmittelsondierung zahlreiche Fundstellen ergeben. Aus diesem Grund sind im Zuge der Baumaßnahme die Erdein-

griffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten freizumessen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen.

9. Bodenordnung

Das Areal ist im Besitz eines einzelnen gewerblichen Grundstückseigentümers. Für die mit Dienstbarkeit zu sichernde Fläche existieren Vertragsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Stadt Landshut. Der Bebauungsplan setzt mit Ausnahmen des Buswartehäuschens auch keine öffentlichen Nutzungen auf derzeit privaten Nutzungen fest, wobei der großflächige Einzelhandel grundsätzlich viel Öffentlichkeitsverkehr als Nahversorgermarkt erfährt. Die Trafostation und die zugehörigen Leitungen sind im Eigentum des Vorhabensträgers.

10. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Auszug aus dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz BayDSchG:

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

11. Auswirkungen der Planung

Städtebau und Freiraum

Die bereits bebauten Flächen im Geltungsbereich werden neu geordnet um einerseits den Supermarkt vergrößern zu können und andererseits zusätzlichen Wohnraum und Flächen für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Hierzu werden abgesehen vom Supermarkt alle anderen Gebäude entfernt. Nach Norden wird der Supermarkt vergrößert und über der Erweiterungsfläche zusätzliche Geschosse für Wohnungen und Büros oder andere nicht wesentlich störende Gewerbe geschaffen. Das bestehende Wohnhaus Rennweg 25 wird mit dem Garagengebäude entfernt und ein neues Wohnhaus mit Tiefgarage und Garagengeschoss im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erstellt. Hier werden alle benötigten Stellplätze für die Wohn- und Gewerbenutzung angeordnet. Die gewerblichen Stellplätze im Bestand werden erhalten und durch eine Parkplatzerweiterung nördlich des Supermarktes ergänzt.

Für die Schaffung von Flächen für Wohnungsbau zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Landshut, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, entstehen bis zu ca. 52 neue Wohneinheiten, sodass demnach einmal etwa 105 Personen im Baugebiet wohnen.

Entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Landshut können alle benötigten Stellplätze nachgewiesen werden.

Die bestehenden Grünflächen werden weitgehend erhalten. Die Grünflächen im Norden und Westen müssen für die Baumaßnahmen entfernt werden. Dafür entstehen jedoch neue, größere Grünflächen entlang der neu herzustellenden Stellplätze und um das Gebäude Rennweg 25 mit insgesamt 7 neu zu pflanzenden Bäumen.

Umwelt:

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

STAND AUSLEGUNG

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich				7.607 m²
Nettobauland				7.601 m²
Öffentliche Flächen:				
Buswartehäuschen		6 m ²		
		6 m²		6 m²
Private Flächen:				
Grundfläche Bebauung §19Abs.2 BauNVO		4.002 m ²		
private Grünfläche		556 m ²		
private Verkehrsfläche		3.043 m ²		
		7.601 m²		7.601 m²
Grundfläche 1 (§19Abs.2 BauNVO)	GRZ	4.002 m ²		
		7.601 m ²	=	0,53
Grundfläche 2 (§19Abs.4 BauNVO)	GRZ	7.042 m ²		
		7.601 m ²	=	0,93
Geschossfläche (§20 BauNVO)	GFZ	12.652 m ²		
		7.601 m ²	=	1,66
Anzahl der privaten Stellplätze (ohne Garagengeschosse)				73
Ausgleichsflächen:				
Ausgleichsflächen entfallen aufgrund § 13a BauGB				

1. 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), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) und der BauNVO i.d.F. vom

Landshut, den 17.04.2026
STADT LANDSHUT
WELT

Landshut, den 17.04.2026
REFERAT BAUEN UND UM-

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN in den öffentlichen und privaten Grünflächen

Artenliste für Bäume

Einzuhaltende Pflanzqualität: Stammumfang 16-18 cm, Kronenansatz mindestens 1,60 m

geeignete Bäume 1. Ordnung (große Bäume über 20 m)

a. heimische Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke / Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus spec.	Flatterulme / Feldulme

b. nicht heimische Bäume

Castanea sativa	Edelkastanie/ Ess-Kastanie
Juglans regia	Walnuss

geeignete Bäume 2. und 3. Ordnung (mittlere und kleine Bäume 5 – 20 m)

a. heimische Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name	
Acer campestre	Feld-Ahorn	2. Ordnung
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	2. Ordnung
Alnus incarna	Grau-Erle	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holz-Apfel	3. Ordnung
Mespilus germanica	Echte Mispel	3. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Prunus padus	Trauben-Kirsche	3. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	2. Ordnung
Salix caprea	Sal-Weide	3. Ordnung
Salix daphnoides	Reif-Weide	3. Ordnung

Sorbus aria	Mehlbeere	3. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	3. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung
Taxus baccata *	Eibe	2. Ordnung

b. nicht heimische Bäume (diese sind nicht am Ortsrand zu verwenden)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer in Sorten	Ahorn in Sorten
Alnus in Sorten	Erle in Sorten
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Carpinus in Sorten	Hainbuche in Sorten
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus in Sorten	Esche in Sorten
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum / Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia in Sorten	Magnolie in Sorten
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Sorbus in Sorten	Mehlbeere in Sorten
Tilia in Sorten	Linde in Sorten
Ulmus in Sorten	Ulme in Sorten

c. Obstbäume

jedoch nur als auf Sämlingsunterlagen gezogene Halb- und Hochstammsorten

Artenliste für Sträucher und Heckenpflanzen
Pflanzqualität 2xv, 3-5 Grundtriebe 60-100 cm

Geeignete Ziersträucher (heimisch)

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	* Pfaffenhütchen *
Frangula alnus *	Faulbaum *
Genista germanica	Deutscher Ginster
Ligustrum vulgare	* Gemeiner Liguster *
Lonicera nigra	* Schwarze Heckenkirsche *
Lonicera xylosteum	* Rote Heckenkirsche *
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	* Kreuzdorn *
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum lantana	* Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus	* Gemeiner Schneeball *

Geeignete Ziersträucher (nicht heimisch)

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Deutzia spec.	Deutzie in Arten
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide

Forsythia europea	*Goldglöckchen *
Hamamelis spec	Zaubernuss in Arten
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch
Philadelphus coronarius.	Europäischer Pfeifenstrauch /Gartenjasmin
Spiraea spec.	Spierstrauch in Sorten
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Weigelia florida.	Weigelie

Gehölze für Schnitthecken geeignet

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	* Gemeiner Liguster *
Taxus baccata	* Eibe *

Hecken sollen nicht ausschließlich aus Thujenpflanzen, Kirschlorbeerpflanzen, Zypressen oder Scheinzypressen bestehen.

Artenliste für geeignete Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Selbstklimmer

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix	* Gemeiner Efeu *
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia	* Selbstkletternde Jungfernebe / gewöhnlicher Wilder Wein *
Parthenocissus tricuspidata	* Dreispitzige Jungfernebe / Kletterwein *

Gerüstkletterer

Botanischer Name	Deutscher Name
Actinidia arguta	Schaftzähniger Strahlengriffel / Kiwibeere
Actinidia kolomikta	Buntblättriger Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schlingknöterich
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	* Echtes Geißblatt / Jelängerjelieber *
Lonicera henryi	* Immergrünes Geißblatt *
Lonicera periclymenum	* Wald-Geißblatt *
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	* Blauregen *

In Teilen giftige Pflanzen sind mit * gekennzeichnet.