

<p>Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a“ wird wie folgt geändert:</p> <p><b>A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b></p> <p><b>Die bisherigen Festsetzungen</b></p> <div><div>WA</div><div>Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 Bau NVO)</div></div> <div><div>MU</div><div>Urbanes Gebiet (nördlich gemäß § 6a Abs. 2 Nr.2, 3, 4, 5 BauNVO südlich gemäß § 6a Abs. 1, 5 BauNVO)</div></div> <p><b>erhalten die folgenden Fassungen:</b></p> <div><div>WA 3</div><div>Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 3 (§ 4 BauNVO)</div></div> <div><div>WA 4</div><div>Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 4 (§ 4 BauNVO)</div></div> <div><div>MU Nord</div><div>Urbanes Gebiet - Teilbereich Nord (§ 6a BauNVO)</div></div> <div><div>MU Süd</div><div>Urbanes Gebiet - Teilbereich Süd (§ 6a BauNVO)</div></div> <p><b>Die Festsetzung</b></p> <div><div></div><div>Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen B</div></div> <p><b>gilt abweichen von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a nun für die mit der grünen Linie gekennzeichneten Fassaden:</b></p>	<p><b>C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b></p> <p><b>Der bisherige Passus:</b></p> <p>"Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)."</p> <p><b>erhält folgende Fassung:</b></p> <p>"Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)."</p> <p><b>Die bisherige Festsetzung</b></p> <p><b>„§ 1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>1.1 Festgesetzt werden die 2 Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und das Urbane Gebiet MU Süd gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauNVO sowie das Urbane Gebiet MU Nord gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO. Im Urbanen Gebiet Nord sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.</p> <p>1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Mindestanteile der geförderten Wohnraumgeschossfläche (GF) betragen 30% der Geschossfläche je Baufeld.</p> <p>1.3 Im Baugebiet MU Süd ist im Erdgeschoss ausschließlich die Nutzung Kindertageseinrichtung für soziale Zwecke als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche und im 1. Obergeschoss die Nutzung Kindertageseinrichtung oder Wohnen zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig."</p> <p><b>erhält folgende Fassung:</b></p> <p><b>„§ 1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>1.1 Im WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).</p> <p>1.2 Im MU Nord sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Im Erdgeschoss: Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 3 und 5 BauNVO außer Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Für Einzelhandelsbetriebe werden Sortimentsbeschränkungen gem. Nr. 1.4 festgesetzt.</li><li>- Im 1. und im 2. Obergeschoss: Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO</li></ul> <p>1.3 Im MU Süd sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Im Erdgeschoss: Kindertageseinrichtungen mit zugehöriger Außenspielfläche (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)</li><li>- Im 1. Obergeschoss: Kindertageseinrichtungen und Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nrn. 1 und 5 BauNVO)</li><li>- Im 2. und im 3. Obergeschoss: Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)</li></ul>	<p><b>erhält folgende Fassung:</b></p> <p>"6.3 Technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Anlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO sind mindestens um das realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudekante abzurücken; zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Sichtschutzelemente sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO sind mindestens um 1,0m von der Gebäudekante abzurücken (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)."</p> <p><b>Folgende Festsetzungen werden neu eingefügt:</b></p> <p>„15.15 Im MU Nord sind gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen.</p> <p>„15.16 Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungsstechnik zu errichten und zu betreiben."</p> <p><b>Alle übrigen Festsetzungen durch Text aus dem Bebauungsplan Nr. 03-70a gelten unter der Maßgabe der Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) weiter.</b></p> <p><b>D: HINWEISE DURCH TEXT</b></p> <p><b>Der bisherige Hinweis</b></p> <p>„2. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionsfähigkeit jederzeit zu gewährleisten. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zum Gleisbereich einzuhalten. Darüber hinaus sind bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Auflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten. Das Betreten von Bahnanlagen nach § 62 EBO ist grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung seitens der DB Netz AG. Das EBA ist dafür zuständig, den Bau oder die Änderung von Eisenbahnbetriebsanlagen zu genehmigen. Für sonstige, bahnnferne Vorhaben auf dem Fachplanungsrecht unterliegenden Grundstücken - wie z.B. eine landschaftsgärtnerische Gestaltung von Flurstück Nr. 1580/318 oder der Abbruch einer dortigen, nicht für den Eisenbahnbetrieb erstellten bzw. genutzten Garage - ist dagegen die Bauaufsichtsbehörde nach LBO zuständig. Diese beteiligt dann das EBA wiederum als TÖB, um die Vereinbarkeit mit dem Fachplanungsrecht sicherzustellen. Gleichermaßen wäre die Deutsche Bahn als Infrastrukturbetreiberin der Bundeseseisenbahnen zu beteiligen."</p> <p><b>erhält folgende Fassung:</b></p> <p>„2. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können."</p>	<p><b>Der bisherige Hinweis</b></p> <p>"3. In der Objektplanung sind erneut Bodengutachten einzuholen und ein fachgerechter Umgang (Oberboden, Lagerung, Wiedereinbau) des zum Teil belasteten Bodens sicher zu stellen. Im Rahmen der nachgeordneten Verfahren ist ein abfallrechtliches Entsorgungskonzept mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Umweltschutz abzustimmen. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baulfläche sein. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgebend (§12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Unbelasteter Boden ist in Mieten zu lagern und bei einer Lagerungsdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen. Für Teillflächen ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch ein Konzept mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Umweltschutz abzustimmen."</p> <p><b>erhält folgende Fassung</b></p> <p>"3. Im Rahmen der jeweiligen Objektplanung sind erneut Bodengutachten einzuholen und ein fachgerechter Umgang (Oberboden, Lagerung, Wiedereinbau) des zum Teil belasteten Bodens sicherzustellen. Im nachgeordneten Verfahren ist ein abfallrechtliches Entsorgungskonzept mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Umweltschutz abzustimmen. Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baulfläche sein. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgebend (§12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Unbelasteter Boden ist in Mieten zu lagern und bei einer Lagerungsdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen. Für Teillflächen ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch ein Konzept mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Umweltschutz abzustimmen."</p> <p><b>Der bisherige Hinweis</b></p> <p>„19. Bei der Wahl der technischen Ausführungen können Konflikte mit der Dachbegrünung durch Glas-Glas-Konstruktionen ausgeschlossen werden."</p> <p><b>erhält folgende Fassung:</b></p> <p>„19. Bei der Wahl der technischen Ausführungen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können Konflikte mit der Dachbegrünung durch Glas-Glas-Konstruktionen ausgeschlossen werden. Anlagenbetreiber haben grundsätzlich dafür Sorge zu tragen haben, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage keine erheblichen Belastungen im Sinne des BImSchG entstehen. Mögliche Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Blendeeinwirkungen können z.B. eine Optimierung der Modulausrichtung und/oder -neigung sein oder der Einsatz von Modulen mit geringerem Reflexionsgrad (Entsprechend der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 kann eine erhebliche Belästigung durch die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen vorliegen, wenn diese mind. 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt)."</p> <p>Landshut, den 21.09.2022 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung</p> <p>geändert am: 16.06.2023</p>	<p>Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am ..... gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.</p> <p>Landshut, den ..... Oberbürgermeister</p> <p>Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.</p> <p>Landshut, den ..... Oberbürgermeister</p> <p>Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</p> <p>Landshut, den ..... Oberbürgermeister</p> <p>Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.</p> <p>Landshut, den ..... Oberbürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.</p> <div><div></div><div>Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:</div><div>DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-70a</div><div>"Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a"</div><div>MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB</div><div></div><p>Für die Aufstellung des Entwurfes</p><p>Landshut, den ..... Referat Bauen und Umwelt Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung</p><p>Landshut, den ..... Referat Bauen und Umwelt</p><p>Geiner Amtleiterin</p><p>Doll Ltd. Baudirektor</p></div>
---	---	---	---	---