

Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Be- reich West“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

- Einfacher Bebauungsplan -

1. Allgemeines

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass für ehemals gewerblich und zwischenzeitlich als Garten genutzte, innerstädtische Flächen im Stadtteil St. Nikola eine geordnete städtebaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen sichergestellt werden soll, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen und unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut zeigt im Planbereich MI für Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und weist außerdem auf vorhandene Bodendenkmäler hin. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung enthält und die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Der Landschaftsplan stellt für den vorliegenden Geltungsbereich Siedlungsfläche dar.

2.2 Sanierungsgebiet Soziale Stadt

Die Stadt Landshut wurde 1999 mit dem Stadtteil Nikola in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil II, „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel der Städtebauförderung ist es insbesondere, städtebauliche Missstände und Mängel zu beheben, die Lebens- und Arbeitsbedingungen zu verbessern sowie eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung zu verwirklichen. 2001 wurde der ganze Stadtteil Nikola als Sanierungsgebiet festgelegt, sodass der Stadtteil umfassend hinsichtlich der Beseitigung baulicher und verkehrstechnischer Missstände sowie auch sozialer Maßnahmen unterstützt werden konnte. Ziele sind dabei die nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie der wirtschaftlichen Basis im Quartier. Dazu sollen grundsätzlich vorhandene Stärken des Stadtteils gestärkt und bestehende Schwächen behoben werden. Als Handlungskonzept sind in diesem Zusammenhang die Empfehlungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU Nikola) von 1996 sowie der ergänzenden Untersuchungen von 2002 zu sehen. Darin wird im vorliegenden Geltungsbereich der als „vielfältig strukturierter Garten (Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen) mit Bäumen gekennzeichnete (VU Ziff. 3.3.1) Innenhof (rückwärtiger Bereich der Häuser Bismarckplatz 15-21) als lokal bedeutsame Vegetations- und Freifläche (über die Einzelgrundstücke hinausgehend) bewertet (VU Ziff. 3.3.5) und unter wohnungsnahen Freiräumen als Hausgarten eingestuft (VU Ziff. 3.3.6). Für die wertvolle, nicht öffentlich genutzte Grünfläche (VU Ziff. 5.1) wird als private Freifläche mit städtebaulicher Bedeutung keine bauliche Entwicklung mehr als möglich gesehen (VU Ziff. 6.1).

2.3 Bauleitplanung „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“

Am 01.10.1993 fasste das Plenum den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 01-52/6 „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse“ aufzustellen. Für den daraufhin erstellten Bebauungsplanentwurf wurden am 13.10.1995 der Grundsatzbeschluss sowie der Beschluss über die Form der Bürgerbeteiligung gefasst. Der damalige Bebauungsplanentwurf orientierte sich maßgeblich an den in der VU Nikola formulierten Leitzielen (s. Ziff. 2.2). Während der in der Zeit vom 20.11.1995 bis 21.12.1995 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung stellte sich jedoch heraus, dass auf Eigentümerseite divergierende Interessenlagen vorherrschten. Nachdem sich für den östlichen Bereich auf Grund eines bestehenden Planungsfortschrittes eine schnellere Realisierungsmöglichkeit ergab und den dortigen Grundstückseigentümern eine zügige Bebauung ermöglicht werden sollte, beschloss der Senat für Stadtentwicklung und Planung am 20.03.1998 die Bildung von Teilbereichen. Während der Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich Ost“ am 18.12.2000 zur Rechtskraft gebracht werden konnte, wurde das Verfahren für den westlichen Bereich - der dem vorliegenden Geltungsbereich entspricht - nicht weitergeführt.

2.4 Umweltsenat

Eine von privater Seite forcierte, formlose Bebauungsanfrage für das im hinteren Bereich des Hauses Bismarckplatz 15 liegende Grundstück im Geltungsbereich der vorliegenden Planung führte schließlich zu folgender Beschlussfassung durch den Umweltsenat vom 24.07.2013:

1. *Vom Bericht des Referenten über die formlose Anfrage zur Bebauung des rückwärtigen Teiles des Grundstücks Fl.Nr. 994 - La. von dem auf dem Grundstück vorhandenen wertvollen Baumbestand, sowie von den negativen Stellungnahmen der Sanierungsstelle, des Fachbereichs Umweltschutz und des Fachbereichs Naturschutz wird ebenso Kenntnis genommen wie von der einhelligen Auffassung der Fachstellen, dass eine reduzierte Intensität der Bebauung, insbesondere mit Erhalt der drei an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehenden Ginkgo, möglich und verträglich scheint.*
2. *Auf dem Grundstück Fl.Nr. 994 - La. ist eine eingeschränkte Bebauung möglich.*

3. *Die an der südlichen Grundstücksgrenze stehenden Blutbuchen mit dem dazwischen stehenden Ginkgo sind grundsätzlich zu erhalten. Hierzu ist entlang dieser Grundstücksgrenze in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz bei künftigen Planungen ein 8 - 10m breiter Grünstreifen unbeeinflusst zu belassen.*
4. *Die weiteren, auf dem Grundstück Fl.Nr. 994 - La. stehenden, geschützten Bäume sollen in die weiteren Planungen integriert werden. Sollte dies nicht möglich sein, so ist für jeden zu beseitigenden geschützten Baum ein Ersatz bereits in den Planungen vorzusehen.*
5. *Für künftige Bewohner oder sonstige Nutzer in einem auf dem Grundstück Fl. Nr. 994 - La. gebauten Gebäude entsteht in Bezug auf die Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze kein Anspruch auf Beseitigung wegen Verschattung.*
6. *Dem Grundstückseigentümer ist nahezulegen, die bisherigen Überlegungen zu verwerfen und in Abstimmung mit den Fachstellen eine reduzierte Planung zu erstellen.*

2.5 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Das Planungsgebiet ist als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung (Bestandsbeschreibung siehe Ziff. 3) ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, da keine Festsetzungen zur Grund- oder Geschossfläche getroffen werden und sich somit die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, bleibt daher unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar östlich des Bismarckplatzes im Stadtteil Nikola und umfasst ca. 1,09ha. Im Süden, Westen und Norden bilden die bestehenden Verkehrsflächen der Inneren Regensburger Straße, des Bismarckplatzes sowie der Schwestergasse die Abgrenzung des Plangebietes. Östlich begrenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich Ost“ das Areal.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrassen nahe der kleinen Isar. Im Isartal treten ausschließlich quartäre Flussablagerungen des jüngeren Holozäns in Form von Kalkschotter und Flussmergel auf. Die Mächtigkeit der alluvialen Schotter schwankt von 3,3 m bis zu 18,6

m. Die Böden im dicht bebauten Innenstadtbereich sind nicht kartiert, da es sich hier weitgehend um Auffüllmaterial handelt.

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben und liegt auf ca. 389,75m üNN.

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens analysiert, und zwar nach den Kriterien Art der Nutzung, bebaute Grundfläche (Hauptgebäude), Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten sowie Dachform und -neigung. Dabei wurden sowohl die Blockrandbebauung an der Schwestergasse, dem Bismarckplatz und der Inneren Regensburger Straße, als auch die benachbarte hinterliegende Bebauung betrachtet. Weitergehende Analysen waren im Hinblick auf die Erreichung des Ziels und Zwecks der Planung nicht notwendig.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich ein einheitliches Bild. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend der gemischten Nutzung, hauptsächlich für Wohnen und Gewerbe, gewidmet. Dementsprechend ist, den Kriterien der BauNVO folgend, das Planungsgebiet als Mischgebiet anzusehen.

Bei der Grundfläche der bestehenden (Haupt-)Gebäude ergibt sich ein differenzierteres Bild. Diese bewegt sich entsprechend den Ermittlungen auf Basis der digitalen Flurkarten in einem Bereich von ca. 77m² bis ca. 981m². Die meisten Gebäude (9 Stk.) weisen zwar eine Grundfläche von 180m² bis 270m² auf, trotzdem ist keinerlei Tendenz für eine einigermaßen einheitliche oder gleichmäßige Gebäudekubatur im Planungsgebiet zu erkennen.

Die Zahl der Vollgeschosse im Geltungsbereich bewegt sich zwischen eins und vier. Hierbei ist aber zu beachten, dass die Ausformulierung der Dachbereiche regelmäßig dazu führt, dass tatsächlich vorhandene und auch sichtbare Geschosse baurechtlich nicht als Vollgeschosse zu werten sind. Der überwiegende Teil der Bebauung verfügt über drei Vollgeschosse, ein Vollgeschoss ist in einem Fall, zwei Vollgeschosse in 5 Fällen, drei Vollgeschosse in 6 Fällen vorhanden, vier Vollgeschosse in 5 Fällen.

Das Quartier zeichnet sich in erster Linie durch teilweise denkmalgeschützte Blockrandbebauung, dahinterliegende Nebengebäude und schützenswerte Gehölzstrukturen im Innenhof aus. Die Gebäude stehen teilweise in geschlossener, offener und abweichender Bauweise.

Auch bei der im baulichen Bestand vorhandenen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ergibt sich ein einheitliches Bild. Die Gebäude weisen meist eine oder drei, gelegentlich zwei oder 4 Wohneinheiten auf. Im gesamten Planungsgebiet gibt es nur zwei Fälle mit mehr als vier Wohneinheiten: die Schwestergasse 6 und Bismarckplatz 19 weisen gleich 10 bzw. 5 Wohneinheiten auf.

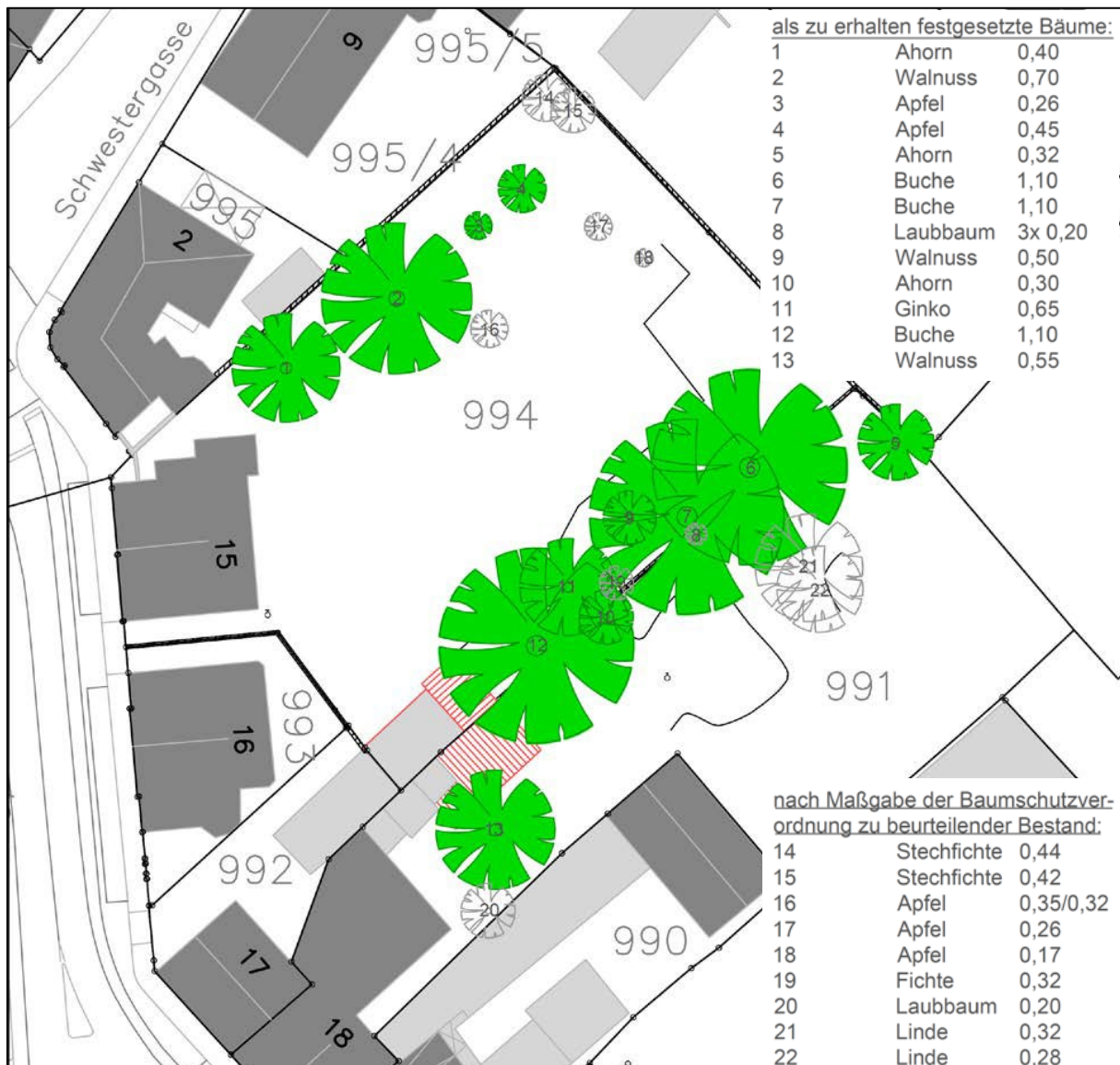
Am häufigsten sind im Geltungsbereich steile Satteldächer zu finden (11 Fälle), gefolgt von Walmdächer und in einem einzelnen Fall Flachdach. Die Dachneigungen der Sattel- und Walmdächer bewegen sich zwischen ca. 38° und 49°. Es zeichnet sich jedoch eine Schwerpunktbildung bei den vorhandenen Dachneigungen bei ca. 45° ab.

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass im Planungsgebiet eine differenzierte Struktur von Baukörpern vorhanden ist, die ihre größte Einheitlichkeit in den Bereichen Art der Nutzung, Wohneinheiten und Dachneigung aufweisen.

Die Erschließung erfolgt dabei über die umliegenden Straßentrassen der Inneren Regensburger Straße, der Schwestergasse und des Bismarckplatzes. Zum großen Teil sind die Stellplätze oder Garagen im rückwärtigen Bereich der Gebäude über schmale Zufahrten zu erreichen. Die unbebauten Grundstücke im Innenhof sind teilweise gar nicht oder über zu enge Zufahrten erschlossen.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Im Innenhofbereich stehen drei große Blutbuchen, eine große Linde, noch eine von vormals zwei großen Walnussbäumen sowie ein kleinerer Walnussbaum, ein Ginkgo und ein Bergahorn. Fast alle Bäume wurden 1993 im Baumkataster zu den „Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des Stadtteils Nikola“ als „sehr erhaltenswert“ eingestuft, die drei großen Blutbuchen sowie der Ginkgo sind mittlerweile als Naturdenkmal (Nr. 55 „3 Blut-Buchen, 1 Ginkgo“) eingestuft. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine stadtklimatisch wirksame Grünzone. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein schützenswerter Tierarten bekannt.



Baumbestand (Oktober 2017) – Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, ist das städtebauliche Ziel die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen. Es ist daher notwendig, dass sich die potentielle Nachverdichtung bei der Art der Nutzung, der baulichen Dichte, der Gebäudekubatur und der Anzahl der Wohneinheiten im Rahmen des in den rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung bereits vorhandenen bewegt, wobei hier die eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten vom Bismarckplatz aus sowie die Einbeziehung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a „Zwischen Innere Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“ stark redu-

zierend wirken. Weiterhin sind der naturschutzfachliche Schutzstatus und die vorhandene Vegetation zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, zur Dachbegrünung, zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, zu Immissionsschutz, zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen zu treffen. Weitere Festsetzungen sind, wie auch nachfolgend näher erläutert, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

Einerseits soll dadurch dem aktuellen Interesse der Grundstückseigentümer auf Bebauung sowie der allgemein vorherrschenden Nachfrage nach Wohnraum hinreichend Rechnung getragen werden, andererseits eine verträgliche Größenordnung der Innenhofbebauung bzw. der Steigerung des Verkehrsaufkommens an den Zufahrten zum Bismarckplatz gesichert werden, die gleichzeitig dem Erhalt des Baumbestands, dem Schutz der lokalen, städtebaulichen und kleinklimatischen Funktion und der größtmöglichen Einhaltung der Sanierungsziele aus der VU Nikola dient.

4.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse – Bereich West“ wird begrenzt (im Urzeigersinn) von der Schwestergasse, vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“, von der Inneren Regensburger Straße und vom Bismarckplatz.

4.3 Festsetzungen zur Bebauung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der vielseitig und vielschichtig im Geltungsbereich der vorliegenden Planung vorhandenen Bestandsnutzungen wird für das vorliegende Planungsgebiet im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens keine Festsetzung einer bestimmten Gebietskategorie getroffen. Für die im Innenhof befindlichen Nutzungseinheiten wird jeweils eine maximale Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Dies dient der Sicherung zum einen der bestehenden Wohnungen, zum anderen aber auch einer im Hinblick auf Dichte und Verkehr als verträglich zu erwartenden Nachverdichtung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, nach § 34 BauGB.

Im Rahmen des Verfahrens wurde von der Industrie- und Handelskammer angeregt, eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung zu treffen, um einer schleichenden Entmischung des Plangebietes und der damit verbundenen, verstärkten Wohnnutzung entgegenzuwirken. Eine differenzierende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung war jedoch nicht geboten, da der vorliegende Standort in Konkurrenz zu anderen Standorten eine hohe Attraktivität für Gewerbebetriebe aufweist und ein Umkippen nicht zu erwarten war.

Zudem werden durch die vorliegende Planung keine Festsetzungen getroffen, die entweder Wohnen oder Gewerbe begünstigten bzw. benachteiligten. Dementsprechend sind dadurch erheblichen Einschränkungen weder im Bestand bereits genehmigter Nutzungen noch in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten. Das Schutzniveau bleibt unverändert. Eine unzulässige Einschränkung von Gewerbebetrieben im Bestand oder in Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Es wird zwar der Nachfrage nach Wohnraum als auch dem Hinweis der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eine Mischnutzung sicherzustellen nachgekommen. Allerdings muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass die Mischnutzung oder evtl. die Errichtung von reinen Geschäftsgebäuden überhaupt umsetzbar ist. Hochfrequentiertes

Gewerbe löst erhöhte Stellplatzanforderungen (gem. Stellplatzsatzung 1 Stp. pro 25m² Nutzfläche) aus. Bei optimaler Anordnung (zweihüftige Parkreihen) und minimiertem Flächenan-satz bei Stellplatzgröße und Zufahrtsbreite erfordert ein Stellplatz bereits eine Fläche von 20m². Aufgrund der im rückwärtigen Innenhofbereich vorhandenen Grundstückszuschnitte ist bei Stellplätzen aber von einem massiv erhöhten Flächenbedarf auszugehen. Die für die festgesetzten Wohneinheiten notwendigen Stellplätze sind auf den Flächen abbildbar, nicht mehr allerdings Stellplätze für Gewerbebetriebe, dessen Verkehrsaufkommen als schwerwiegender einzuordnen ist als das der zulässigen Wohnbebauung (schwerwiegender bedeutet hier: eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der am meisten belasteten Tageszeit). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe aufgrund der Nichtnachweisbarkeit von Stellplätzen, nicht möglich ist. Zudem ist ab einer Gebäudeklasse 3 mit mehr als zwei Nutzungseinheiten oder mehr als 400 m² Nutzfläche (hiervon kann man bei höherfrequentierten Gewerbebetrieben regelmäßig ausgehen) eine Widmung der Erschließung notwendig. Bei solchen Betrieben wäre auch die Erschließung nicht gesichert, wenn die vorhandenen (nicht erweiterbaren) Zuwege dem höheren Verkehrsaufkommen (ggf. auch mit Liefer- bzw. LKW-Verkehr) nicht gerecht werden. Daraus lässt sich schließen, dass sich in diesem Bereich lediglich kleineres Gewerbe in den Gebäudeklassen 1 und 2 ansiedeln kann, welches dann im Endeffekt verkehrstechnisch gegenüber der zulässigen Wohnbebauung als nicht problembehafteter bewertet werden kann.

Ein hochfrequentierter Gewerbebetrieb würde sich nach Rücksprache mit dem Amt für Bauaufsicht möglicherweise schon allein nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügen. Diese ist geprägt von Wohnnutzung oder von kleinen Dienstleistungsbetrieben (Apotheke, Wäscherei, Fahrschule, Zahnarzt, Bestatter), welche üblicherweise keinen hohen An- und Abfahrtsverkehr erwarten lassen. Ein Gewerbebetrieb mit hohem An- und Abfahrtsverkehr könnte hier störend sein, ggf. auch problematisch aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht (natürlich auch abhängig von den Öffnungszeiten). Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnten durch hochfrequentierte Betriebe gestört werden. Dies müsste im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Aus den vorstehenden Ausführungen ist somit abzulesen, dass eine Einschränkung oder Unterbindung von Gewerbeansiedlung im Bebauungsplan nicht notwendig ist, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten und überbaubare Grundstücksfläche

Der vorliegende einfache Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien. Hierbei erstrecken sich Baulinien vor allem nach außen entlang der bestehenden Blockrandstruktur, während die Baugrenzen im Inneren Baufelder, entlang der bestehenden Häuserkanten (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Bismarckplatz 18), den einzuhaltenden Abstandsflächen sowie an zu sichernden Grünstrukturen (vgl. unbebautes Grundstück im rückwärtigen Bereich der Gebäude Bismarckplatz 15 und 16), eröffnen. Die Baugrenzen sind im Nordosten entlang des Geltungsbereiches nun 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet. Eine Bebauung bis zur nordöstlichen Baugrenze ist somit mit E+I ermöglicht. Die Baugrenze orientiert sich im rückwertigen Bereich des Bismarckplatzes Nr. 18 und 19 im Südwesten und Nordwesten an der bereits vorhandenen Hauskante des Hauptgebäudes. Das führt zusätzlich dazu, dass der Baumbestand, der sich im Nordwesten ca. 3m von der Baugrenze entfernt befindet, erhalten werden kann. Somit entsteht im nordwestlichen Bereich der jeweiligen Baugrenzen ein Freiraum. Dies kommt dem städtebaulichen Ziel die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der in den vorbereitenden Untersuchungen zur sozialen Stadt Nikola vorformulierten Rahmenbedingungen, orientiert an aktuellen Wohnbedürfnissen unter Sicherung bzw. Vernetzung quartiersinterner, erhaltenswerter Grünstrukturen sowie öffentlicher Wegebeziehungen nach. Sollten die Baugrenzen auf das möglichste Maß ausgereizt werden, ist der Erhalt der in der Planzeichnung dargestellten Bäume außerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nicht mehr gewährleistet.

Es werden keine Festsetzungen zur Grund- oder Geschossfläche getroffen. Aus diesem Grund richtet sich die zulässige bauliche Dichte weiterhin nach § 34 BauGB. Somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Maß der baulichen Nutzung in § 34 BauGB richtet sich jedoch nicht nach der GRZ, sondern nach den Gebäudegrößen in der Umgebung. Somit schränkt die Baugrenze nicht die zulässige bauliche Dichte ein. Die bauliche Dichte gibt dabei nur Aufschluss über die gebaute Masse, ausgedrückt in Gebäudekubaturen oder Geschossflächen. Die Gebäudekubaturen, die sich in der näheren Umgebung befinden und als vergleichbares Beispiel herangezogen werden können, sind im festgesetzten Baufenster umsetzbar.

Zur Sicherstellung der in Punkt 4.1 genannten städtebaulichen Intention wurde die Anzahl der pro Gebäude zulässigen Wohneinheiten auf ein bis drei Wohneinheit limitiert. Mit dieser Festsetzung bewegt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des bereits vorhandenen baulichen Rahmens. Wie unter Punkt 3.2 bereits dargestellt, weisen sämtliche Bestandsgebäude mit zwei Ausnahmen (5 und 10 Wohneinheiten) eine oder drei, gelegentlich zwei oder 4 Wohneinheiten auf. Die Ausnahmen sind aber aufgrund der Vielzahl der Bestandsgebäude, die sich bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten im Festsetzungsrahmen bewegen, als Ausreißer anzusehen und können somit bei der Bewertung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Planungsgebiet außen vor bleiben. Zudem wird der angrenzende Bebauungsplan Nr. 01-52/6a „Zwischen Innerer Regensburger Straße – Bismarckplatz – Schwestergasse“ herangezogen. In dem seit 18.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan werden im rückwärtigen Innenhofbereich lediglich drei Wohneinheiten durch Einzelhausbebauung für zulässig erklärt. Die Größe des im Bebauungsplan Nr. 01-52/6a befindlichen rückwärtigen Bereiches ist vergleichbar mit der Größe des im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b befindlichen Innenhofes. Im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b wird jedoch bereits unter Berücksichtigung der Erschließung sowie der Grünstrukturen eine Verdichtung mit insgesamt 9 Wohneinheiten erreicht. Hierdurch erfolgt keine Beschränkung der Wohneinheiten im Vergleich mit der angrenzenden zulässigen hinterliegenden Bebauung.

Zudem können die soweit vorhandenen aber beengten Zufahrten kein hohes Verkehrsaufkommen aufnehmen. Das rückwärtige Grundstück des Gebäudes Bismarckplatz 18 ist derzeit nicht erschlossen. Die im Bebauungsplan geplanten Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich können über die bestehende Zufahrtssituation nach Einschätzung der Fachstellen (Polizeiinspektion Landshut, Straßenverkehrsamt und Tiefbauamt) gerade noch abgewickelt werden. Die Erhöhung der Wohneinheiten wurde zusätzlich im Bausenat am 18.11.2022 mit folgendem Ergebnis diskutiert: Aus Gründen der Verkehrssicherheit am Bismarckplatz wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 01-52/6b gegenüber dem am 19.07.2019 gebilligten Planungsstand nicht erhöht. Sollten sich nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes die Eigentumsverhältnisse ändern oder anderweitige privatrechtliche Einigungen zu Stande kommen, kann dies im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Es ist aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, ob es zu einer solchen Änderung der Eigentumsverhältnisse überhaupt kommt. Die vorhandene Verkehrsproblematik, die die Anzahl der Wohneinheiten zusätzlich eingrenzt, wird ausführlich unter Punkt 4.5.1 thematisiert.

Gemäß der Bestandsermittlung sind in der Inneren Regensburger Straße 1, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bereits zwei Wohneinheiten vorhanden. Das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Bismarckplatz 19 ist gemäß den Bauanträgen ein Geschäftsgebäude mit nur einem Vollgeschoss und enthält derzeit keine Wohneinheit. Hierbei wurde in der Planzeichnung lediglich, auch in Hinblick auf die problematische Verkehrssituation und an die Anlehnung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6a, eine Wohneinheit festgesetzt. Das danebenliegende Grundstück im Bereich der Inneren Regensburger Straße 1 ist ebenfalls ausschließlich dem Gewerbe gewidmet. Auch hier wird eine zusätzliche Wohneinheit ermöglicht. In der Inneren Regensburger Straße 2 sind derzeit zwei Wohneinheiten genehmigt, die durch die Planzeichnung weiterhin bestehen bleiben. In Anlehnung an die zwei Wohneinheiten der Inneren Regensburger Straße 2 werden im rückwärtigen Bereich dieses Gebäudes ebenfalls zwei Wohneinheiten festgesetzt. Im Bereich der Gebäude Seligenthaler Straße 2 sowie Bismarckplatz 15 und 16 sind überwiegend drei Wohneinheiten genehmigt. Lediglich im Gebäude Bismarckplatz 16 ist eine Wohneinheit vorhanden. Aus diesem Grund werden im rückwärtigen Bereich der genannten Gebäude ebenfalls drei Wohneinheiten festgesetzt.

Aufgrund der unter Punkt 4.5.1 beschriebenen Erschließbarkeit der im Innenhof befindlichen unbebauten Grundstücke werden lediglich in diesem Bereich die Wohneinheiten beschränkt.

Hierbei wurden die angrenzenden Wohneinheiten sowie die Stellungnahmen der Polizeiinspektion Landshut, des Straßenverkehrsamtes sowie des Tiefbauamtes betrachtet und in Hinblick auf den angrenzenden seit 18.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01-52/6a auf das maximal mögliche Maß festgesetzt. Die im vorderen Bereich befindlichen Gebäude können direkt von den angrenzenden Straßen Innere Regensburger Straße, Bismarckplatz und Schwestergasse erschlossen werden. Aus diesem Grund werden dort keine Wohneinheiten festgelegt.

Zusätzlich ist zu den zulässigen Wohneinheiten jeweils eine Einliegerwohnung mit weniger als 40m² Wohnfläche zulässig. Aufgrund der Tatsache, dass Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 40m² gemäß der Stellplatzsatzung keine Erhöhung des Stellplatzbedarfes implizieren, ist in Folge dieser Zulässigkeit auch nicht mit einer weiteren Belastung der Erschließungsanlagen und einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen, weshalb eine diesbezügliche Unzulässigkeit nicht zu rechtfertigen wäre.

Es würden sich bei einer Bebauung mit mehr als den bereits festgesetzten Wohneinheiten massive Probleme aufgrund der beengten Zufahrten hinsichtlich des Verkehrs ergeben.

Zu der Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wandhöhe trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die Bestandssituation bei der Anzahl der Vollgeschosse ist uneindeutig. Aus der Anzahl der Vollgeschosse lässt sich keine einheitliche Ableitung einer Gebäudekubatur entwickeln. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass in einigen Gebäuden die ausgebauten Dachgeschosse als Vollgeschosse zu werten sind und in anderen Gebäuden nicht, obwohl die Kubaturen ähnlich sind. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für die städtebauliche Bewertung der Gebäudekubaturen im Planungsgebiet die Anwendung des § 34 BauGB als ausreichend und zielführend anzusehen ist.

4.3.3 Sonstige Festsetzungen

Auf Grund der heterogenen Bestandssituation in Verbindung mit teilweise denkmalgeschütztem Bestand sieht der vorliegende Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zur Gestaltung vor. Diese Punkte sollten aus städtebaulichen Erwägungen heraus besser anhand der Maßgaben des § 34 BauGB bewertet werden.

4.3.4 Abstandsflächen

Die Baugrenzen sind im Nordosten entlang des Geltungsbereiches 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet. Eine Bebauung bis zur nordöstlichen Baugrenze ist somit mit E+I ermöglicht. Die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Aufgrund der fehlenden Festsetzung von Gebäudehöhen führt die Festsetzung von Baugrenzen nicht dazu, dass die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO nicht anzuwenden sind. Zudem werden keine abweichenden Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt. Die Belüftung und Belichtung der einzelnen Gebäude sind aufgrund der Einhaltung der Maßgaben des Art. 6 BayBO gewährleistet.

Zur Beurteilung der Verschattungswirkungen von Bauvorhaben gibt es weder verbindliche regulative Vorgaben noch planungs- oder bauordnungsrechtliche Festlegungen. Ob ein Schattenwurf als unzumutbar und/oder rücksichtslos zu werten ist, das heißt, die Frage nach der Zumutbarkeit der Verschattungswirkung, ist im Baurecht nicht geregelt und wird unterschiedlich meist anhand allgemeiner Anforderungen der Bauordnung sowie vergleichbarer Fälle von Behörden beantwortet. Es bestimmt nicht nur die Wandhöhe, sondern auch die Lage und Details der Kubatur der Gebäude die Verschattungsdauer auf dem Grundstück, an den Hausfasaden oder einzelnen Fenstern. Andererseits muss eine Überschneidung von Abstandsflächen nicht unbedingt zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen, da die damit verbundene Verdunkelung bzw. ein mutmaßlicher Lichtentzug unerheblich sein kann. In der Bauleitplanung bilden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die nach § 136 BauGB u. a. in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten zu berücksichtigen sind, einen zu berücksichtigenden Belang. Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Zudem ist anzumerken, dass gemäß § 34 BauGB eine geschlossene Bauweise zulässig ist. In der geschlossenen Bauweise werden

die Gebäude ohne seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude, das an der Grundstücksgrenze errichtet wurde, Fenster zum benachbarten Grundstück aufweist. Gebäude, die an der Grundstücksgrenze errichtet wurden, dürfen Fenster aufweisen. Dieses Recht hat jedoch Grenzen. Wird dadurch die Privatsphäre des Nachbarn verletzt, etwa weil sein Grundstück und sein Wohnbereich durch die Fenster einsehbar wird, hat dieser Fensterabwehrrecht. Zudem sind Maßgaben des Brandschutzes, wie sie in der BayBO geregelt sind, einzuhalten. Dies ist jedoch Thema der Baugenehmigung und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die in vorliegendem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Schutz und Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht. Die drei großen Blutbuchen sowie der Ginko sind mittlerweile als Naturdenkmal (Nr. 55 „3 Blut-Buchen, 1 Ginko“) eingestuft und für die Grünfläche wurde insgesamt eine stadtklimatische Wirkung erkannt. Im Umweltsenat wurde am 24.07.2013 festgelegt, entlang der Grundstücksgrenze in Absprache mit dem Fachbereich Naturschutz bei künftigen Planungen einen 8-10 m breiten Grünstreifen unbeeinflusst zu belassen. In der Planzeichnung wurde ab Stammmitte der drei Blutbuchen ein 10 m breiter Streifen zu beiden Seiten durch die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sichergestellt. Dem stimmte der Naturschutzbeirat am 29.05.2019 zu. Restlich werden sowohl schützenswerte Laub- als auch Wallnussbäume sowie zwei Obstbäume als zu erhalten festgesetzt. Die Regelungen zu Ersatzpflanzungen von Bäumen wurde den Gegebenheiten in Hinblick auf die wertvolle Grünstruktur angepasst. Es wird somit eine erhöhte Anforderung bei der Entfernung von zu erhaltenden Bäumen (siehe Festsetzungen durch Text Nr. 4) gefordert.

Das Naturdenkmal ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG verboten. Verstöße werden durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, gemäß BNatSchG geahndet. Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, ist bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Naturdenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Zudem sind im Bereich des 10m breiten Korridors nach Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz, Abgrabungen sowie Aufschüttungen unzulässig.

Zudem zeigt die Sichtung der Luftbildaufnahmen, dass seit 1954 keinerlei neue Bebauung in den umliegenden Bereichen der im Innenhof befindlichen Flächen stattfand. Im Luftbild aus dem Jahre 2000 ist ersichtlich, dass das Gebäude Schwestergasse 6 neu errichtet wurde. Die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Schwestergasse 6 wurde im Jahr 1990 erteilt. Jedoch befanden sich in diesem Bereich gemäß Luftbild keine größeren Gehölze. Auch in der vorliegenden Baugenehmigung wurde keine Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung vorhandener geschützter Bäume beantragt. Der erhaltenswerte Walnussbaum bleibt nach den Bauunterlagen erhalten. Auch die Gehölze auf der Fl.Nr. 994/1, Gemarkung Landshut, sind als zu Erhalten festgesetzt. Zudem erfolgt die Entfernung von Gehölzen nur nach Maßgaben der Baumschutzverordnung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Somit wird der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen nicht zu Lasten eines einzelnen Eigentümers verwirklicht.

Im Übrigen gelten für das Planungsgebiet die Maßgaben der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sind aufgrund der sich im Gehwegbereich befindenden Leitungstrassen der Deutschen Telekom, der Bayernwerk Netz GmbH und der Stadtwerke Landshut (Elektro, Wasser, Gas, Kanal) entsprechende Schutzmaßnahmen einzuhalten.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplanes trifft keine Regelung hinsichtlich örtlicher Verkehrsflächen, Stellplätze oder Nebenanlagen. Insbesondere die Richtung Bismarckplatz möglichen Zufahrten zu den noch unbebauten Flächen - sofern sie unverändert weiterbestehen bzw. keine anderweitige privatrechtliche Einigung zu Stande kommen – sind auf Grund ihrer Lage an einer stark frequentierten Verkehrsachse, im Nahbereich zu Lichtsignalanlagen, Schulwegen, Fuß- und Radwegen sowie auf Grund ihrer Dimensionierung und Einsehbarkeit nicht geeignet ein hohes Verkehrsaufkommen abzuwickeln. Gerade im Umfeld des Klosters Seligenthal mit dem dortigen Schulbetrieb stellt die Verkehrssituation schon heute eine Herausforderung für die Verkehrsteilnehmer dar. Die Ausfahrten bieten durch die angrenzende Bebauung und die parkenden Fahrzeuge nur sehr schlechte Sichtbeziehungen, insbesondere auf den Fußgänger- und Radverkehr. Auch Kraftfahrzeuge, die um die Kurve bei der Bismarckplatz Nr. 17 (ca. 20m Fahrstrecke) fahren, erkennen in Folge der parkenden Fahrzeuge Ausfahrende nur sehr spät bzw. werden auch von den Ausfahrenden selbst spät wahrgenommen. Am meisten beeinträchtigt ist die Zufahrt zwischen den Gebäuden Bismarckplatz 15 und 16. Diese mündet direkt in den Anstaubereich der Ampelanlage zur Schwestergasse und weist sowohl eingeschränkte Anfahrbarkeit als auch Einsehbarkeit auf. Am Bismarckplatz gilt außerhalb der Schulzeiten Tempo 50. Während der Schulzeiten ist die zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h beschränkt. Bei Tempo 50 sind für die Anfahrsicht des ausfahrenden Fahrzeugs beidseitig Sichtfelder von 70m Länge gemäß RAST einzuhalten. Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 15 liegt ungünstig, da in Blickrichtung Obelisk ein Sichtfeld von nur rund 40m frei wird und auch das nur unter der Voraussetzung, dass alle vier Längsparker vor Hs.Nr. 16 inkl. eines Weiteren vor Hs.Nr. 15 aufgelöst werden. Die Ausfahrt liegt noch dazu sehr nahe zur Ampelkreuzung mit der Schwestergasse, sodass die Ausfahrt häufig durch wartende Fahrzeuge vor der Ampel blockiert wäre und dadurch zwangsläufig auch der Radfahrstreifen vor der Ausfahrt durch das wartende Fahrzeug aus dem Hof versperrt wird. Diese Ausfahrt könnte nur dann als Erschließung der Planungsfläche dienen, wenn die zulässige Geschwindigkeit auf 30km/h dauerhaft beschränkt wird, wenn insgesamt drei Längsparker aufgelöst werden und wenn ein Linksausbiegen auf den Bismarckplatz an dieser Stelle zuverlässig unterbunden werden kann. Der durchgezogene Mittelstrich in diesem Bereich ist nicht ausreichend.

Die Ausfahrt bei Hs.Nr. 17 liegt unmittelbar nach dem Knick des Fahrbahnverlaufs. Auch hier wird das Sichtfeld Richtung Obelisk von 70m bei Tempo 50 verdeckt, in diesem Fall durch das Hauseck Nr. 17. Bei dauerhaft Tempo 30 ist ein ausreichendes Sichtfeld von mehr als 30 m gegeben. Allerdings muss das Längsparken vor Hs.Nr. 18 und Hs.Nr. 16 jeweils um einen Stellplatz eingeschränkt werden. Das Linkseinbiegen stadteinwärts ist auch bei dieser Ausfahrt nicht zulässig (durchgezogenen Mittellinie) und könnte ggf. nachträglich durch Verlängerung des angrenzenden Fahrbahnteilers, durch ein Trennbord oder Leitschwellen baulich umgesetzt werden.

Die Erweiterung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 ist gemäß Aussage des Straßenverkehrsamtes allerdings rechtlich problematisch, da die bauliche Situation am Bismarckplatz die Einstufung als Wohngebiet nicht zulässt (eher Mischgebiet) und die Bestandssituation außerhalb der Schulzeiten kein besonderes Gefährdungspotential aufweist. Auch die Erweiterung der bestehenden Tempo-30-Zone an der Zweibrückenstraße auf den Bismarckplatz ist als rechtlich zweifelhaft anzusehen.

Die Polizeiinspektion Landshut hat am 21.10.2022 hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

Die geplanten Ausfahrten münden beide in den Bismarckplatz. Im Bereich der Ausfahrten ist die Gegenspur mit Zeichen 295 (durchgehende Linie) abgegrenzt. Ein Einfahren ist regelkonform nur in Fahrtrichtung Norden möglich. Die Sichtbeziehungen zum südlich fahrenden Verkehr können daher vernachlässigt werden. Während der Schulzeiten ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.

Variante 1: Ausfahrt zwischen Hausnummer 16 und 17

Beim Einfahren sind die Sichtbeziehungen durch den Kurvenverlauf erschwert. Parkende Fahrzeuge verschlechtern die Sichtweiten zusätzlich. Gerade Fahrradfahrer sind durch die Kombination Kurve und parkende Fahrzeuge schwer erkennbar.

Variante 2: Ausfahrt zwischen Hausnummer 15 und 16

Auch in diesem Bereich sind die Sichtbeziehungen durch parkende Fahrzeuge stark beeinträchtigt. Die Problematik mit querenden Fahrradfahrern besteht auch an dieser Stelle.

Beide Varianten sind aus Sicht der Polizei Landshut problematisch. Bei Variante 2 könnten die Sichtbeziehungen durch den Rückbau von mindestens 2 Längsparkplätze vor der Hausnummer 16 verbessert werden.

Die Erschließbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich richtet sich weiterhin nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Die gesicherte Erschließung ist grundsätzlich im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

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. Im unmittelbaren Umfeld der vorliegenden Planung befinden sich bereits Versorgungsleitungen der Stadtwerke Landshut (Gas, Wasser, Elektro), Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom. Außerdem liegt in den umliegenden Straßentrassen die Kanalisation. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Beginn (mind. 4 Wochen bei den Stadtwerken und der Bayernwerk Netz GmbH) von Bau- oder Abbrucharbeiten zu informieren. Das gleiche gilt für die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen. 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.

4.5.3 Belange der Feuerwehr

Die Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung wird durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut und die dafür geltenden gesetzlichen Regelungen gewährleistet. Der vorliegende Entwurf eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) sieht von Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen ab und trifft lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Die Einhaltung der Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) ist für Erschließungen und Neubauten im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen. Gleiches gilt für die Einhaltung des Abstands von max. 50m zwischen einem genutzten Gebäude und einer Feuerwehrezufahrt. Die getroffenen Festsetzungen implizieren keine Konflikte mit der Anforderlichkeit von Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge.

Gemäß der Stellungnahme der Feuerwehr Landshut – Brandschutzdienststelle, vom 18.10.2022, können folgende Anmerkungen bereits vorgebracht werden:

Da der Zugang (Haupteingang mit Haupttreppe) der Schutzobjekte ganz / teilweise mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, ist eine Zufahrt nach DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr anzulegen. Zu Gebäuden mit Nutzungseinheiten, in denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, und kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden ist, ist eine Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehren auf Grundstücken zu schaffen. Die Anforderungen für Feuerwehrezufahrten – Aufstell- und Bewegungsflächen haben der DIN 14090:2003-5 zu entsprechen, wobei hier vor allem auf eine Mindestbreite von 3,00 m, die Einhaltung der zulässigen Kurvenradien sowie eine

ausreichende Tragfähigkeit zu achten ist. Die Befahrbarkeit muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t gewährleistet sein.

4.5.4 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 Abfallbehältersammelplätze 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 raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- 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.

Mit der Aufnahme des Klimaschutzes in die BauGB-Novelle §1 Abs.5 BauGB wird die Bedeutung von Klimaschutz und Klimaanpassung auch durch den Gesetzgeber deutlich gestärkt.

Die Garten-/Freiflächen im Bereich d. B-Plans sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Mikro- und Quartiersklima, insbesondere im Kontrast zum starkversiegelten Bismarckplatz, als absolut erhaltenswert einzustufen. Insbesondere im Nikola-Viertel besteht nach wie vor ein starkes Grün-Defizit gegenüber anderen Stadtteilen, vor allem auch im Hinblick auf die dort überdurchschnittlich hohe Bebauungsdichte. Über die Funktionen der Frischluftproduktion und Kühlung hinaus, dienen jegliche Grünstrukturen, der Minderung der atmosphärischen Rückstrahlung und sind damit essentiell um dem fortschreitenden Klimawandel entgegenzuwirken.

Umfassende Dachbegrünung bietet zusätzlich zu den o.g. Punkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regenwasserrückhalt, Möglichkeiten zur Bindung von Staub und Schadstoffen, Stadt- und Landschaftsbild, Schutz der Dachabdichtung, Lärminderung, Wärmedämmung, Hitzeabschirmung und verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten durch die späteren Bewohner. Es ist darauf hinzuweisen, dass Nutzungen von Heizölverbrauchsanlagen zur Energieversorgung im Planungsgebiet, wenn möglich, vermieden werden sollen. Die Dringlichkeit des globalen Klimawandels lässt es nicht zu, noch weitere Neubauten mit fossilen Energieträgern, insbesondere Heizöl zu versorgen.

Die Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Gebäudeorientierung, Verglasung von Südfassaden, Schließung von Nordfassaden oder weitere bauliche Maßnahmen bieten die Möglichkeit passiver Solarenergienutzung. Dabei leisten technische Verschattung und Pflanzmaßnahmen in Sommermonaten wirksamen Schutz vor möglicher Überhitzung im Innenraum.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

6. Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden keine Bodenuntersuchungen im Planungsgebiet durchgeführt. Folgende Angaben basieren auf den Aufschlüssen benachbarter Grundstücke. Es wird daher empfohlen für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bodengutachten erstellen zu lassen.

6.1 Baugrund

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden keine Hinweise bekannt, die auf eine Unbebaubarkeit des vorliegenden Geltungsbereiches hindeuten. Der Bestand der vorhandenen, teils historischen Bausubstanz sowie die andauernde Siedlungstätigkeit in der näheren Umgebung lassen tragfähigen Baugrund erwarten.

6.2 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung

Die Isar als Gewässer I. Ordnung teilt sich westlich der Altstadt in Kleine und Große Isar, die sich jenseits des Siedlungsraumes im Nordosten vor dem Stausee wieder zur Isar vereinen. Das Untersuchungsgebiet an der Inneren Regensburger Straße liegt in direktem Anschluss nördlich der Kleinen Isar. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Regulierung der Isar um die Jahrhundertwende sowie der Bau der Flutmulde 1948 - 1955 bewirkten die Hochwasserfreilegung großer Teile des Stadtgebietes. Im Kontext der Isarregulierung wurde der Grundwasserstand erheblich verändert. Das Grundwasser liegt lt. Aussage des Landschaftsplanes in Isarnähe und entlang der Flutmulde im Mittel weniger als 2m unter Gelände. Dabei bestehen enge Abhängigkeiten zwischen dem Wasserstand der Isar und dem Grundwasserstand, d.h. bei hoher Wasserführung der Isar steigt auch der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet. Die Auswertung des nahegelegenen Pegels Nr. 74/18 am Staatlichen Bauamt in der Inneren Regensburger Straße (OK Gelände 389,76m üNN) ergab einen mittleren Wasserspiegel von 384,66m üNN. Der höchste gemessene Wasserspiegel liegt bei 388,11m üNN. Es wird daher darauf empfohlen, Keller auftriebssicher und in wasserdichter Bauweise (z.B. weiße Wanne) zu erstellen.

Durch die intensive Dachbegrünung wird die natürliche Regenwasserbilanz auch in dicht besiedelten Gebieten wiederhergestellt. Das wirkt urbanen Hitzeinseln, lokalen Starkregenereignissen sowie Überflutungen effektiv entgegen und erhält Städte lebenswert. Aus diesem Grund sind Flachdächer (0-15° Neigung) vollumfänglich intensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestdicke von 40 cm vorzusehen. Werden Photovoltaikmodule errichtet, kann ab einer Überdeckung von 50 % die intensive Begrünung durch extensive Begrünung auf der gesamten Dachfläche ersetzt werden. Hierfür ist eine Mindestdicke von 30 cm erforderlich. Bei der Anordnung von Aufdachsolarthermieranlagen, Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie Anordnung von für Erholungszwecke nutzbare Bereiche (z.B. Dachterrassen und -gärten, Spielbereiche) ist in dem von den Anlagen überdeckten Bereich keine Begrünung erforderlich. Über diesen Bereich hinausgehende Dachflächen sind weiterhin intensiv zu begrünen. Je stärker die Dachneigung ist, desto schneller wird das Wasser abgeführt und muss durch einen Schichtaufbau mit höherem Wasserspeichervermögen ausgeglichen werden. Geht die Dachneigung über 15° sind konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung vorzusehen, um zu verhindern, dass der Gründachaufbau beispielsweise bei Starkregen ins Rutschen kommt. Bei geneigten Dächern bis 15° sind zur Vegetationsaufbringung Ansaat

und Pflanzungen möglich, über 15° sind nur noch vorkultivierte Vegetationsmatten zu empfehlen. Aus diesen Gründen wird die Dachneigung für Flachdächer auf 15° begrenzt. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine entsprechende Mindestdicke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht und eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Wohnen, Bau und Verkehr, schreibt eine Mindestdicke von 40 cm vor.

Für die Grundstücke im Bereich der Inneren Regensburger Straße 1, Bismarckplatz 18 und Bismarckplatz 15, im Geltungsbereich der vorliegenden Planung, sind historisch erworbene Rechte für die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz vorhanden. Nach heutigem Stand sind diese Rechte jedoch für die derzeit unversiegelten Grünflächen der Innenhöfe nur bedingt anwendbar (§ 55 Abs. 2 WHG). Um bei Regenereignissen einer Verschärfung der Situation für das Kanalnetz entgegenzuwirken, wird deshalb in der vorliegenden Planung darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser in Anlehnung an § 55 Abs. 2 WHG vor Ort auf dem eigenen Grundstück versickert werden soll, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll möglich. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der NWFreiV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRENGW, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Sollte eine Versickerung nachweislich (bodengutachterliche Aussage) jedoch nicht möglich sein, so sind die anfallenden Niederschlagswässer zu puffern und gedrosselt in den Mischwasserkanal rückstaufrei einzuleiten. Unberührt davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist. 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.

Wege, Einfahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und müssen zum Zeitpunkt der Herstellung einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner aufweisen.

6.3 Baugrube und Wasserhaltung

Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf die entsprechenden Antragsformulare wird in den Hinweisen durch Text „Wasserhaltung“ aufmerksam gemacht.

6.4 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.

Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. 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

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung vom Januar 2018 vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Die im eingebauten Zustand mindestens erforderlichen, bewerteten Schalldämm-Maße R'_{w} sind zu ermitteln (Schallschutznachweis nach DIN 4109) und zu gewährleisten. Die DIN 4109 kann beim Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden. Grundsätzlich gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme (Einhaltung des Rücksichtnahmegebots).

In den Bebauungsplan wurde 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 zu errichten. Die durch den Betrieb von Luftwärmepumpen verursachten Beurteilungspegel sollen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Fassung vom 26.08.1988, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet (WA): tags 49 dB (A) - nachts 34 dB (A),
- Immissionsort im Mischgebiet (MI): tags 54 dB (A) - nachts 39 dB (A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB (A) und nachts um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zur Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte ist beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen grundsätzlich auf folgende Punkte zu achten: Abluft nicht auf das 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.

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Immissionsschutz, weist darauf hin, dass sich im Bestand eine Nutzung befindet, die bereits in der Vergangenheit konfliktbeladen war. Daher wird ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten, in welchem auch alle des Fachbereichs Immissionsschutz unbekannten, im Umgriff des Bebauungsplans befindlichen, lärmintensiven Gewerbebetriebe mit betrachtet werden sollten, für geboten gehalten. Desweiteren ist im Rahmen des Gutachtens zu überprüfen, inwieweit der Straßenverkehr der Inneren Regensburger Straße noch als beeinträchtigende Lärmquelle mitbetrachtet werden muss. Im nachgeordneten Verfahren sollte ein entsprechendes Gutachten eingeholt werden.

Die Verschiebung in ein Folgeverfahren ist möglich, weil hier ein einfacher Bebauungsplan vorliegt und somit Bauvorhaben nicht im Zuge einer Genehmigungsfreistellung zulässig sind. Zudem ist im Rahmen der jeweiligen Bauanträge ohnehin die schallschutztechnische Verträglichkeit nachzuweisen. Für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung sind aufgrund eines einfachen Bebauungsplanes, der lediglich Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. Anzahl von Wohneinheiten regelt, zu wenige Indikatoren gegeben um ein aussagekräftiges Gutachten erstellen zu können, womit die Verschiebung nicht nur möglich, sondern auch zielführend ist.

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 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.

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. Altlasten und Kampfmittel

8.1 Altlasten

Auf dem Anwesen Innere Regensburger Straße 1, Flurnummer 987 Gemarkung Landshut wurde eine chemische Reinigung betrieben. Im Rahmen einer Amtsermittlung durch das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurde unter Zugrundelegung der früheren Nutzungsverhältnisse zwei Verdachtsbereiche mittels Bodenluftsondierungen auf etwaige Schadstoffeinträge mit Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen untersucht.

Aufgrund von Sparten im Gehwegbereich des Bismarckplatzes konnte ein Untersuchungsbereich (ehem. Reinigungsmaschinenstandort) nicht untersucht werden.

Der zweite Untersuchungsbereich im Innenhof (ehem. Schlammklammer) wurde beprobt. Dabei ergab sich für den Parameter LHKW mit $2,3 \text{ mg/m}^3$ ein geringfügig erhöhter Wert, der jedoch für sich alleine keinen weiteren Handlungsbedarf begründet.

Aufgrund der fehlenden Untersuchung im Bereich der ehem. Reinigungsmaschine und des geringfügig erhöhten LHKW-Wertes im Bereich des Schlamm-lagers konnte eine Entlassung aus dem Altlastenkataster bis dato noch nicht erfolgen.

Im Falle von Nutzungsänderungen sollte die noch ausstehende Erkundung direkt im Gebäudeinneren nachgeholt werden.

Das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Sachbereich Umweltschutz, teilte durch ihre Stellungnahme am 20.10.2023 noch zusätzliche Informationen zu den Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches mit. Auf den Flurstücken 990 und 990/3 der Gemarkung Landshut, mit der Adresse Bismarckplatz 19 wurde eine Chemische Reinigung betrieben. 1989 wurden vom TÜV Bayern e.V. Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Die dabei festgestellten LHKW - Konzentrationen lagen damals unterhalb der Auslöseschwellen für weitere Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen, sodass das Flurstück aus dem Altlastenkataster entlassen wurde. Aus heutiger Sicht überschreitet die damals gemessenen LHKW-Konzentration von 6 mg/m³ im Bereich der Schlamm-lagerung leicht den aktuellen Hilfwert 1 von 5 mg/m³ gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 (Stand 05/2023). Des Weiteren entspricht die Untersuchung nicht mehr den heutigen Stand der Technik. Vor jedweder Nutzungsänderung sind daher nochmals zur Überprüfung Bodenluftuntersuchungen durchzuführen. Im Vorfeld einer Nutzungsänderung ist daher dem Sachgebiet Umweltschutz der Stadt Landshut zur Prüfung ein Untersuchungskonzept vorzulegen. Dies gilt auch für das Anwesen der Inneren Regensburger Straße 1, Fl.Nr. 987 der Gemarkung Landshut. Die Untersuchungskonzepte sind anhand der neuen Regelungen der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung zu entwerfen.

8.2 Kampfmittel

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden zwar keine Hinweise bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten, jedoch wurde das Gebiet um den Landshuter Bahnhof im 2. Weltkrieg flächig bebombt und es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den vorliegenden Geltungsbereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer 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 Inneren sind zu beachten.

9. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Es ist davon auszugehen, dass zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung für die im Innenhof gelegenen Bauflächen grundbuchrechtliche Regelungen notwendig sind.

10. Denkmalschutz

10.1 Baudenkmäler

Im Süden und südwestlichen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Einzeldenkmäler und Ensemble:

- E-2-61-000-1, Altstadt Landshut
- D-2-61-000-498, Nikola Apotheke an der Seligenthaler Straße 2
- D-2-61-000-153, Villa am Bismarckplatz 15
- D-2-61-000-154, Villa am Bismarckplatz 16
- D-2-61-000-155, Wohn- u. Geschäftshaus; syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 19

- D-2-61-000-156, Wohn- u. Geschäftshaus; syn. Kaufmannshaus am Bismarckplatz 21
- D-2-61-000-444, Gasthof Münsterer an der Inneren Regensburger Straße 1

Die Denkmäler werden inkl. Verweis auf Art. 4 mit 6 DSchG entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für jede Art von Veränderungen an den sich im Geltungsbereich sowie im angrenzenden Umfeld befindenden Denkmälern und in ihrem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG gelten. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler oder Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

10.2 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich das folgende kartierte Bodendenkmal:

- D-2-7438-0030, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Landshut

Das Denkmal wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

Das Bodendenkmal kann möglicherweise nicht entsprechend Art. 1 DSchG in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Folgewirkungen der Planung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine an der vorhandenen Eigenart des Planungsgebietes und der näheren Umgebung orientierte weitere Nutzung von bestehenden und gegebenenfalls neu geplanten Gebäuden im Planungsgebiet. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

11.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

In Folge der Änderung des Bebauungsplanes 01-52/6b ergeben sich folgende planungsschadensrechtliche Aspekte:

Entschädigung durch Vertrauensschaden i.S.d. § 39 BauGB können ausgeschlossen werden, da es im Geltungsbereich zwar eine Bauvoranfrage V-2021-43 gibt, diese aber nicht vor dem Aufstellungsbeschluss bekannt gewesen ist.

Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB können auch nicht anfallen, da in den letzten sieben Jahren im Bereich des Innenhofes keine Bauanträge eingegangen sind. Es gibt lediglich im Bestand entlang des Bismarckplatzes sowie in der Schwesterngasse im Zeitraum von 2017 bis 2022 Genehmigungen im Amt für Bauaufsicht. Dies löst ebenso keine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB aus, weil im Bebauungsplan lediglich im Bereich des Innenhofes einschränkende Festsetzungen getroffen werden. Die Gebäude entlang den Straßen haben Bestandschutz und werden außerhalb der Festsetzung von überbaubaren Flächen (welche den Bestand nicht einschränken) weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

Entschädigung nach § 42 Abs. 3 BauGB können nicht entstehen, da sich hier gegenüber dem Baurecht nach § 34 BauGB keine Einschränkungen in die bestehende Nutzung ergeben. Auf der Basis des § 42 Abs. 3 BauGB können Eigentümer aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Aufgrund des vorhandenen Bestandsschutzes für die verwirklichte Nutzung treten aber keine wesentlichen Erschwerungen bei deren Ausübung auf, womit auch die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen kann somit abgeleitet werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01-52/6b voraussichtlich keine Entschädigungsverpflichtungen entstehen. Aber selbst, wenn die vorliegende Planung Entschädigungsverpflichtungen auslösen würde, überwiegt vorliegend das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich

10.876 m²

Öffentliche Flächen:

0 m²

Private Flächen:

Bebaute Grundstücksflächen

4.667 m²

Unbebaute Grundstücksflächen

6.209 m²

10.876 m²

10.876 m²

GRZ (Mittelwert der bestehenden Grundstücke)

0,66

13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 15.09.2023

ausgefertigt am 15.12.2023

STADT LANDSHUT

Putz
Oberbürgermeister



Landshut, den 15.09.2023

REFERAT BAUEN UND UMWELT

Doll
Ltd. Baudirektor