



Bebauungsplan Spitalgarten Deckblatt Nr. 8

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)


MU Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO
Nicht zulässig sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Wettbüros und Spielhallen.

1.2 und 1.3 - Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

 Baulinie

 Baugrenze

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschosse


2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0,7 GRZ Grundflächenzahl
2,1 GFZ Geschossflächenzahl

3. Öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenfläche


 Öffentlicher Fußweg

 Öffentliche Mehrzweckfläche „Unterer Stadtplatz“ – Gestaltung gem. Sanierungsplanung

Sonstige Planzeichen:

 Geltungsbereich des Deckblatts

 Fläche für Stellplätze; Stellplatzbefestigung: Wasserdurchlässige Beläge

 Vorgesehene Bäume – nachrichtlich aus der städtebaulichen Planung „Untere Stadt“

Im Übrigen gelten die Festsetzungen aus der bisherigen Bauleitplanung.

Hinweise:

Hausanschlussleitungen

Im Bereich des früher vorhandenen Gebäudes befinden sich noch Hausanschlussleitungen. Diese sind bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Deckblatts befindet sich das Bodendenkmal *D-2-7-7342-0445 – Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Landau a.d.Isar.*

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Deckblatts ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Immissionsschutz

Es wird auf die geltenden Schutzwerte im Mischgebiet hingewiesen.

Begründung

Das Deckblatt umfasst die Flurnummer 497/10, 468, 468/1, 469, 469/1, 470/5, 490 und 776/12 der Gemarkung Landau a.d.Isar.

Die Vorgaben zur Bebauung des Grundstücks Flurnummer 469, 469/1 und 468 wurden seit Inkrafttreten des Deckblatts Nr. 1 (1996) zuletzt durch das Deckblatt Nr. 5 (2017) angepasst. Bislang hat sich auf den Grundstücken keine, den Rahmen des Bebauungsplans nutzende Bebauung entwickelt.

Im Zuge der anstehenden Sanierung der Hauptstraße von der Isarbrücke bis zum ‚Scharfen Eck‘ am Spitalplatz wurde durch die Stadt eine städtebaulich koordinierte Planung erarbeitet, welche sich nun in einer Aktualisierung des Bebauungsplans „Spitalgarten“ mit Deckblatt Nr. 8 auch bauleitplanerisch wiederfindet.

Im Zuge dieser Planung wird das anliegende Gebiet in Teilbereichen städtebaulich neu geordnet und ein öffentlicher Platz gestaltet. Teilaspekte hieraus sind zudem auch die Anpassung der baulichen Entwicklung süd-östlich des Kreisverkehrs an der Isarbrücke zur Fixierung künftiger baulicher Strukturen (Eingangssituation zur Stadt hin) und die Neugestaltung des Straßenraums vom Kreisverkehr bis letztlich zum Spitalplatz. Diese Maßnahmen sollen in der Gesamtsicht sowohl zur städtebaulichen Gliederung, als auch zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Attraktivitätssteigerung im Plangebiet führen.

Im Interesse einer besseren Wertschätzung des öffentlichen Grunds sowie aus Gründen einer weiteren Verkehrsberuhigung ist aus städtebaulicher Sicht eine Neuordnung der Flächen für die Erschließung und der öffentlichen Freiflächen erforderlich. Sowohl gestalterisch, verkehrsplanerisch wie auch nutzungstechnisch bieten sich aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Planungen für alle Planungsbetroffenen und Anlieger vielfältige Verbesserungsmöglichkeiten und positive Synergieeffekte.

Folgende Maßnahmen werden im Zuge der Bebauungsplanänderung angestrebt:

- Neuordnung und städtebauliche Aufwertung des bestehenden Parkplatzes mit Ausweitung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Umfeldes der Staatsstraße unter Anpassung an die abgestimmte Gestaltungsplanung.
- Flächenverlagerungen und -optimierungen
- Aufwertung und Ergänzung der Wegeverbindungen

Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Ziel ist es in dem Urbanen Gebiet - trotz gewünschter Nutzungsmischung - Störungen zu reduzieren und die Nachverdichtung im Innenbereich an der Staatsstraße durch eine Festsetzung als Urbanes Gebiet abzusichern. Um hier städtebauliche Fehlentwicklungen und die Ansiedelung störender Betriebe zu steuern werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Spielhallen aus städtebaulichen, bzw. räumlichen Gründen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschosse festgelegt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem baulichen Bestand der angrenzenden Bebauung und gewährleistet so eine höhenmäßig harmonische Einfügung der Neubebauung in die nähere Umgebung bei gleichzeitiger Flexibilität hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,7 und die Geschosflächenzahl mit 2,1 gewährleisten ein ausgewogenes Verhältnis von bebauten Bereichen und Freiräumen bzw. unversiegelten Flächen, ermöglichen jedoch eine in diesem Bereich entsprechende bauliche Nutzung und Nachverdichtung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

Die Regelung zu den überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich aus der städtebaulich beabsichtigten Bebauung, welche eine gewisse Dichte aufweisen soll. Die Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 469 Gem. Landau soll zum einen den künftigen öffentlichen Platz im Norden fassen und abschließen. Zum anderen soll sie eine städtebauliche Kante entlang der öffentlichen Straße bilden und zum Kreisverkehr an der Isarbrücke hin, in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Gebäude, als Eingangsportal wirken. Künftig werden keine expliziten Flächen für private Stellplätze ausgewiesen, diese sollen grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen umgesetzt werden. Soweit städtebaulich vertretbar ein Mehrbedarf besteht, kann dieser, in mit der Stadt abgestimmter Form, ausnahmsweise nördlich der Bebauung überlegt werden. Gleichzeitig soll durch die Festsetzungen ein Mindestmaß an nicht versiegelter Fläche, auch zum Zweck einer ansprechenden Grüngestaltung (in Richtung Isar), erhalten bleiben.

Die Festsetzung von Baulinien bedingt sich durch die beabsichtigte Straßeneinfassung durch das geplante Gebäude und der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße. Die hierbei notwendige Ausrichtung des Gebäudes in Bezug auf die Hauptstraße bedingt daher auf der Westseite des Baufensters die Festsetzung der Baulinien.

Gleiches gilt für die Festsetzung der Baulinie im Hinblick auf den öffentlichen Platz, welcher im Süden durch das mögliche Gebäude gefasst werden soll. Im Übrigen legen die Baugrenzen einen baulich nutzbaren Rahmen fest.

In Gegenüberstellung mit den bisherigen Festsetzungen wird der zu überbauende Raum in seiner Fläche erweitert und die Stellplätze in diese Fläche integriert. In der Höhenentwicklung wird die Festsetzung von zwingend drei Vollgeschosse flexibler gestaltet. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung wird auch die Positionierung der Baufenster für das Gebäude und die Stellplätze neu gegliedert.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt wesentlich über die öffentlichen Verkehrsflächen der Viehmarktstraße und Hauptstraße. Die Mehrzweckfläche hat verschiedene Funktionen sie dient der Kommunikation, der Begegnung, dem Spielen oder der Anliegernutzung. Sie soll sowohl als Fußgängerbereich, verkehrsberuhigte Straße, Parkstreifen und Marktfläche dienen.

Grünordnung

Derzeit befinden sich lediglich vereinzelt Bäume in der Planungsfläche, bzw. am Rande des vorhandenen Parkplatzes. Das Deckblatt übernimmt hierbei die Gründarstellung aus der städtebaulichen Planung nachrichtlich.

Weitergehende Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht erkennbar.

Landau a.d.Isar, den 29.01.2019

Dr. Helmut Steininger
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bau-und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 08.10.2018 die Änderung des Bebauungsplans Spitalgarten mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 8 in der Fassung vom 28.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13a i.V.m. §13 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 8 in der Fassung vom 28.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß §13a i.V.m. §13 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2018 bis 22.11.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwände wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.02.2019 behandelt und die überarbeitete Fassung (Stand: 29.01.2019) gebilligt.
5. Der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 29.01.2019 wurde mit der Begründung gem. § 13a i.V.m. § 13 i.V.m. § 4a BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ erneut beteiligt.
6. Die eingegangenen Stellungnahmen und Einwände wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am _____ behandelt.
7. Die Stadt Landau a.d.Isar hat mit Beschluss des Bau-und Umweltausschusses vom _____ das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Spitalgarten“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Landau a.d.Isar, den _____

Helmut Steininger
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 8 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Spitalgarten“ ist damit in Kraft getreten.

Stadt Landau a.d.Isar, den _____

Helmut Steininger
1. Bürgermeister