

Bebauungsplan Nr. 10-100 „Am Weiherbach,,; Deckblatt Nrn. 1 und 2; ehem. Hitachigelände

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	31.01.2020	Stadt Landshut, den	13.01.2020
Sitzungsnummer:	89	Ersteller:	Doll, Johannes Geiner, Sonja

Vormerkung:

Dem Bausenat wurde zuletzt in seiner Sitzung vom 10.04.2019 über Entwicklungen am ehemaligen Standort der Fa. Hitachi berichtet, dass die Eigentümer dort eine Neustrukturierung der Gewerbeeinheiten, ggfs. unter Verlagerung und Erweiterung eines in Landshut ansässigen Betriebs, beabsichtigen. In diesem Zusammenhang wurde der Stadt von den Eigentümern der Vorschlag unterbreitet, die östlich der ehem. Hitachihalle gelegenen Gewerbeflächen, angrenzend an den Stadtteil Löschenbrand, in Wohnbauflächen umzuwidmen und einen erheblichen Anteil davon zur Erstellung günstigen Wohnraums zur Verfügung zu stellen.

Der Bausenat wurde weiterhin von möglichen Auswirkungen dieses Vorhabens auf die in den rechtswirksamen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung enthaltenen Darstellungen bzw. Festsetzungen unterrichtet, insbesondere in Bezug auf Immissionen. Gleichzeitig wurde auf die Hochwertigkeit eines möglichen Wohnstandortes hingewiesen, der sich nach Süden zur ökologisch neu gestalteten Grünflächen der Flutmulde öffnet und sich in Nähe zahlreicher Infrastruktureinrichtungen befindet.

In nichtöffentlicher Sitzung vom 10.04.2019 fasste der Bausenat folgenden Beschluss: „Die Verwaltung wird beauftragt, die Machbarkeit einer Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen im östlichen Bereich des Bebauungsplans 10-100, Deckblatt 1 und 2 „Am Weiherbach“ vorzunehmen und im Fall einer positiven Tendenz die konkreten Rahmenbedingungen für eine Bebauungsplanänderung den zuständigen Gremien des Stadtrats zur Entscheidung vorzulegen.“

Zwischenzeitlich wurde das Sachverständigenbüro Büro Hoock & Partner mit der Untersuchung der schalltechnischen Machbarkeit beauftragt. Vorab kann als Ergebnis im Allgemeinen festgehalten werden, dass auf Basis der jetzigen Genehmigungs- und Festsetzungssituation ein Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzung an das Gewerbe möglich ist, nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere im südlichen Bereich des verbleibenden Gewerbebetriebes (Lieferzone), durchgeführt wurden. Von Eigentümerseite wurde Bereitschaft bezüglich der Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahmen am verbleibenden Gewerbebetrieb signalisiert. Für die im Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel, z.B. für die Gewerbeflächen nördlich der Jenaer Straße, würde sich durch die Etablierung eines nahen Wohnstandortes keine Verschlechterung ergeben. Die Fertigstellung des Gutachtens erfolgt nach der Festlegung auf ein Konzept.

Im kooperativen Verfahren wurden zwei unterschiedliche städtebauliche Konzepte für die frei werdenden Gewerbeflächen östlich der ehem. Hitachihalle entwickelt. Während Plankonzept 1 durch Blockrandbebauung einen urbanen Charakter erhält, erinnert das Plankonzept 2 mit Punkthäusern an ein parkähnliches Wohnen.

Beiden Konzepten gemein sind die aus Baumreihen und Flächen für den ruhenden bzw. fahrenden Verkehr bestehenden Zonen im Westen und Norden, die als Puffer zu verbleibenden ge-

werblichen Nutzungen dienen sollen. Mittels Erschließungsring werden die auf unterschiedliche Art und Weise im Quartier verteilten Wohnnutzungen erreichbar. An den östlichen und südlichen Randbereichen bilden die bestehenden Aufschüttungen entlang der Pfettrach bzw. des Weiherbaches einen Geländeanstieg aus, der den Übergang in Grünräume zu dem bestehenden Gehölzbestand darstellt. Neue Wegeverbindungen mit Brücken führen Fußgänger und Radfahrer durch diese Grünräume und können einen Anschluss an Löschenbrand und Flutmulde mit den dort vorhandenen örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen schaffen. Diese Form der Anbindung wird vom Naturschutz als unkritisch betrachtet. Im Quartier ist der ruhende Verkehr größtenteils zur Abwicklung in Tiefgaragen vorgesehen. Fahrverkehre werden ausschließlich über die Jenaer Straße an bestehende örtliche und überörtliche Straßenverbindungen angebunden. Eine unmittelbare Anbindung an das ÖPNV-Netz ist vorhanden (Linie 11) und kann erweitert werden.

An den Zuwegungen ergeben sich erdgeschossige Zonen, die für Einrichtungen der Nahversorgung gut nutzbar erscheinen. Dort werden in den Planungen auch Flächen für einen Kindergarten (3 Gruppen) und einer Kindertagesstätte (2 Gruppen) verortet.

Gemessen an den Geschossflächen ergeben sich zwischen den Konzepten keine erheblichen Unterschiede.

Bei Plankonzept 1 ergeben sich ca. 40.500 m², bei Plankonzept 2 ca. 39.000 m² GF.

Aus Sicht des Klimaschutzes wird dem Punkthauskonzept hinsichtlich Durchlüftung und solaren Gewinnen eine positivere Bilanz attestiert. Die Punkthäuser erreichen durch ihre größere Fassadenfläche eine bessere Belichtung der Grundrisse. Ebenfalls ist zu vermerken, dass bei diesem Konzept, im Gegensatz zum urbanen Wohnen, weniger Fläche versiegelt wird. Das urbane Konzept eröffnet dagegen mehr Optionen zur Bildung von Nachbarschaften und stellt insgesamt einen städtischeren Charakter dar.

Grundsätzlich wird die Fläche bei einer Umnutzung zum Wohngebiet im Gegensatz zum heutigen Gewerbebestand entsiegelt. Eine Begrünung der Dachflächen ist bei beiden Varianten möglich. In ersten Gesprächen mit den Stadtwerken wurde darüber hinaus die Bereitschaft signalisiert, ein Nahwärmenetz für die Siedlung zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Das Planungskonzept Plankonzept 2 mit Punkthäusern soll insbesondere aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel weiter verfolgt werden und dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 - Plankonzept 1 - Urbaner Charakter
- Anlage 2 - Plankonzept 2 - Wohnen im Park