

Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 59 „Östlich Fuggerstraße“ im Parallelverfahren mit dem Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“

Begründung

1.0 Anlass und Zweck

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 59 erfolgt im Parallelverfahren mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ durch Deckblatt Nr. 3. Ziel ist die Etablierung eines Schulstandorts für eine Realschule auf einer Teilfläche der östlich der Fuggerstraße liegenden, bisherigen Gewerbeflächen.

Bereits 2014 wurde der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 27 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ fortgeschrieben. Zielsetzung war damals die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Bereich Ludwig-Erhard-Straße, Müller-Armack-Straße und Jenaer Straße in Richtung Osten bzw. Norden, basierend auf den Ergebnissen der städtebaulichen Voruntersuchung zum Entwicklungsgebiet „Landshut-Münchnerau“ bzw. der daran anknüpfenden städtebaulichen Rahmenplanung für einen ca. 100 ha umfassenden „Gewerbepark“ (Dokumentation der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom Januar 1994).

Mehrere Teilbereiche der Rahmenplanung wurden bereits realisiert. Die Bebauungspläne für den westlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 10-104/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - westlich Fuggerstraße – Bereich West“) und für das im Osten, ehemals für Hitachi entwickelte Areal (Bebauungspläne Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ und 10-101 „Zwischen Verlängerung Jenaer Straße und Franzosengraben - mit Anbindung an die St 2045“) sind seit langem rechtskräftig, die geregelte bauliche Entwicklung ist zum überwiegenden Teil umgesetzt. Ebenso befinden sich weitere Teile im Osten (Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“) in der Realisierungsphase. Dort konnten bisher die auf Grund der Lage des Gebiets im Überschwemmungsbereich erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen sowie ein Retentionsraumausgleich weitgehend durchgeführt sowie die Erschließungsmaßnahmen westlich der Fuggerstraße bzw. an der Tögingerstraße vorangetrieben werden, sodass dort die ersten Gewerbebauten genehmigt werden konnten.

Unabhängig davon, wurde im Februar 2016 vom Stadtrat der Neubau einer Realschule zur Anpassung der schulischen Infrastruktur beschlossen, da der Realschulstandort an der Christoph-Dorner-Straße sich vor dem Hintergrund steigender Schülerzahlen als nicht mehr hinreichend dimensioniert und darüber hinaus als nicht mehr erweiterbar darstellte. Auf Grund der guten Erreichbarkeit für Bus-, Individual- und Radverkehr, der Nähe zu den angrenzenden, naturnahen Grünflächen und der steigenden Zentralität im Falle der weiteren Entwicklung im Landshuter Westen, sprach sich der Stadtrat im Juni 2016 schließlich für den Standort der neuen Realschule östlich der Fuggerstraße, im Gewerbegebiet Münchnerau aus. Gleichzeitig wurde auf diesem Weg eine Folgenutzung des Realschulgebäudes an der Christoph-Dorner-Straße durch die Mittelschule Schönbrunn möglich, deren Räumlichkeiten an ihrem jetzigen Standort in der Niedermayerstraße stark sanierungsbedürftig sind.

Daraufhin wurde ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil, als einphasiger nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahl-/Losverfahren durchgeführt. Im Ergebnis stellt die Planung des 1. Preisträgers die Basis der weiteren Planungen dar.

Für den Bereich östlich der Fuggerstraße wurde mit Datum vom 09.11.2018 der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ durch Deckblatt Nr. 3 gefasst. Geplant sind die Errichtung einer 7-zügigen Realschule inkl. dazugehöriger Sportanlagen sowie gleichzeitig die Neuordnung der Erschließung für die südlich des Realschulstandortes bis zur Theodor-Heuss-Straße verbleibenden Gewerbeflächen. Außerdem werden die östlich an den Realschulstandort angrenzenden und bis zur Flutmulde bzw. zum Franzosengraben reichenden Retentions- bzw. Ausgleichsflächen entsprechend den heutigen Gegebenheiten Teil der Änderungsplanung bzw. auf evtl. Synergien mit dem Realschulstandort hin abgestimmt.

2.0 Fortschreibungsbereich

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan sollen im Bereich östlich der Fuggerstraße bis zur Flutmulde gem. dem Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ fortgeschrieben werden.

3.0 Bestehende und geplante Darstellungen

3.1 Bestehende Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan sowie der wirksame Landschaftsplan stellen den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als „Gewerbefläche“ bzw. im Bereich des Franzosengrabens und des Weiherbaches sowie im Anschluss an die Flutmulde als „gliedernde und abschirmende Grünflächen“ dar. Die Grünflächen werden von der Schraffur „Überschwemmungsgebiet“, die Gewerbeflächen von der Schraffur „Hochwasserrisikogebiet“ überlagert. Über einen Teil des Fortschreibungsbereiches verläuft die 110-kV Bahnstromleitung „Lands hut – Rosenheim“. Außerdem werden die Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umrandet. Im Landschaftsplan sind auf den Grünflächen zusätzlich Aussagen zu Gewässern, landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzen, schützenswerten Kleinstrukturen, Einzelbäumen und zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente enthalten. Auf den Gewerbeflächen werden im Landschaftsplan die entlang den Erschließungsstrassen geplanten Baumreihen dargestellt.

3.2 Geplante Darstellung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung im Bereich des geplanten Schulstandorts als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung, teilweise im Bereich der geplanten Frei- und Sportanlagen mit Grünfunktion, südlich davon unverändert als Gewerbegebiet und restlich als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Auf den Grünflächen werden die im Rahmen der Abgrabungsmaßnahmen neu geschaffenen Seigen innerhalb des Überschwemmungsgebietes dargestellt. Die Gewerbeflächen werden dagegen nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr als Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

Im Landschaftsplan werden die Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen weiterhin als Siedlungsfläche dargestellt, die nun im Bereich des Schulstandorts die geplante Zweckbestimmung erhalten. Restlich werden im Ausmaß unverändert gliedernde und abschirmende Grünflächen gezeigt. Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Darstellung von Einzelbäumen innerhalb der Siedlungs- und Grünflächen werden den geänderten Planungen entsprechend angepasst. Aussagen zu landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzen, schützenswerten Kleinstrukturen und zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente werden beibehalten.

Analog zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden auf den Grünflächen die im Rahmen der Abgrabungsmaßnahmen neu geschaffenen Seigen innerhalb des Überschwemmungsgebietes dargestellt. Die Siedlungsflächen werden dagegen nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr als Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

4.0 Bestehende Strukturen

Der Fortschreibungsbereich umfasst zu Beginn des Verfahrens landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Gewerbeflächen, östlich der Fuggerstraße sowie die daran anschließenden, bis zur Flutmulde und zum Franzosengraben reichenden Grünflächen, die sich durch Ausgleichs-, Hochwasserschutz- bzw. Abgrabungsmaßnahmen mittlerweile eindeutig in der Natur abgrenzen lassen. Südlich begrenzt die ST 2045 das Planungsgebiet.

Der Landschaftsplan stellte vormals in diesem Bereich das amtlich kartierte Biotop Nummer 24 dar, das den ehemaligen Verlauf des Weiherbaches bzw. die dadurch noch vorhandenen ehemals bachbegleitenden Grünstrukturen nachzeichnete. Das Biotop ist jedoch durch die Erweiterung der Gewerbeflächen in diesem Bereich entfallen bzw. wurde im Bereich der Abgrabungsfläche naturschutzrechtlich ausgeglichen. Die neu geschaffenen Grünstrukturen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ergänzt durch den bestehenden Naturraum entlang des Franzosengrabens.

5.0 Zielvorgaben

5.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. Es soll der nachhaltigen Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raums und der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze dienen sowie zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs, u.a. der Aus- und Weiterbildung, zur Versorgung der Bevölkerung vorhalten.

So sollen Oberzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen – auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen – Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens ermöglichen. Außerdem müssen Oberzentren in die Lage versetzt werden, sich als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln zu können.

5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Grundsätzlich ist eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben. Auch soll insbesondere in den zentralen Orten darauf hingewirkt werden, dass für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichende gewerbliche Siedlungsflächen zur Verfügung stehen.

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden. Im Isartal soll sich die Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen und Hauptverkehrswege unter Berücksichtigung des Naturpotenzials vollziehen. Für die Neuansiedlung von Betrieben müssen ausreichende Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Dabei sind für die regionale Wirtschaftsstruktur betriebliche Netzwerke und Kooperationen mit Hochschulen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Technologietransferstellen sowie Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung von besonderer Bedeutung.

5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Das im Westen der Stadt gelegene Planungsgebiet kristallisierte sich nach städtebaulichen Voruntersuchungen als die geeignetste Alternative für Gewerbeflächen. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landshut beschloss der Stadtrat im Januar 1990 die Darstellung als Gebiet für Gewerbebauflächen bzw. als Entwicklungsbereich.

Der Standort im ökologisch empfindlichen Isartal ist jedoch auch problematisch. Im Rahmen der vorgehenden Bauleitplanverfahren wurde daher hoch anstehendes Grundwasser, anmoorige Böden, Hochwassergefährdung und wertvolle Tier- und Pflanzenlebensräume Teil der Planungsüberlegungen, um den Eingriff der großdimensionierten Gewerbeflächen, der mit erheblichen Geländeauffüllungen verbunden war, zu minimieren und auszugleichen bzw. Ersatz zu schaffen.

Unabhängig davon, wurde im Februar 2016 vom Stadtrat der Neubau einer Realschule zur Anpassung der schulischen Infrastruktur beschlossen, da der Realschulstandort an der Christoph-Dorner-Straße sich vor dem Hintergrund steigender Schülerzahlen als nicht mehr hinreichend dimensioniert und darüber hinaus nicht mehr erweiterbar darstellte. Auf Grund der guten Erreichbarkeit für Bus-, Individual- und Radverkehr, der Nähe zu den angrenzenden, naturnahen Grünflächen und der steigenden Zentralität im Falle der weiteren Entwicklung im Landshuter Westen, sprach sich der Stadtrat im Juni 2016 schließlich für den Standort der neuen Realschule östlich der Fuggerstraße, im Gewerbegebiet Münchnerau aus. Gleichzeitig wurde auf diesem Weg eine Folgenutzung des Realschulgebäudes an der Christoph-Dorner-Straße durch die Mittelschule Schönbrunn möglich, deren Räumlichkeiten am jetzigen Standort in der Niedermayerstraße stark sanierungsbedürftig sind. Der aus dem daraufhin durchgeführten Realisierungswettbewerb mit Ideenteil, als einphasiger nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahl-/Losverfahren hervorgegangene 1. Preisträger stellt die Basis für die weiteren Planungen dar.

6.0 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Der beigefügte Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der vorliegenden Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zur Bestandssituation und -analyse, sowie die Darstellung und Abwägung der voraussichtlichen und relevanten Umweltauswirkungen für die Planung bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter. Außerdem wird im Umweltbericht die Eingriffsregelung behandelt.

Landshut, den 23.08.2019
STADT LANDSHUT

Alexander Putz
Oberbürgermeister

Landshut, den 23.08.2019
Baureferat

Doll
Ltd. Baudirektor