

**Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit Deckblatt Nr. 8 im Bereich „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“, dem Bebauungsplan Nr. 06-24 „Konrad-Adenauer-Straße - Nördlich Niedermayerstraße mit Abschnitten der Ritter-von-Schoch-Straße und Niedermayerstraße sowie Teiländerung Schallermoos I“ und dem Bebauungsplan Nr. 06-25 „Zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg“.**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **1.0 Anlass und Zweck**

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes im Bereich „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“ erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06-18 „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“, dem Bebauungsplan Nr. 06-24 „Konrad-Adenauer-Straße - Nördlich Niedermayerstraße mit Abschnitten der Ritter-von-Schoch-Straße und Niedermayerstraße sowie Teiländerung Schallermoos I“ und dem Bebauungsplan Nr. 06-25 „Zwischen Niedermayerstraße und Karl-Valentin-Weg“.

Die Stadt Landshut beabsichtigt, aufgrund der aufgegebenen militärischen Nutzung, im westlichen Bereich des Kasernengeländes entsprechend der Rahmenplanung im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1996, die Neunutzung des Geländes vorzubereiten. Auf dem noch im Besitz des Bundes befindlichen Gelände sollen im Norden des Planbereichs Wohnbauflächen den Bestand ergänzen, im südlichen Planungsbereich ist nicht störende gewerbliche Nutzung geplant. Der mittlere Bereich soll als Mischgebiet dargestellt werden. Auf den westlich anschließenden Flächen zwischen Niedermayerstraße und Kasernenstraße sind Sondergebiete für den Einzelhandel vorgesehen. Im Kreuzungsbereich Niedermayerstraße/Konrad-Adenauer-Straße bleiben die gewerblichen Bauflächen unverändert. Im Osten wird der ehemalige Exerzierplatz in seiner Dimension erhalten und entsprechend seiner neuen Funktion als grünes Zentrum des Quartiers grünplanerisch überformt. Zwischen der Ritter-von-Schoch-Straße und der Niedermayerstraße sind gewerbliche Bauflächen geplant. Im Osten ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendwohnheim“ vorgesehen.

### **2.0 Fortschreibungsbereich**

Der Flächennutzungsplan soll im Bereich „Zwischen Niedermayerstraße, Kasernenstraße und Schönaustraße“ fortgeschrieben werden. Der Änderungsbereich wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf das Areal des „Kasernenecks“ zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Niedermayerstraße und Kasernenstraße im Westen und des Jugendkulturzentrums, Exerzierplatzes und der gewerblichen Bauflächen zwischen dem Karl-Valentin-Weg und der Niedermayerstraße im Osten erweitert.

### 3.0 Bestehende und geplante Darstellung

#### Bestehende Darstellung:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Sondergebiet mit der Nutzung Bundeswehr und eine gliedernde und abschirmende Grünfläche dar. Der westlich anschließende Bereich beinhaltet gewerbliche Bauflächen und Mischgebietsflächen. Im Osten befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf und gewerbliche Bauflächen angrenzend an die Darstellung öffentlicher Grünflächen im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes.

Der wirksame Landschaftsplan stellt den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als Siedlungsfläche und eine gliedernde und abschirmende Grünfläche mit geplanten Einzelbäumen dar. Der ehemalige Exerzierplatz ist als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt. Der Bereich am Kaserneneck sieht Bauflächen mit Grünfunktion vor.

#### Geplante Darstellung:

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die als Sondergebiet mit der Bezeichnung Bundeswehr dargestellte Fläche im nordwestlichen Bereich als Wohnbaufläche, im mittleren Bereich als Mischgebiet und im südöstlichen Bereich als Gewerbegebiet mit Funktion Dienstleistung geändert. Die westlich daran anschließenden Mischgebiets- und Gewerbeflächen im wirksamen Flächennutzungsplan erhalten die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, um der Zielsetzung einer verbesserten Nahversorgung im Landshuter Osten Rechnung zu tragen. Am Kreuzungsknoten Niedermayerstraße/Konrad-Adenauer-Straße bleiben die gewerblichen Flächen unverändert. Im Osten zwischen dem Karl-Valentin-Weg und der Niedermayerstraße bleiben die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans weitgehend unverändert. Detailkorrekturen wurden in der Abgrenzung zur Grünfläche des Exerzierplatzes und der straßenbegleitenden Grünzone entlang der Niedermayerstraße vorgenommen. Zur Realisierung eines Jugendwohnheims wird die Darstellung eines Sondergebiets aufgenommen.

Die gliedernden und abschirmenden Grünflächen im ehemaligen Kasernenareal und die Trassenführung des Kasernenknotens mit den angrenzenden Grünflächen werden außerdem in ihrer Lage den aktuellen Planungen angepasst.

Die Siedlungsfläche bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes wird den Darstellungen der Bauflächen des Flächennutzungsplanes angepasst.

Die gliedernden und abschirmenden Grünflächen im ehemaligen Kasernenareal, die Trassenführung des Kasernenknotens mit den angrenzenden Grünflächen und die bestehenden und geplanten Einzelbäume werden außerdem in ihrer Lage den aktuellen Planungen angepasst. Die dem Verlauf der Niedermayerstraße folgende Grünzone mit Baumstandorten reagiert auf den erhaltenswerten Grünbestand. Eine Grünzäsur in Nord-Süd-Richtung separiert die Sondergebietsflächen im Westen in Verlängerung der Kasernenstraße und bindet an die Grünachse in Verlängerung des Karl-Valentin-Weges an.

#### 4.0 Zielvorgaben

##### 4.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. 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.

Es ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

##### 4.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden, die oberzentralen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden.

Gemäß den Zielen des Regionalplans B II soll das Oberzentrum Landshut insbesondere die gewerblichen und wohnbaulichen Siedlungsreserven aktivieren. Hierbei ist nach den Zielen und Grundsätzen Teil A des Landesentwicklungsprogramms die zentrale Versorgungsfunktion für die gesamte Region auch als Alternativstandort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln und die Sicherung und der weitere Ausbau der oberzentralen Ausrichtung anzustreben.

##### 4.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

In Fortführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „ehemalige Schockkaserne“ wurden bereits wesentliche Teile umgesetzt. Hierzu zählt das Messe- und Veranstaltungsgelände sowie die Wohnbebauung südlich der Schönaustraße oder das Verwaltungsgebäude der Landwirtschaftlichen Sozialversicherungsträger.

Im Norden des Planbereichs soll Wohnungsbau den Bestand entlang der Schönaustraße und der Kasernenstraße ergänzen. Im südlichen Areal ist nicht störende gewerbliche Nutzung, im mittleren Bereich Mischgebiet vorgesehen.

Zur Verbesserung der wohnstandortnahen Versorgung sind Sondergebietsflächen vorgesehen, die mit der herausgehobenen städtebaulichen Bedeutung der Flächen am „Kaserneneck“ korrespondieren. Der Planungsidee des „Kanters“ entsprechend ermöglichen gewerbliche Bauflächen mit der Funktion Dienstleistung die Ausformulierung eines markanten Baukörpers.

Der ehemalige Exerzierplatz als grüner Mittelpunkt des neuen Stadtteils ist als Spiel- und Sportplatz für Bewohner und Vereine nutzbar. Als „Rückgrat“ des Stadtteils sind entlang der Niedermayerstraße gewerbliche Bauflächen geplant. Diese werden ergänzt durch den Standort eines Jugendwohnheims als Sonderform des Wohnens.

## 5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Stadtgebiet Landshut existieren im Stadtkontext keine entsprechenden Flächen, die eine integrierte Entwicklung in diesem Umfang ermöglichen.

Dem Vorrang Innen- vor Außenentwicklung kann durch Planungsalternativen daher nicht Rechnung getragen werden.

## 6.0 Umweltbericht

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Landshut, den 26.02.2010  
STADT LANDSHUT

Hans Rampf  
Oberbürgermeister

Landshut, den 26.02.2010  
Baureferat  
i.A.

Doll  
Baudirektor

## Umweltbericht nach § 2a BauGB

### 1.0 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Landshut beabsichtigt, aufgrund der aufgegebenen militärischen Nutzung, im westlichen Bereich des Kasernengeländes entsprechend der Rahmenplanung im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1996, die Neunutzung des Geländes vorzubereiten. Im Norden des Planbereichs sollen Wohnbauflächen den Bestand ergänzen und im südlichen Planungsbereich ist nicht störende gewerbliche Nutzung geplant. Der mittlere Bereich soll als Mischgebiet dargestellt werden. Auf den westlich anschließenden Flächen zwischen Niedermayerstraße und Kasernenstraße sind Sondergebiete für den Einzelhandel vorgesehen. Im Kreuzungsbereich Niedermayerstraße/Konrad-Adenauer-Straße bleiben die gewerblichen Bauflächen unverändert. Im Osten wird der ehemalige Exerzierplatz in seiner Dimension erhalten und entsprechend seiner neuen Funktion als grünes Zentrum des Quartiers grünplanerisch überformt. Zwischen der Ritter-von-Schoch-Straße und der Niedermayerstraße sind gewerbliche Bauflächen geplant. Im Osten ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendwohnheim“ vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Sondergebiet mit der Nutzung Bundeswehr, westlich daran anschließend als gewerbliche Bauflächen und südlich der Kasernenstraße als Mischgebietsflächen dargestellt. Die Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen im Bereich des Liesl-Karlstadt-Wegs werden ergänzt durch gewerbliche Bauflächen an der Niedermayerstraße.

In Anpassung an die geplante Nutzung ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Das Areal ist im nordwestlichen Bereich als Wohnbaufläche, im mittleren Bereich als Mischgebiet und im südöstlichen Bereich als Gewerbegebiet mit Funktion Dienstleistung darzustellen. Die westlich daran anschließenden Mischgebiets- und Gewerbegebiete im wirksamen Flächennutzungsplan erhalten die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. um der Zielsetzung einer verbesserten Nahversorgung im Landshuter Osten Rechnung zu tragen. Am Kreuzungsknoten Niedermayerstraße/Konrad-Adenauer-Straße bleiben die gewerblichen Flächen unverändert. Im Osten zwischen dem Karl-Valentin-Weg und der Niedermayerstraße bleiben die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans weitgehend unverändert. Detailkorrekturen wurden in der Abgrenzung zur Grünfläche des Exerzierplatzes und der straßenbegleitenden Grünzone entlang der Niedermayerstraße vorgenommen. Zur Realisierung eines Jugendwohnheims wird die Darstellung eines Sondergebiets aufgenommen.

Die gliedernde und abschirmende Grünfläche wird außerdem in ihrer Lage den aktuellen Planungen angepasst.

#### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. 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.

Es ist anzustreben, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiter zu entwickeln, die im internationalen Wettbewerb bestehen können. Hierzu zählen neben einem investitionsfreundlichen Klima eine weitere Verbesserung der Umweltqualität und spezialisierte Angebote im sozialen und kulturellen Bereich.

## 2.0 Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Planung

Mit der Änderung der Gebietskategorie vom Sondergebiet zur Wohnbaufläche im nordwestlichen Bereich, Mischgebiet im mittleren Bereich, Gewerbegebiet mit Funktion Dienstleistung im südöstlichen Bereich und der Änderung der gewerblichen Flächen zu Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einzelhandel bzw. Jugendwohnheim sind keine wesentlichen veränderten Umweltauswirkungen verbunden.

## 3.0 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Änderung würden die Flächen weiterhin als Sondergebietsfläche dargestellt und somit eine Fläche der Innenentwicklung einer geordneten Nachfolgenutzung entzogen bleiben.

## 4.0 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die vorgesehene Planung wird eine bisher den Siedlungszusammenhang entzogene Fläche in den bestehenden Stadtkörper und das umgebende Nutzungsgefüge integriert. Durch die ausgewiesene Wohnbau-, Mischgebiets- und Gewerbefläche entsteht eine Inanspruchnahme der Infrastruktur, die teilweise durch die Vornutzung bereits gegeben war bzw. durch die vorhandene Infrastruktur mit punktuellen Ergänzungen im umgebenden Bereich aufgenommen werden kann.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Zielen der Raumordnung, Landesplanung und Stadtentwicklung Rechnung getragen.

## 5.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da durch die vormalige Nutzung bereits ein hoher Grad an Versiegelung vorhanden ist und bestehende Grünstrukturen berücksichtigt werden.

## 6.0 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine erhebliche Umweltauswirkungen hat, sind keine Maßnahmen nach § 4 c BauGB erforderlich.

## 7.0 Allgemeine verständliche Zusammenfassung

Die Änderungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan erfolgen im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung. Hier werden im Umweltbericht die Eingriffe zusammen mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Planungsgebiet und den umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen detailliert dargestellt. Durch die Planung wird eine ehemals militärisch genutzte Fläche mit hohem Grad an Inanspruchnahme einer sich an den umgebenden Nutzungen orientierenden Gebietskategorie zugeführt.