

# B E G R Ü N D U N G

## zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 05-77

### „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“

Das Planungsgebiet umfasst die derzeitige Produktionsstätte einer Brauerei. Die umgebende Bebauung besteht aber überwiegend aus Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbe- und Einzelhandelseinheiten. Aufgrund dessen ist der Produktionsstandort aufgrund möglicher emissionschutztechnischer Konflikte mit der Nachbarbebauung als schwierig anzusehen; zudem sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Seitens des Unternehmens ist nun angedacht den Produktionsstandort in ein Gewerbegebiet innerhalb der Stadt zu verlagern. Durch den Wegzug des Betriebes ergibt sich nun die Möglichkeit, das frei werdende Gelände einer Nachfolgenutzung zuzuführen.

Städtebauliches Ziel ist nun die Neustrukturierung des Planungsareals hin zu einer Wohnbebauung. Die Etablierung von einer solchen ist aufgrund des weiterhin hohen Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet und der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Wohnbebauung naheliegend. Zudem ist die Hanglage des Planungsgebietes für großflächigere Nutzungen wie Gewerbe eher ungeeignet.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels wurde nun eine Konzeptstudie durchgeführt. Zielvorgabe war eine maximale und sinnvolle Bebauung des gesamten Areals vorrangig mit Wohnnutzung als Geschosswohnbebauung, mit der Möglichkeit von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich. Die Zufahrtssituationen für PKW (Bewohner) und Lieferverkehr auf das Grundstück war unter Beachtung der jeweiligen Höhenlage sowie der verkehrlichen Belastung der Straßen zu lösen. Wenn möglich und sinnvoll war das bestehende Höhenprofil bei der Planung zu berücksichtigen. Ausreichend nicht versiegelte und gestaltete Freiflächen waren vorzusehen. Zu entwickeln waren auch sinnvolle Zugänge von den umgebenden Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer.

In der 2. Sitzung am 06.07.2020 wurde der Siegerentwurf prämiert. Dieser sieht unter Erhalt des Gebäudes Pulverturmstraße 2 die Errichtung von sechs Punkthäusern mit insgesamt ca. 80 Wohneinheiten vor. Dabei weisen die drei entlang der Hagrainer Straße positionierten Gebäude sieben, die übrigen vier Geschosse auf. Zur motorisierten Erschließung sind zwei Tiefgaragen, eine von der Hagrainer Straße aus zufahrbar, die andere von der Pulverturmstraße, vorgesehen. Das Konzept sieht zwei großzügige, strukturierte und überwiegend begrünte (Wiese) Freiflächen auf Terrassen entlang des Hanges vor, die durch mit Sträuchern und Bodendeckern bepflanzten Bereichen mit starkem Gefälle verbunden werden. Die Terrassen bilden auch die Ebenen für die fußläufige Erschließung. Der Entwurf berücksichtigt dabei die bestehende Terrassierung des Hanges aus der Vornutzung, wobei die obere Bestandsterrasse als Untergrund für die obere, zweigeschossige Tiefgarage dient, über der sich dann die Freiflächen entwickeln. Im Erdgeschossbereich entlang der Hagrainer Straße sieht der Siegerentwurf zudem kleine Laden- und Gastronomieeinheiten vor.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass das Planungsgebiet nach Auflassung des derzeit vorhandenen Brauereistandes städtebaulich entsprechend dem Ergebnis der Konzeptstudie neu zu strukturieren ist.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als Mischgebiet dargestellt, welches allseitig von Wohnbauflächen umschlossen wird. Der westlich angrenzende Straßenzug der Hagrainer und der Marschallstraße ist als bestehende Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet und seine Umgebung als Siedlungsfläche. Die Straßentrasse der Hagrainer und der Marschallstraße ist vom Flächennutzungsplan übernommen worden. Innerhalb des Planungsgebietes sind mehrere bestehende Einzelbäume dargestellt, die in das Biotop Nr. 26 integriert sind. Hierfür ist auch eine Kennzeichnung zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente eingetragen.

Es befinden sich keine rechtskräftigen oder in Aufstellung befindenden Bebauungspläne in der unmittelbaren Umgebung.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen bereits komplett erschlossen. Es kann zudem eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sichergestellt werden. Das Planungsgebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Brauhaus wird von den Stadtbuslinien 5 und 7 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Landshut, den 02.10.2020  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 02.10.2020  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor