

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-IIIc "Mühleninsel - Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

I. Aufstellungsbeschluss

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

III. Zurückstellung von Baugesuchen

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	16.10.2020	Stadt Landshut, den	30.09.2020
Sitzungsnummer:	7	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Das Planungsgebiet umfasst die Mühleninsel und die ehemalige Hammerinsel bis zum Spielplatz südlich des Parkhauses im Nordwesten und bis zu den Stellplätzen im Nordosten. Der Geltungsbereich bildet den Teil des Sanierungsgebietes Nr. III „Mühleninsel – Fischergasse“ ab, für den noch kein Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Bis zum 14.02.2020 befand sich der Teilbereich c des Bebauungsplanes Nr. 0-III in Aufstellung. Das Verfahren wurde aber eingestellt, da hierzu seit dem 14.12.1983 kein Beschluss mehr gefasst wurde, somit die Planungskontinuität nicht mehr gewährleistet war und auch die seitdem geänderte Rechtslage einer Weiterführung entgegenstand.

Allerdings ist es nun städtebaulich geboten, das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet erneut in die Wege zu leiten, da es aktuell Bestrebungen gibt, das im Planungsbereich befindliche Gaststättengebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass die Nutzungen im Planungsgebiet weiterhin den Zielen der Satzung zum Sanierungsgebiet III „Mühleninsel – Fischergasse“ entsprechen und Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Die Voruntersuchung zur Sanierungssatzung aus dem Jahr 1975 sieht die Errichtung einer großzügigen öffentlichen Grün- und Parkfläche im Bereich der früheren Mühle vor. Es sollten – je nach Variante unterschiedlich – nur wenige der damals vorhandenen Gebäude, unter anderem das bestehende Gasthaus, erhalten bleiben. Die städtebaulichen Ziele der Sanierungssatzung sind als umgesetzt anzusehen; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den Grünflächen das Kraftwerk Ludwigswehr, das Rauchensteinerhaus, ein als Galerie genutzter Stadel und das erwähnte Gasthaus als Gebäudebestand vorhanden. Zusätzlich wurde im Jahr 2011 eine Fischtreppe in Betrieb genommen. Städtebauliches Ziel ist nun die Erhaltung des Grün- und des Gebäudebestandes in seiner derzeitigen Nutzung, d.h. auch der Ausschluss von Wohnnutzung.

Das Planungsareal ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03.07.2006, als gliedernde und abschirmende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Umgeben ist die Fläche von der Darstellung eines Fließgewässers (Große und Kleine Isar). Für den Bereich des Ludwigswehrs ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung Elektrizitätswerk eingetragen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich die Fläche in einem Sanierungsgebiet und in einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, befindet.

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut, ebenfalls rechtsverbindlich seit 03.07.2006, kennzeichnet das Gebiet als bestehende gliedernde und abschirmende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Westlich angrenzend entlang des Ufers der kleinen Isar ist ein landschafts- und ortsbildprägendes Gehölz dargestellt, das bestehende Einzelbäume enthält. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere Darstellungen bestehender Einzelbäume, an

der Südspitze ist zudem ein Naturdenkmal im Bestand gekennzeichnet. Die Gehölzfläche und die Bäume umfassen auch einen Teil des Biotops Nr. 109. Es sollen weiterhin Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente entwickelt werden. Die Darstellung des Elektrizitätswerkes ist aus dem Flächennutzungsplan übernommen.

Um die städtebaulichen Ziele sichern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Diese wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m² 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. 0-IIIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

I. Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 16.10.2020 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 0-IIIIC und die Bezeichnung „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist:
Die Erhaltung des Grün- und Gebäudebestandes unter Ausschluss von Wohnnutzung auf Basis der Ziele der Satzung zum Sanierungsgebiet III „Mühleninsel – Fischergasse“.
Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 16.10.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) hinzuweisen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

II. Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wird in der Form durchgeführt, als die Darlegung bzw. Anhörung für interessierte Bürger im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ort und Dauer sind in der Presse bekanntzumachen.

Beschluss:

III. Zurückstellung von Baugesuchen

Sollten Bauanträge oder Bauvoranfragen für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eingehen, so sind diese gem. § 15 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückzustellen, wenn zu befürchten ist, dass die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plan Umgriff

Anlage 2 – Begründung