

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 0-IIIc

„Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“

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. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Umstand, dass es aktuell Bestrebungen gibt, das im Planungsgebiet 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.

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 Nr. 0-IIIc sind neben den Grünflächen das Kraftwerk Ludwigwehr, 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.

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 Ludwigwehrs 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.

Nördlich angrenzend sind die Bebauungspläne Nrn. 0-IIIA „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Parkplätze“ und 0-IIIB „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Parkanlage - Tiefgarage“ rechtskräftig. Hier wurde der auf Basis der Satzung zum Sanierungsgebiet III „Mühleninsel – Fischergasse“ erstellte Vorentwurf zur Gestaltung der Mühleninsel umgesetzt und die Errichtung eines Parkhauses, weiterer Stellplatzanlagen an der großen Isar sowie großer begrünter Freiflächen planungsrechtlich ermöglicht. Östlich befindet sich im Bereich der Isar der Bebauungsplan Nr. 0-20 „Isarflöße“, der die Zulässigkeit von Flößen im Fluss regelt.

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen Hammerinsel und Badstraße 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 ausgezeichnet an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle Altstadt befindet sich in 200m Entfernung und wird von den Stadtbuslinien 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12 und 14 bedient. Die Haltestelle Ländtorplatz befindet sich in 400m Entfernung und wird von den Stadtbuslinien 1, 2, 4 und 10 bedient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0-IIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ 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-IIIC „Mühleninsel – Fischergasse, Teilbereich Badstraße und Hammerinsel“ soll aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Landshut, den 16.10.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 16.10.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor