

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 "Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1" durch Deckblatt Nr. 5

I. Änderungsbeschluss

II. Grundsatzbeschluss

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium:	Bausenat Verkehrssenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	29.09.2023	Stadt Landshut, den	06.09.2023
Sitzungsnummer:	BS: 54 VS: 18	Ersteller:	Müller, Andreas

Vormerkung:

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Münchnerau und umfasst ca. 24,4 ha. Es liegt zwischen der Flutmulde, dem ehemaligen Hitachiareal und der Pfettrach im Osten, der Theodor-Heuss-Straße (St 2045) im Süden, der Bahnlinie „München – Landshut“ im Norden sowie dem LA-Park und landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist seit dem 20.04.2015 rechtskräftig und wurde bereits durch vier Deckblätter geändert. Aus den bisherigen Baugenehmigungen ergab sich die Notwendigkeit einer Vereinfachung und deutlicheren Klarheit im Bereich der Festsetzungen für die Gewerbenutzung, um die weitere bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sollen auch die Festsetzungen im Bereich des Immissionsschutzes angepasst werden. Geplant ist, nächtliche Emissionskontingente auch dort festgesetzt werden, wo dies bisher nicht der Fall ist. Außerdem ergibt sich durch die Errichtung einer Energiezentrale (Blockheizkraftwerk) an der Fuggerstraße sowie im Straßenbereich der Fuggerstraße und dem Kreuzungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße ein Anpassungsbedarf. Zuletzt sollen noch die Maßgaben des vom Stadtrat am 28.10.2019 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes umgesetzt werden.

Zur Vorbereitung des Verfahrens wurde ein Scoping durchgeführt, in dessen Rahmen das Liegenschaftsamt, das Amt für Wirtschaft, Marketing und Tourismus, das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, das Amt für Bauaufsicht, das Tiefbauamt sowie die Stadtwerke Vorschläge zu Inhalten der Änderungen gemacht haben.

Im Laufe des Jahres 2022 wurden darüber hinaus bereits zwei Themenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches jeweils aufgrund von Stadtratsanträgen, im Bausenat behandelt. In der Sitzung am 06.05.2022 wurden Änderungen beim Realschulparkplatzes mit Kurzhaltezone (Antrag Nr. 330) beschlossen und am 21.09.2022 wurde der Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Straße/Fuggerstraße (Antrag Nr. 329) mit Beschluss zur Errichtung eines Kreisels behandelt.

Zur Umsetzung der oben stehenden Punkte und Anpassungsvorschläge sollen nun Festsetzungen im Bereich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und der Bauweise sowie der Gebäudegestaltung (Dach, Fassaden) geändert werden. Ein zentraler Punkt der Vereinfachung und Vereinheitlichung ist dabei die Abschaffung der Bauzonen 1 und 2 mit ihren jeweils unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Weiterhin sollen die Festsetzungen im Bereich des Immissionsschutzes angepasst werden mit dem Ziel der Ermöglichung der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit. Für die Neubewertung des Immissionsschutzes spielen auch die neue Realschule (Deckblatt Nr. 3) sowie die geplante Wohnbebauung am ehem. Hitachi-Areal eine Rolle.

Nach der erfolgten Genehmigung von zwei Beherbergungsbetrieben (Hotel und Boardinghouse) im Planungsgebiet soll im Deckblatt Nr. 5 eine Regelung hin zu einer ausnahmsweisen Zulassung erfolgen, um eine untergeordnete Anzahl solcher Betriebe sicherzustellen, da im Fall weiterer Ansiedlungen von Beherbergungsbetrieben mit immissionsschutztechnischen Konflikten

mit den sonstigen im Bebauungsplan zulässigen Betrieben zu rechnen ist, vor allem in der Nachtzeit in Folge oben stehenden Änderungen für die Nachtzeit.

Daneben soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die von den Stadtwerken Landshut geplante Energiezentrale im Bereich des Trafostandes am nördlichen Ende der Fuggerstraße geschaffen werden. Damit soll eine Fernwärmeversorgung für das Planungsgebiet, die geplante Wohnbebauung im ehem. Hitachi-Areal und langfristig für weitere Gebiet entlang der Flutmulde ermöglicht werden. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind die Festsetzungen ebenfalls anzupassen.

Weiterhin wird der südliche Bereich der Fuggerstraße ab der Ludwig-Erhard-Straße an die Straßenplanung für dem Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Straße / Fuggerstraße angepasst. Dies bedingt allerdings auch einen teilweisen Entfall des mittigen Grünstreifens sowie einen veränderten Straßenquerschnitt inkl. der dort vorhandenen Bäume östlich und westlich der Fuggerstraße. Die Bäume entlang der Fuggerstraße und in der Mittelinsel haben ohnehin, vermutlich aufgrund der geringen Ausbreitungsmöglichkeit auf der verengten Grünfläche, eine teilweise verminderte Vitalität. Die Straßenplanung befindet sich derzeit noch in einem Entwurfsstadium. Die endgültige Planung wird dann im Zuge des Weiteren Änderungsverfahrens in das Deckblatt Nr. 5 übernommen. Dann erst kann auch das notwendige Ausmaß der Entfernung des mittigen Grünstreifens und der dortigen Bäume fixiert werden.

Zu den oben stehenden Punkten ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Klimaschutzmanagement:

Stellungnahme von 19.07.2022 mit Ergänzungen vom 09.03.2023:

Der bestehende Bebauungsplan enthält Bereiche (G2 in BZ2), in denen begrünte Flachdächer festgesetzt sind. In den restlichen Bereichen (G1 in BZ1 und G3 in BZ1) sind Pultdächer, bekieste und begrünte Flachdächer zulässig. Beim vorliegende Deckblatt-Entwurf besteht im gesamten Gebiet freie Wahl der Dachform. Lediglich bei der Wahl einer Dachneigungen von max. 5° wird eine Pflicht zur Dachbegrünung festgesetzt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass zur Vermeidung eines möglichen Mehraufwands eher mehr Dächer mit eine Dachneigung > 5° errichtet werden und auf eine Dachbegrünung verzichtet wird. Dies ist im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel nicht zielführend. Es sollte daher weiterhin zumindest im bisherigen GZ Dachbegrünung festgesetzt sein. In den übrigen Bereichen sollte Dachbegrünung wie im Deckblatt vorgesehen zumindest zulässig sein.

Intensive Dachbegrünung weist gegenüber extensiver Dachbegrünung eine noch größere klimatische und auch ökologische Wirkung auf. Sie sollte daher unbedingt ebenso möglich sein. Die Einschränkung „extensive“ [Dachbegrünung] im Absatz 4.2.1 sollte daher gestrichen werden.

Die im Deckblatt geplante Entfernung der begrünten südlichen Mittelinseln der Fuggerstraße, inkl. Entfernung der bestehenden Bäume verschlechtert die stadtklimatische Situation im Gebiet gegenüber dem aktuellen Zustand und dem gültigen Bebauungsplan. Die Gründe für die Entfernung sind dem Klimaschutzmanagement nicht bekannt. Die Prüfung, ob zumindest einzelne Bäume und Straßenbegleitgrün-Flächen erhalten bleiben können, würde begrüßt werden.

Fachbereich Naturschutz:

Stellungnahme vom 16.11.2022 mit Ergänzungen vom 14.03.2023:

Mit dem Deckblatt besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine im B-Plan Nr. 10-105/1 als zu erhalten festgesetzte Heckenstruktur sowie ein als zu erhalten festgesetzter Baum Heckenstrukturen im Bereich Franzosengraben/Fuggerstraße/Jenaer Str., wo das künftige BHKW entstehen soll, ist bereits entfernt worden. Im Dbl. 5 ist dazu keine Angabe zu einem Ausgleich gemacht worden. Für die Hecke, die ein seltenes Nachtigallen-Habitat war, ist daher eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchzuführen und es sind entsprechende Flächen in räumlicher Nähe für die Wiederherstellung des Habitats bereitzustellen. Der weggefallene Baum sollte ebenfalls ersetzt werden. Durch die Rodung der großen Hecke auf der Fläche des geplanten BHKW ist eine Brachfläche entstanden, auf der nun im Juni 2022 die "Beifußblättrige Ambrosie" entdeckt wurde. Durch das hochallergene Potenzial der Ambrosiapollen, ist eine Beseitigung der Pflanze und die Verhinderung der Weiterverbreitung unabdingbar. Da die Samen potenziell

auch im Boden sind, muss sichergestellt werden, dass diese durch einen Erdaushub nicht an andere Orte verbracht werden. Es muss klar geregelt werden, wie im Rahmen der Baufeldräumung mögliche Pflanzen entsorgt werden und wie mit dem Erdaushub verfahren werden soll. Des Weiteren ist bei Ziffer 4.2.1 anzumerken, dass durch die Regelungen zur Dachwinkelneigung möglicherweise weniger Flachdächer angewendet werden und damit weniger extensive Dachbegrünungen umgesetzt werden. Aus naturschutzfachlicher und klimatischer Sicht sind jedoch möglichst viele Dachbegrünungen umzusetzen. Es wird daher vorgeschlagen, dass eine Dachneigung von mehr als 5° nur bei der Installation von PV-Anlagen gestattet ist. D. h. für Dächer ohne PV wäre eine Neigung bis max. 5°, bei Installation von PV eine Neigung bis max. 20° zulässig. Es ist weiterhin überlegenswert, ob statt einer extensiven eine intensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

Aufgrund des geplanten Bypasses von der Theodor-Heuss-Straße auf die Fuggerstraße ist es nachvollziehbar, dass in diesem Bereich ein kleiner Teil des südlichen Mittelstreifens weichen muss. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb der gesamte Mittelstreifen weichen muss. Denn aus der Begründung gibt es keine eindeutigen Informationen zur evtl. geplanten Straßenerweiterung oder zu einem geringen Lichtraumprofil oder zur Anlage von Querparker Stellplätzen, die für das Entfernen des Mittelstreifens sprechen würden. Deshalb ist der Mittelstreifen nach diesem Informationsstand zu erhalten.

Ist der Mittelstreifen aus zwingend erforderlichen Gründen zu entfernen, sind diese zu benennen.

Erläuterung zu den Stellungnahmen von Klimaschutzmanagement und Naturschutz:

Die Planung im Bereich der Fuggerstraße sowie beim Kreuzungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße war zum Zeitpunkt der Ergänzungen der Stellungnahmen im März 2023 noch etwas anders im Vergleich zum aktuellen Planungsstand. Zu diesem Zeitpunkt war die Mittelinsel im nördlichen Teil noch vollkommen enthalten. Damals konnte noch davon ausgegangen werden, dass die Bäume westlich und östlich im südlichen Teil der Fuggerstraße größtenteils erhalten werden.

I. Änderungsbeschluss

1. Vom Bericht zum Thema Änderung des Bebauungsplanes Nr.10-105/1 durch Deckblatt Nr. 5 wird Kenntnis genommen
2. Der Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - wird für den im Plan vom 29.09.2023 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 5 geändert.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
4. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gebiet in Betracht kommt.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschluss:

II. Grundsatzbeschluss

Dem Deckblatt Nr. 5 vom 29.09.2023 zum Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - An der Fuggerstraße - Teilbereich 1“ vom 16.07.2004 i.d.F. vom 04.04.2014 - rechtsverbindlich seit 20.04.2015 - wird im Grundsatz zugestimmt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung und der Umweltbericht vom 29.09.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

III. Form der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Umweltbericht

Anlage 4 – Vorabstimmungnahme Naturschutz vom 16.11.2022

Anlage 5 – Vorabstimmungnahme Naturschutz vom 14.03.2023

Anlage 6 – Vorabstimmungnahme Klimaschutz