

# B E G R Ü N D U N G

## zur Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 05-77

„Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“

durch Deckblatt Nr. 1

Das Planungsgebiet umfasst die frühere Produktionsstätte einer Brauerei. Die umgebende Bebauung besteht aber überwiegend aus Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbe- und Einzelhandelseinheiten. Der Produktionsstandort war aufgrund möglicher emissionsschutztechnischer Konflikte mit der Nachbarbebauung als schwierig anzusehen; zudem sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Daher wurde der Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ aufgestellt, der seit dem 25.07.2022 rechtskräftig ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen, neben dem Bestandsgebäude Pulverturmstraße 2, in dem die Verwaltung der Brauerei untergebracht war, sechs Punkthochhäuser, davon drei 7-geschossige entlang der Hagrainer Straße und drei 4-geschossige hangaufwärts Richtung Pulverturmstraße zu errichten. Der Bereich entlang der Hagrainer Straße inkl. des Bestandsgebäudes ist als Urbanes Gebiet (MU), die restlichen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das MU ist festgesetzt, dass mind. 1771m<sup>2</sup> Geschossfläche so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Für die notwendigen Stellplätze sind zwei Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Im MU befinden sich zudem private Verkehrsflächen, die als Begegnungsbereiche zwischen den im EG des MU zwingend umzusetzenden Nichtwohnnutzungen fungieren sollen. Entlang der Südostgrenze ist eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in die auch sieben zu erhaltende Bäume integriert sind, festgesetzt. Ansonsten zeichnet sich das Planungsgebiet mit der Festsetzung einer umfangreichen privaten Durchgrünung inkl. Baum- und Strauchpflanzungen aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll nun für seinen gesamten Geltungsbereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert werden. Städtebauliches Ziel ist die Umstrukturierung des bisherigen Planungskonzeptes in Folge des Abbruchs des Bestandsgebäudes durch bauliche Neuordnung und Aufstockung der Punkthäuser im Allgemeinen Wohngebiet sowie die verkehrliche Ertüchtigung der Pulverturmstraße durch Einplanung eines gemeinsamen Geh- und Radweges in Bergaufrichtung und Aufweitung des Kurvenradius hin zur Schönbrunner Straße.

Die beim bisherigen Bestandsgebäude – dem MU zugeordnet – zulässige Geschossfläche soll durch Aufstockung der drei im WA vorgesehenen Punkthäuser um jeweils ein Geschoss (nunmehr 5; Wandhöhe 430m üNN statt 426,50m üNN) kompensiert werden. In der Folge der Umplanung und des durch den Abbruch des Bestandsgebäudes frei werdenden Platzes soll das nordwestliche der drei Punkthäuser nach Westen verschoben werden, um einerseits eine erhöhte Freiraumqualität im Planungsgebiet zu erhalten und andererseits die Bereitstellung der im WA notwendigen Stellplätze effektiver in einer Tiefgarage sowie auch oberirdisch organisieren zu können.

Dementsprechend reduziert sich das bisher geplante MU um das abzubrechende Bestandsgebäude. Dagegen ändern sich bei den drei neu geplanten Gebäuden im MU weder die Geschossigkeit und die Wandhöhe noch die geplante Nutzung. Es soll lediglich im Bereich der bisher geplanten Fahrrad- und Müllabstellflächen zwischen den Gebäuden die Möglichkeit einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung geschaffen werden. Die Tiefgaragen- und Freibeereichssituation im MU soll unverändert bleiben. Im Zuge des Verfahrens soll für das MU auch geprüft werden, ob sich durch die Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes die Möglichkeit ergibt, auf Tiefgaragenstellplätze zu verzichten.

In Folge des Wegfalls des Bestandsgebäudes ergibt sich auch die Möglichkeit, auf der Pulverturmstraße eine Fahrbahnbreite von 6,50m und zusätzlich in Bergaufrichtung einen gemeinsamen Geh- und Radweg mit 2,50m Breite bis zur Höhe der Pulverturmstraße 8 realisieren zu können. Außerdem könnte im Kurvenbereich zur Schönbrunner Straße hin eine Aufweitung des Kurvenradius ermöglicht werden, was auch zu einer Verbesserung beim öffentlichen Nahverkehr führen würde. In diesem Zusammenhang ist aber zu beachten, dass sich im Bereich der möglichen Fuß- und Radwegtrasse eine Linde befindet, die in ihrer herausragenden Solitärstellung im Norden des Grundstückes an der Pulverturmstraße als Biotopbaum kartiert und zu erhalten ist. Im Zuge des Änderungsverfahrens müsste eine Lösung gefunden werden, die Maßnahmen an der Pulverturmstraße bei Erhalt der Linde umsetzen zu können.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich in diesem Fall daraus, dass die oben beschriebene Umstrukturierung ohne Bebauungsplanänderung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

Der westliche Teil des Planungsareals ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut, rechtsverbindlich seit 03. 07.2006, als Urbanes Gebiet, der östliche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Planungsgebiet wird allseitig von Wohnbauflächen umschlossen; nur direkt westlich knüpft ein Mischgebietsstreifen an. Der westlich an den Umgriff angrenzende Straßenzug der Hagrainer und der Marschallstraße ist als bestehende Hauptverkehrsstraße eingetragen. Nordwestlich angrenzend befindet sich noch ein schmaler Streifen einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche.

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 ist eine größere Anzahl bestehender und zu pflanzender Einzelbäume dargestellt, die in das Biotop Nr. 126 integriert sind. Hierfür ist auch eine Kennzeichnung zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente eingetragen. Es befinden sich außer dem zu ändernden Bebauungsplan Nr. 05-77 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ durch Deckblatt Nr. 1 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.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 05-77 „Zwischen Pulverturmstraße, Schönbrunner Straße und Hagrainer Straße“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

BAUSENAT 13.09.2024

Landshut, den 13.09.2024  
STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 13.09.2024  
BAUREFERAT

Doll  
Ltd. Baudirektor