

**Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum;
Interfraktioneller Antrag der StRe/StRinnen Widmann, Mader, Graf, Pauli, Schramm,
Nr. 565 vom 23.01.2024**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	17.01.2025	Stadt Landshut, den	06.12.2024
Sitzungsnummer:	75	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Der Antrag lautet wie folgt:

„Es werden keine weiteren Gewerbeflächen in der Stadt Landshut in Wohnraum umgewandelt, wenn nicht an anderer Stelle dafür neue Gewerbeflächen geschaffen werden.“

Auf dem Gebiet der Stadt Landshut befinden sich mehrere im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiete (Münchnerau, West Bereich Watzmannstraße, nördlich Bayerwaldsiedlung) sowie das Industriegebiet, das zu größeren Teilen im unbeplanten Innenbereich und im Übrigen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne mit der Festsetzung als Gewerbegebiet liegt. Innerhalb dieser Gebiete befindet sich noch eine größere Anzahl unbebauter Flächen, überwiegend im Bereich der Münchnerau. Zudem verfügt das Gewerbegebiet Münchnerau noch über eine Erweiterungsoption nordöstlich des Landshut Parks. Der größere Teil dieser freien Flächen befindet sich in privatem Eigentum; für diese kann die Verfügbarkeit für gewerbliche Ansiedlungen nur im Einzelfall bewertet werden. Der kleinere Teil befindet sich in städtischem Eigentum und steht ansiedlungswilligen Betrieben zur Verfügung.

Im innerstädtischen Bereich befinden sich noch mehrere Gewerbeansiedlungen, denen teilweise die Fläche für die Entwicklung des jeweiligen Unternehmens fehlt oder/und es zu Konflikten mit angrenzender Wohnbebauung kommt. In solchen Fällen streben die jeweiligen Eigentümer regelmäßig die Verlagerung ihrer Standorte auf für die geplante betriebliche Entwicklung geeignete Flächen an. Für die aufzulassenden Standorte besteht dann regelmäßig der Wunsch nach einer Umnutzung in Wohnbauflächen.

Für die stadtplanerische Entwicklung ist es einerseits maßgeblich, dass Gewerbebetriebe innerhalb der Stadt, und zwar vorzugsweise an integrierten Standorten (das Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung sowie das Anbindegebot sind zu beachten), verbleiben. Bei der Suche nach Ersatzflächen für aufzulassende Standorte würde der jeweilige Gewerbebetrieb durch das Amt für Marketing, Wirtschaft und Tourismus unterstützt werden. Andererseits hat die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung (unter anderem auch durch die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen) eine hohe Priorität. Demgegenüber verlangen die Maßgaben des § 1 Abs. 3 BauGB, dass die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, sei es nun für neue Gewerbeflächen oder für die Konversion in Wohnbauland, in jedem Einzelfall auf ihre Erforderlichkeit geprüft wird.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist somit im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden, ob und mit welchen Maßgaben Gewerbebestände in Wohnbauflächen umgewandelt werden können. Eine pauschale Vorfestlegung ist nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen wird Kenntnis genommen.
2. Grundsätzlich wird angestrebt, den Anteil an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet zu erhalten, daher wird der Liegenschaftssenat gebeten, Unternehmen, die eine Standortverlagerung anstreben, bei der Suche nach einem Ersatzstandort im Stadtgebiet zu unterstützen.
3. Die Verwaltung prüft in der Regel bei Anträgen auf Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauflächen, ob für die Antragsteller geeignete gewerbliche Ersatzflächen im Stadtgebiet, vorzugsweise innerhalb der bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete, zur Verfügung stehen. Der Bausenat entscheidet dann jeweils nach Vorlage des Prüfungsergebnisses, ob für die zur Umwandlung angedachten Flächen ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. geändert wird.
4. Dem Antrag 565 wurde somit Rechnung getragen.

Anlage:

Antrag 565