

# **B E G R Ü N D U N G**

## **Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00-19/2 „Östlich Wittstraße“**

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich im Fall des Bebauungsplanes Nr. 00-19/2 „Östlich Wittstraße“ aus dem Ziel der Schaffung baulich dichter und funktional gemischter Nutzungseinheiten in zentrumsnaher Lage, bei gleichzeitiger Wahrung von Eigenheit und Gestalt der historischen Altstadt. Diesen Vorgaben entsprechend soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00-19/2 „Östlich Wittstraße“ die Möglichkeit für den Ersatzneubau eines Parkhauses mit integriertem Supermarkt geschaffen werden.

Das hierfür vorgesehene ca. 1,1 ha große Planungsgebiet befindet zwischen der Wittstraße (B15) im Westen und der historischen Altstadt im Osten. In Nördlicher Richtung schließt es an ein großflächiges grenzständiges Warenhausgebäude an, während es im Süden an eine Reihe von Gewerbe- und Bildungseinrichtungen kleineren Maßstabs grenzt. Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebiets verlief bis zum 19. Jahrhundert die historische Stadtmauer, von welcher heute noch ein Wehrturm erhalten ist. Der dahinter liegende Stadtkern wird fußläufig über drei Passagen erschlossen. Westlich der Wittstraße bis hin zur Isar befindet sich das Kultur-Areal der Stadt Landshut mit Ringelstecherwiese, Grieserwiese, den Bernlochner Stadtsälen und Stadttheater.

Ein Großteil des Planungsgebiets selbst wird bislang durch das im Jahr 1970 fertiggestellte und ca. 540 Stellplätze fassende Parkhaus an der Wittstraße eingenommen. Bei einer unterirdischen und drei oberirdischen Parketagen sowie zugleich unzeitgemäß geringen Durchfahrthöhen von teils nur 1,75 m weist dieses Gebäude eine äußerst moderate Höhenentwicklung von etwa 7,5 m ü. GOK auf, welche ausgehend von der Ringelstecherwiese einen freien Blick auf die Dachlandschaft der Altstadt mitsamt der Martinskirche ermöglicht. Aufgegriffen wird diese Ansicht durch zwei im rückwertigen Bereich des Parkhauses befindliche Satteldächer, welche das Haupttreppenhaus decken und den ansonsten durch schlichte Backsteinoptik und üppige Fassadenbegrünung geprägten massiven Baukörper auflockern.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich der pavillonartige Bau einer ehemaligen Tankstelle, der heute als Bäckereicafé mit Freibereich und Drive-In-Schalter genutzt wird. Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Wittstraße bzw. zwei hiervon abzweigende, nördlich und südlich der Bäckerei verlaufende und in der Verkehrsrichtung gegenläufige Stichstraßen, welche sich entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs vereinigen, um im Nordosten in den Ein- und Ausfahrtsbereich des Parkhauses überzugehen.

Im seit 03.07.2006 gültigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Planungsareal als Mischgebiet gekennzeichnet und befindet sich darüber hinaus sowohl im Umgriff des Denkmal-Ensembles „Altstadt Landshut“ als auch im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes VII am „Ländtorplatz“. Im Landschaftsplan ist es als Siedlungsgebiet ausgewiesen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einigen südöstlich gelegenen Bestandsbäumen, die teils als Biotopbäume und Naturdenkmäler gekennzeichnet sind.

Im Rahmen einer Zustandsfeststellung im Jahr 2022 erwies sich das im Planungsgebiet befindliche Bestandsparkhaus als höchst sanierungsbedürftig. Während die erheblichen brandschutz- und sicherheitstechnischen Mängel im August 2024 zunächst zu einer sofortigen Schließung großer Teile des Gebäudes führten, besteht inzwischen eine bis Ende Januar 2026 befristete beschränkte Nutzungserlaubnis. Nichtsdestotrotz kann ein langfristiger Erhalt der verkehrsgünstig gelegenen zentrumsnahen Parkmöglichkeit, die maßgeblich zur Reduzierung des Parksuchverkehrs in der Innenstadt beiträgt, nur durch umfassende bauliche Modernisierungsmaßnahmen bewerkstelligt werden.

Ein entsprechendes Konzept zur Sanierung und Erweiterung des bestehenden Parkhauses wurde in der 35. Sitzung des Gestaltungsbeirats am 27. Februar 2025 behandelt. In ihrem Empfehlungsschreiben lobten die Beiräte die gestalterische Qualität des Entwurfs, und hoben insbesondere die erkennbare Absicht hervor, möglichst viel der bestehenden Bausubstanz zu erhalten. Die im Konzept vorgesehene altstadtseitige Erhöhung des Gebäudes wurde als unproblematisch eingestuft, wohingegen das Vorhaben einer südlichen Erweiterung über den öffentlichen Straßenraum und das Pavillon-Gebäude als maßstabssprengend kritisiert wurde. Des Weiteren schätzten die Mitglieder des Gestaltungsbeirats die vorgesehene Integration der Bushaltestellen entlang der Wittstraße, empfahlen jedoch die zusätzliche Einbindung weiterer Nutzungseinheiten zu prüfen.

Als Reaktion auf die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurde seitens der Vorhabenträgerin inzwischen ein aktualisiertes Planungskonzept vorgelegt, welches von einer baulichen Integration des Bäckerei-Gebäudes absieht und stattdessen auf die Einbindung eines Supermarktes mit einer Grundfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> abzielt. Der sowohl Parkhaus als auch Supermarkt umfassende geplante Gebäudekomplex orientiert sich in seiner Grundfläche am Bestand, geht im Vergleich dazu jedoch mit einer als verträglich einzustufenden Zunahme der Gebäudehöhe um ca. 1 m einher, um trotz Nebennutzung auch weiterhin eine ausreichende Zahl von ca. 525 Stellplätzen zur Verfügung stellen zu können.

Der auf Erdgeschosebene befindliche Supermarkt soll in den südlichen Teil des Gebäudes Einzug halten und von der im Split-Level-System geplanten, acht Parkdecks aufweisenden Großgarage sowohl unter- als auch überbaut werden. Durchzogen wird der Bau dabei von einer zwischen den beiden Nutzungseinheiten befindlichen ebenerdigen Fußgängerpassage, welche die Barrierewirkung des Bestands auflösen und eine unkomplizierte Wegeverbindung zwischen Wittstraße und Altstadt gewährleisten soll. Neben umfangreicher Fassaden- und Dachbegrünung ist eine großflächige Überdachung mit Solarpanelen vorgesehen. An Bäckerei-Gebäude und Erschließung ergeben sich in Folge dieses aktuellen Planungskonzepts keine Änderungen.

Unter den genannten Entwicklungsabsichten wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-19/2 „Östlich Wittstraße“ als notwendig erachtet, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet steht nach derzeitigem Stand also dem geplanten Supermarkt entgegen, sodass mit Bebauungsplan Nr. 00-19/2 ein Sondergebiet (SO) als zulässige Art der baulichen Nutzung verankert werden soll. Der Flächennutzungsplan soll dann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 nach Satzungsbeschluss auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00-19/2 „Östlich Wittstraße“ 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.

Landshut, den 09.05.2025  
Stadt Landshut

Landshut, den 09.05.2025  
Referat Bauen und Umwelt

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 09.05.2025