

Fortschreibung des seit 03.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Landshut mit dem Deckblatt Nr. 27 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“

Begründung

1.0 Anlass und Zweck

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt 27, erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“. Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Richtung Osten.

Für das Entwicklungsgebiet Landshut-Münchnerau wurde eine umfangreiche städtebauliche Voruntersuchung erstellt. Als Ergebnis kristallisierte sich der Bereich im Westen der Stadt für die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbeflächen gegenüber Alternativstandorten als der geeignetste heraus.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für einen ca. 100 ha umfassenden "Gewerbepark" entwickelt (Dokumentation der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom Januar 1994). Die Rahmenplanung musste insbesondere den herausragenden ökologischen Standortbedingungen Rechnung tragen.

Mehrere Teilbereiche der Rahmenplanung wurden bereits realisiert. Die Bebauungspläne für den westlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 10-104/1 „Gewerbegebiet Münchnerau - westlich Fuggerstraße – Bereich West“) und für das im Osten ehemals für Hitachi entwickelte Areal (Bebauungspläne Nr. 10-100 „Am Weiherbach“ und 10-101 „Zwischen Verlängerung Jenaer Straße und Franzosengraben - mit Anbindung an die St 2045“) sind seit langem rechtskräftig, die geregelte bauliche Entwicklung ist zum überwiegenden Teil umgesetzt.

Für den dazwischen liegenden Bereich orientierte sich die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes an der in Aufstellung befindlichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 10-105. Die querenden 110 KV-Bahnstromleitungen „Pfrombach – Landshut“ und „Landshut – Rosenheim“ sollten, erhöht werden, um eine bauliche Nutzung im Bereich der Trassenkorridore zu ermöglichen.

Da der tatsächliche Bedarf an gewerblich genutzten Flächen in den nächsten Jahren nur bedingt einschätzbar ist, wurden die Gewerbeflächen verkleinert. Der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – An der Fuggerstraße – Teilbereich 1“ beschränkt sich auf die südlich und östlich gelegenen Teilflächen. Damit wird es auch möglich auf eine Erhöhung der quer durch das im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet verlaufenden Bahnstromleitungen zu verzichten.

Durch die Lage des Gewerbegebietes im Überschwemmungsbereich werden Hochwasserschutzmaßnahmen und ein Retentionsraumausgleich erforderlich. Dazu werden die geplanten gewerblichen Bauflächen bis zum Straßenniveau der Fuggerstraße aufgeschüttet und im Bereich des Retentionsraumausgleichs das Gelände auf das Niveau der Flutmulde abgegraben.

2.0 Fortschreibungsbereich

Der Flächenutzungsplan und der Landschaftsplan sollen im Bereich südlich der Bahnlinie München – Landshut, nördlich der Staatsstraße 2045, östlich des bereits realisierten Sondergebietes und westlich der Pfettrach und der Flutmulde geändert werden.

3.0 Bestehende und geplante Darstellung

Bestehende Darstellung:

Der wirksame Flächennutzungsplan sowie der wirksame Landschaftsplan stellen den zur Fortschreibung vorgesehenen Bereich als „Gewerbefläche“ und „gliedernde und abschirmende Grünflächen“ im Bereich des Franzosengrabens und des Weiherbaches sowie im Anschluss an die

Flutmulde dar. Über einen Teil des Fortschreibungsbereiches verlaufen die 110-kV-Bahnstromleitungen „Pfrombach – Landshut“ und „Landshut – Rosenheim“ sowie die Haupterschließungsstraße der Gewerbeflächen.

Die Grünflächen werden in Teilbereichen von den Schraffuren „Wasserabflussgebiet“, „Wasserrückhaltegebiet“ und „Hochwassergefährdung“ überlagert.

Geplante Darstellung:

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der vorgesehene Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Erschließungsstrukturen wurden ihrer Bedeutung entsprechend angepasst. Nördlich der Staatstraße 2045 angrenzend an die Flutmulde wurden die gewerblichen Bauflächen bis zur Trasse der 110 kV-Bahnstromleitung verkleinert um Retentionsraum zu schaffen, der bei Hochwasser überflutet werden kann. Die geänderten Bereiche wurden auch hier durch „gliedernde und abschirmende Grünflächen“ ersetzt. Die Darstellungen der „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ wurden aufgrund der verkleinerten gewerblichen Bauflächen angepasst. Die gliedernden und abschirmenden Grünflächen entlang des Weiherbaches und des Franzosengrabens sind künftige Ausgleichsflächen und erhalten dort wo sie bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zugeordnet sind zusätzlich die „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Die übrigen Darstellungen des Gewerbegebietes bleiben bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes unverändert.

Mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes wird der Bereich der Gewerbefläche als Siedlungsfläche dargestellt. Auch hier wurden die Erschließungsstrukturen angepasst. Es wurde die geänderte Gewerbefläche durch „gliedernde und abschirmende Grünflächen“ ersetzt, um den notwendigen Retentionsraum bei Hochwasser zu bieten. Gleichzeitig wurden auch hier die Darstellungen der „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ aufgrund der verkleinerten gewerblichen Bauflächen angepasst.

Die Darstellung von Teilflächen der Biotop mit den Nummern 24 und 25 als „zerstörte Biotopflächen“ wurden entfernt.

Im Südosten des geplanten Gewerbegebietes liegt eine Teilfläche des „amtlich kartierten Biotops mit der Flächennummer 24“. Die Darstellung wird in der Änderung des Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 27 entfernt. Das Biotop liegt teilweise im Bereich der künftigen Gewerbefläche und der daran anschließenden Grünfläche. Auf dieser künftigen „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ finden umfangreiche Maßnahmen im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung statt, die unter anderem den Verlust dieses Biotops ersetzen. Die Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sowie die Darstellung von Einzelbäumen innerhalb der Siedlungs- und Grünflächen werden den geänderten Planungen entsprechend angepasst.

Analog zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden in den Bereichen der geänderten Siedlungs- und Grünflächen die „Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Landschaftsplan angepasst.

Die übrigen Darstellungen der Siedlungsfläche bleiben bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes unverändert.

4.0 Bestehende Strukturen

Der Fortschreibungsbereich beinhaltet Flächen der Landwirtschaft, überwiegend in Parzellen mit schmalen, langen Grundstückszuschnitten. Im Norden wird die Fläche von der Bahnlinie „München – Landshut“ begrenzt. Im Westen grenzt das bestehende Gewerbegebiet Münchnerau an. Südlich begrenzt die Staatsstraße St 2045 das Planungsgebiet. Eingelagert in die geplanten gewerblichen Bauflächen im Osten befinden sich die ehemals für die Fa. Hitachi errichteten gewerblichen Anlagen.

Der Landschaftsplan stellt in diesem Bereich die amtlich kartierten Biotop mit den Nummern 24, 25 und 33, geplante gliedernde und abschirmende Grünflächen sowie landschafts- und

ortsbildprägende Gehölze dar. Eingebettet in die Siedlungsflächen liegt der Weiherbach mit erhaltenswerten bachbegleitenden Grünstrukturen. Diese werden ergänzt durch den Naturraum entlang des Franzosengrabens.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich derzeit Acker- und Grünlandflächen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Umweltbericht unter Punkt 4.7 abgehandelt.

5.0 Zielvorgaben

5.1 Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Landshut als Oberzentrum ausgewiesen. Es soll der nachhaltigen Verbesserung der Versorgung des ländlichen Raums und der Bereitstellung hochqualifizierter Arbeitsplätze dienen.

So sollen Oberzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in allen – auch in spezialisierten und seltener in Anspruch genommenen – Bereichen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens ermöglichen. Außerdem müssen Oberzentren in die Lage versetzt werden, sich als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiterentwickeln zu können.

5.2 Vorgaben der Regionalplanung

Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden.

In Bezug auf das Siedlungswesen formuliert der Regionalplan folgende Ziele: Im Isartal soll sich die Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen und Hauptverkehrswege unter Berücksichtigung des Naturpotenzials vollziehen. Für die Neuansiedlung von Betrieben müssen ausreichende Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Landshut - Münchnerau wird als Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit festgelegt.

5.3 Vorgaben der städtebaulichen Planung

Das im Westen der Stadt gelegene Planungsgebiet kristallisierte sich nach städtebaulichen Voruntersuchungen als die geeignetste Alternative. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landshut beschloss der Stadtrat im Januar 1990 die Darstellung als Gebiet für Gewerbebauflächen bzw. als Entwicklungsbereich.

Der Standort im ökologisch empfindlichen Isartal ist jedoch auch problematisch. Hoch anstehendes Grundwasser, anmoorige Böden, Hochwassergefährdung und wertvolle Tier- und Pflanzenlebensräume erfordern sorgfältige Planungsüberlegungen, um den Eingriff der großdimensionierten Gewerbefläche, der mit erheblichen Geländeauffüllungen verbunden ist, zu minimieren und auszugleichen bzw. Ersatz zu schaffen.

6.0 Umweltbericht

Der angefügte Umweltbericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Dieser enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung.

Landshut, den 04.04.2014
STADT LANDSHUT

Landshut, den 04.04.2014
Baureferat

Hans Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor