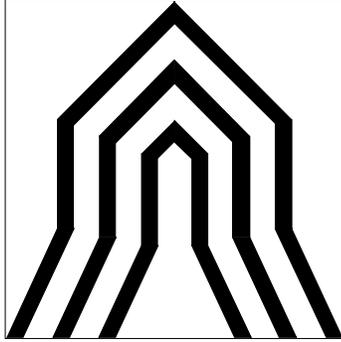


**Stadt  
Landshut**



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 10-104/1**

**„Gewerbegebiet Münchnerau  
westlich Fuggerstraße - Bereich West“**

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

**Deckblatt Nr. 4**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Allgemeines**

Das Gewerbegebiet Münchnerau – westlich Fuggerstraße – Bereich West wird über die Theodor-Heuss-Straße (St 2045) erschlossen. In unmittelbarer Nähe – östlich angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10-104/1 befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ (Landshut Park).

Im Eingangsbereich des Gewerbegebiets Münchnerau – westlich Fuggerstraße – Bereich West setzt der Bebauungsplan eine Werbeanlage mit der Zweckbestimmung Pylon mit einer maximalen Höhe von 15 m über OK Gelände fest. Damit konnte eine Sichtbarkeit von der Staatsstraße St 2045 bei km 15,550 sichergestellt werden. Durch den aktuellen Nutzer wurde Interesse signalisiert, den bestehenden Werbepylon durch einen neuen mit einer Höhe von 20 Metern zu errichten, der eine Sichtbarkeit von der Staatsstraße St 2045 sicherstellt. Im Sinne der Stärkung der Belange der Wirtschaft, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 wird entsprechend geändert.

Die bislang hier festgesetzte Grünfläche hat weder einen besonderen ökologischen Wert, noch erfüllt sie eine besondere Aufenthaltsfunktion, so dass der Entfall städtebaulich begründbar ist.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der westliche und der östliche Teil des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Dazwischen liegt die Hauptzufahrtsstraße Prof.-Schott-Straße. Das Deckblatt Nr. 4 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, da bezüglich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 10-104/1 vorgenommen werden.

### **2.2 Landschaftsplan**

Die Gewerbegebiete aus dem Flächennutzungsplan sind im Landschaftsplan als Siedlungsflächen dargestellt. Die gliedernde und abschirmende Grünfläche ist realisiert worden. Entlang der Prof.-Schott-Straße sowie im Süden sind straßenbegleitende Gehölze dargestellt.

### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10-104/1 und Deckblatt Nr. 4**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 „Münchnerau westlich Fuggerstraße – Bereich West“ vom 07.04.1995 i.d.F. vom 16.05.1997 - rechtskräftig seit 27.04.1998.

Im Rahmen der Straßenplanung und dem Wasserrechtsentwurf zur Hochwasserfreilegung Weiherbach ergaben sich Abweichungen gegenüber der festgesetzten Höhenkote, die eine Änderung des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 1 bezogen auf die Höhenfestsetzungen erforderlich machten.

### **2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich Flächen für zulässige Werbepylone genau definiert werden, die jeweils den im Bebauungsplan Nr. 10-104/1 bereits festgesetzten Bauräumen zugeordnet werden. Es werden somit auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 4 betrifft die Zulässigkeit von Werbepylonen ausschließlich auf den Flächen, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 bereits als Eingriffsfläche einer privaten Grünfläche dargestellt sind. Somit erfolgt keine Ausweitung der Eingriffsflächen. Auch eine Ausweitung der Eingriffsschwere erfolgt nicht, da Flächen nur punktuell versiegelt werden. Aufgrund dessen erwächst kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf aus dem Deckblatt Nr. 4.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Münchnerau nördlich der Staatsstraße 2045 an der Weiherbachau. Es ist Teil des Gewerbegebiets Münchnerau. Die Erschließung erfolgt über die Prof.-Schott-Straße und Ludwig-Erhard-Straße. Das Areal befindet sich südlich der Ludwig-Erhard-Straße, die mit Alleebäumen gesäumt ist. Baubestand ist vorhanden. Das Planungsgelände ist nahezu eben. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wurde das Gelände nach den Maßgaben zum Hochwasserschutz gemäß der Festsetzung Ziffer 8 aufgefüllt. Das Planungsgebiet ist gut erschlossen durch die leistungsfähige Staatsstraße 2045, dem Zubringer von Landshut zur A 92.

### **3.2 Bestehende Strukturen und Bewertung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10-104/1 beinhaltet hauptsächlich Gewerbegebiete, überwiegend in größeren Bauzonen. Der Weiherbach mit angrenzender Auenlandschaft zieht sich durch das Gebiet. Das Gewerbegebiet ist gut erschlossen durch die leistungsfähige Staatsstraße 2045, den Zubringer von Landshut zur A 92.

In der Verkehrsuntersuchung Landshut-West Gewerbegebiet Münchnerau 1996 von prof. Dr. Ing. H. Kurzak wurde die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsbelastung auf der St 2045 untersucht und die Ausbildung des neuen Kreuzungspunktes (Zufahrt ins Gewerbegebiet) festgelegt.

Eine Nutzung des Baugebietes als Gewerbe bietet sich an, da der Bereich unmittelbar durch die stark frequentierte Staatsstraße und Bahnlinie tangiert und durch Lärmemission beeinträchtigt wird. Mehrere Einzelhändler haben sich bereits angesiedelt.

Innerhalb der Baufelder können landwirtschaftliche Wegeverbindungen aufgelöst werden. Diese werden durch neue Straßenführung und Fuß-/Rad-Verbindungen ersetzt.

Als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Quartieren nördlich und südlich der Bahnlinie, sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge bleibt der Bahnübergang bestehen.

Der landwirtschaftliche Weg parallel zur Staatsstraße wird erhalten, durch die Umstrukturierung wird seine Bedeutung als Feldweg zurücktreten und primär als Fuß-/Rad-Verbindung zwischen Gewerbegebiet, geplante Wohngebiet und Innenstadt genutzt werden.

Drei Stromleitungen unterschiedlicher Betreiber durchlaufen bzw. tangieren das Gebiet.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Allgemein**

Die Zielaussagen zum Gewerbegebiet Münchnerau in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-104/1 bleiben weiterhin gültig.

Die Stadt Landshut ist im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen gewährleisten. Für die Wirtschaft sollen die zentralen Orte attraktive Standortvoraussetzungen anbieten. Sie sollen als leistungsfähige Zentren zur Stärkung auch des ländlichen Raumes beitragen und die Entwicklung der übrigen zentralen Orte günstig beeinflussen.

Oberzentren dienen als die dominierenden Zentren der Wirtschaft. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. U.a. soll jedes Oberzentrum möglichst über umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des spezialisierten höheren Warenbedarfs verfügen.

### **4.2 Festsetzungen**

Im Eingangsbereich des Baugebietes, westlich der Hauptzufahrtsstraße, wird ein Werbepylon mit 20 m Höhe errichtet, wobei als Bezugshöhe die Oberkante Gelände der Ludwig-Erhard-Straße festgesetzt wird. Ziel des Pylons ist eine ausreichende Wahrnehmbarkeit des Vorhabens insbesondere von der St 2045, entsprechende Hinweise innerhalb der Beschilderung sind nach Erfahrungen vergleichbarer Anlagen nicht ausreichend. Die überbaubaren Bauzonen sind durch Baugrenzen abgegrenzt, die im südlichen Bereich an der Landesstraße einen Abstand von mindestens 20m zur

Landesstraße haben. Durch die Zielgruppenorientierung auf den Fernverkehr kommt dem Werbepylon eine zentrale Bedeutung für das Vorhaben durch die direkte Platzierung an der Kreuzung zu. Die daraus resultierende Signalwirkung durch Höhe und Platzierung kann nur in den vorgegeben Bauzonen erfüllt werden. Im Sinne der Stärkung der Belange der Wirtschaft, soll dies ermöglicht werden.

### **4.3 Erschließung**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine Belange der Erschließung berührt. Dies betrifft sowohl die Verkehrserschließung, als auch die Ver- und Entsorgungsanlagen, die Belange der Feuerwehr, die Abfallbeseitigung und weitere Infrastruktureinrichtungen.

## **5. Denkmalschutz**

Im Gebiet befindet sich eine Burgfriedenssäule, von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurden dafür keine Auflagen geltend gemacht.

## **6. Naturschutzrechtliche Schutzgüter**

Die Erhöhung des zulässigen Werbepylons bedeutet insbesondere einen Eingriff in das Landschaftsbild. Dies wird jedoch hinter den Belang der Förderung der Wirtschaft zurückgestellt. Auch weiterhin wird die Zulässigkeit auf eine Sammelwerbeanlage

ausgeschlossen, die grundsätzlich für allen im Geltungsbereich ansässigen Gewerbetreibenden gilt. Die Beleuchtung wird nach dem Stand der besten verfügbaren Technik (BVT) hinsichtlich der Energieeffizienz beibehalten und nicht verändert. So kann der Eingriff in das Landschaftsbild begrenzt werden. Vorgesehen ist nun ein bislang als Gewerbegebiet ausgewiesener Bereich im Zufahrtbereich zum Gewerbegebiet der St 2045 jeweils westlich und östlich der beiden Hauptzufahrtsstraßen von der Theodor-Heuss-Straße. Hier wird als Art der Nutzung nun eine etwa 100 m<sup>2</sup> große Bauzone im Bereich des GE 3 festgesetzt. Das hier durch Baugrenzen zur Verfügung gestellte Baufeld ließe, falls der Werbepylon nicht realisiert wird, keine anderen gewerblichen Nutzungen zu.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Die Höhe baulicher Anlagen sowie die Höhe und Gestaltung von Werbeanlagen sind so bestimmt, dass sie weiter gehende erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Landschaft vermeiden oder zumindest begrenzen.

Die Zulässigkeit eines Werbepylons stellt ein wichtiges Ansiedlungskriterium dar, da hiermit eine besondere Möglichkeit für Werbung und Auffindbarkeit gegeben ist. Hieraus ergibt sich aus Sicht der Stadt Landshut die Notwendigkeit, Werbepylone an städtebaulich vertretbaren Standorten zuzulassen. Die städtebauliche Vertretbarkeit wird hier, vor dem Hintergrund der vorhandenen, sowohl tagsüber als auch nachts bestehenden Prägung des Landschaftsbildes, als gegeben betrachtet.

## **8. Rechtsgrundlage**

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 08.05.2015  
STADT LANDSHUT

Rampf  
Oberbürgermeister

Landshut, den 08.05.2015  
BAUREFERAT

Doll  
Baudirektor