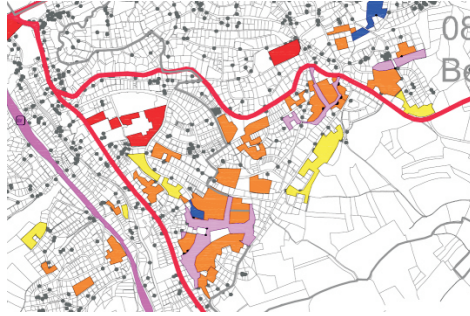
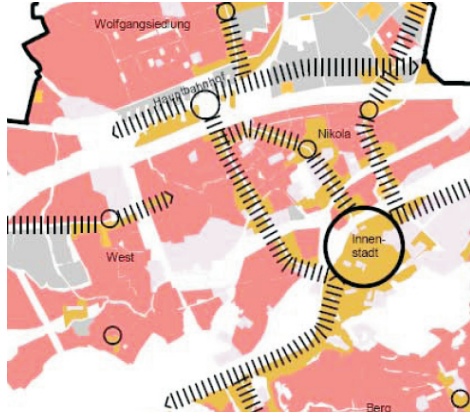
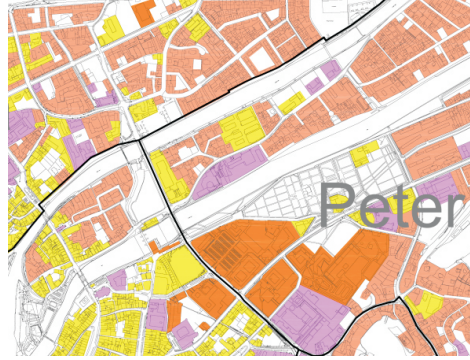


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN LANDSHUT ERLÄUTERUNGSBERICHT



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LANDSHUT

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Impressum

Herausgeber:	Stadt Landshut Baureferat - Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Verantwortlich:	Fachbereich Stadtentwicklung
Redaktion:	Fachbereich Stadtentwicklung, BD Dipl.Ing. Hans Zistl-Schlingmann Arbeitsgemeinschaft Flächennutzungsplan Landshut
Planung:	Arbeitsgemeinschaft Flächennutzungsplan Landshut Prof. Peter Zlonicky, Stadtplanung und Stadtforschung, München Prof. Hansjörg Lang, Lang + Burkhardt Verkehrsplanung, München Prof. Hermann Brenner, Brenner Landschaftsarchitekten, Landshut Mitarbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Ulla Hielscher Dipl.-Ing. Gundula Kern Dipl.-Ing. Didier Vancutsem
rechtswirksam seit:	03. Juli 2006

Inhaltsverzeichnis

A Bestandsaufnahme	Seite
1. Grundlagen	6
2. Räumlicher Bestand	7
2.1 Topographie	7
2.2 Landschaft	7
2.3 Nutzungsstrukturen	13
2.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur	14
2.5 Verkehr und Mobilität	19
2.6 Technische Infrastruktur	19
2.7 Wirtschaftsstruktur	20
2.8 Einzelhandel	25
2.9 Wohnungswesen	25
3. Einwohner	27
4. Die Stadtteile	31
4.1 Altstadt	32
4.2 Nikola	34
4.3 West	36
4.4 Wolfgang	38
4.5 Industriegebiet	40
4.6 Peter und Paul	42
4.7 Schönbrunn	44
4.8 Frauenberg	46
4.9 Berg	48
4.10 Achdorf	50
4.11 Münchnerau	52
B Planung	
1. Grundlagen	56
1.1 Vorarbeiten für den Entwurf	56
1.2 Vorgeordnete Planungen, Gutachten	57
1.3 Entwicklung gesellschaftlicher Rahmenbedingungen	63
2. Zukünftige Entwicklung von Landshut	64
2.1 Bevölkerung und Beschäftigte	67
2.2 Entwicklungskorridor	68
3. Der Entwurf des Flächennutzungsplans	70
3.1 Flächenbedarf	70
3.2 Entwicklungsschwerpunkte	72
3.3 Entwicklungsbänder	73

3.4 Neuordnung und Umstrukturierung	73
3.5 Bauflächen mit Grünfunktion	74
3.6 Wasserwirtschaft	75
3.7 Zukünftig zu entwickelnde Gebiete	77
3.8 Nicht bebaubare Gebiete	77
4. Die Stadtteile	80
4.1 Altstadt	80
4.2 Nikola	82
4.3 West	84
4.4 Wolfgang	86
4.5 Industriegebiet	88
4.6 Peter und Paul	90
4.7 Schönbrunn	92
4.8 Frauenberg	94
4.9 Berg	98
4.10 Achdorf	100
4.11 Münchnerau	102
5. Mobilität, Infrastruktur und Altlasten	105
5.1 Verkehrsinfrastruktur	105
5.2 Ziele der Verkehrsplanung	105
5.3 Hauptverkehrsstraßennetz	106
5.4 Schienennetz	109
5.5 P+R – Anlagen	110
5.6 Verkehrslandeplatz Ellermühle	111
5.7 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	111
5.8 Altlasten	112
6. Freiraum und Landschaft	113
6.1 Aufbau großer Strukturen	113
6.2 Aufbau schmaler Grünstrukturen	116
6.3 Schaffung grüner Wegeverbindungen	117
6.4 Aufbau von Ortsrandstrukturen	117
6.5 Umgestaltung Mülldeponie	117
6.6 Bauflächen mit Priorität Freiraumnutzung	118
7. Wesentliche Konflikträume	119
7.1 Äußere Erschließungsstraße West	119
7.2 Innere Erschließungsstraße West	120
7.3 Bahnparallele	120
7.4 Entwicklung Hauptbahnhof-Areale	121
7.5 Verbindung der Landstraße 14 mit der Bundesstraße 15	121
7.6 Bundesstraße 15 neu	121
7.7 Langfristige Gewerbe- und Industrieentwicklung westlich Autobahn	122
8. Ausblick	123
Anlagen	124
▪ Wohnbedarfsprognose	125
▪ Flächenbilanz	126
▪ Verzeichnis Anlagen CD	

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LANDSHUT

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teil A
Bestandsaufnahme

1. Grundlagen

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans gehört zu den Pflicht-Selbstverwaltungsaufgaben in eigener Verantwortung der Gemeinde. Grundlage der Bauleitplanung der Stadt Landshut ist der **Flächennutzungsplan 1978** sowie der Landschaftsplan 1986. Eine neue Planung ist so rechtzeitig zu erarbeiten, dass die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung weiterführen kann. Die Erforderlichkeit der aktuellen Planung ist insofern gegeben, als der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Landshut allein nicht mehr ausreichen kann, zukünftige Entwicklungen zu lenken und den erhöhten Ansprüchen an die Bauleitplanung zu genügen.

Die allgemeinen Anforderungen an Bauleitpläne sind in Form von **Planungsleitsätzen** für die Bauleitplanung im Baugesetzbuch vorgegeben. Im § 1 Absatz 5 werden Leitsätze für die Planung beschrieben: Bauleitpläne sollen

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Der Flächennutzungsplan soll für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung in den Grundzügen** darstellen. Er gibt gleichzeitig Aufschluss über Belange anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken. Der Flächennutzungsplan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, gegenüber dem Einzelnen hat er keine unmittelbare Rechtswirkung.

Als **Planungszeitraum** gilt für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans eine Entwicklung von etwa zehn bis fünfzehn Jahren.

Wirksam ist zur Zeit der **Flächennutzungsplan 1978**. Er wurde von der Stadt Landshut in einer Planungsgemeinschaft mit umliegenden Gemeinden für das alle Kommunen umfassende Gebiet aufgestellt. Seither wurde er durch eine Vielzahl von Änderungen an aktuelle Notwendigkeiten angepasst. Auch der wirksame **Landschaftsplan 1986** wurde immer wieder nach aktuellen Erfordernissen fortgeschrieben. Da nun der Planungshorizont eines Flächennutzungsplans von 10 – 15 Jahren weit überschritten, zahlreiche Darstellungen überholt und neue Vorgaben zu berücksichtigen sind, wird eine **Neuaufstellung** des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan notwendig. Damit eröffnet sich die **Chance**, eine gesamtstädtische Entwicklungsperspektive für Landshut fortzuschreiben.

Aus der Konkretisierung der Anforderungen im Baugesetzbuch ergibt sich ein differenziertes Aufgabenspektrum, das es zwingend notwendig macht, die Flächennutzungsplanung als integrierte Leistung verschiedener Disziplinen – insbesondere Stadtplanung und Städtebau, Mobilität und Verkehr, Freiraum und Landschaft – zu entwickeln. Folglich wird dieser Flächennutzungsplan von der Aufstellung eines **Landschaftsplanes** begleitet. Die Erfordernisse und die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen. Integriert in den Entwurf des Flächennutzungsplans sind ebenfalls die Ergebnisse des **Fachbeitrags Verkehr**.

In dieser integrierten Form ist der Flächennutzungsplan das wichtigste Instrument zur **Steuerung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung** der Stadt Landshut.

Der vorliegende Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde in regelmäßiger Abstimmung mit den Gremien der Stadt Landshut und in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung erarbeitet.

2. Räumlicher Bestand

Die folgenden Erörterungen stützen sich vor allem auf den **Bericht** zum wirksamen **Flächennutzungsplan 1978**, auf die Statistischen Berichte der Stadt Landshut, auf Informationen der Internet-Seiten der Stadt Landshut.

Die Kartierung und ihre Auswertungen sind Ergebnisse der **eigenen Bestandsaufnahmen 2001** in Landshut. Die Kartenausschnitte sind in diesem Bericht verkleinert dargestellt.

2.1 Topographie

Die Stadt Landshut und ihre nähere Umgebung liegen an der Isar in der **Ober- und Niederbayerischen Schotterflur- und Terrassenlandschaft**. Das nördliche und südliche Hügel-land werden der Nordoberbayerischen und Niederbayerischen peripheren **Lößlandschaft** zugeordnet.

Die flachwelligen, durch ein fein verzweigtes, engmaschiges Talnetz gegliederten Hügelrückenlandschaften des Alpenvorlandes bauen sich überwiegend aus Ablagerungen des jüngeren Tertiärs auf. Sie bestehen vornehmlich aus Schichten des so genannten „Hauptschot-ters“, die häufig – besonders an flacheren Talhängen – von Lößlehmdecken großflächig überdeckt sind.

Die **Isar** teilt sich innerhalb des Stadtgebiets in die Große und Kleine Isar, die beiden Arme vereinen sich wieder an der nord-östlichen Stadtgrenze. Nördlich der Isar verläuft die Flutmulde, die als attraktiver Grünbereich die Stadt von Süd-West nach Nord-Ost durchzieht und dort in die Kleine Isar mündet.

2.2 Landschaft

Um eine Landschaft zu charakterisieren wird diese nach geologischen und geomorphologischen Vorgaben in Naturräume unterteilt und diese weiter in naturräumliche Haupt- oder Untereinheiten untergliedert. Landshut gehört nach der „Standortkundlichen Landschaftsgliederung von Bayern“ zum *unteren Isartal* und wird sowohl auf nördlicher als auch auf südlicher Seite vom *niederbayerischen Tertiärhügelland* eingefasst.

Die „Isarhangleiten“ bilden den südlichen bzw. südöstlichen Abschluss des Isartales und des dicht besiedelten Stadtgebietes hin zum sog. **„Landshuter Hügelland“**. Im Süden findet das Landshuter Hügelland seine Fortsetzung im Landkreis Landshut, wo es als naturräumliche Untereinheit „Asymmetrische Seitentäler der Isar im Isar-Inn-Hügelland“ geführt wird.

Das **„Landshuter Isartal“** verläuft in südwest-nordöstlicher Richtung durch das gesamte Stadtgebiet von Landshut. Im Südosten grenzen die Isarhangleiten als Übergang zum Landshuter Hügelland an. Als wichtigstes Element dieser Raumeinheit ist die Isar zu betrachten, die sich im geschlossen bebauten Bereich in die Große und Kleine Isar aufteilt. Den westlichen Teil prägt der Klötzlmühlbach sowie weitere kleine Bäche. Die Obere Au bezeichnet den großräumigen Auwaldkomplex entlang der Isar im Westen des Stadtgebietes, die Untere Au entsprechend im Osten. Auch im östlichen Teil des Landshuter Isartales sind neben der Isar kleinere Fließgewässer wie der Schweinbach oder der inzwischen trockengelegte Mühlbach landschaftsbestimmend.

Die **„Altdorfer Hochterrasse“** nimmt nur einen sehr kleinen Teil des Stadtgebietes im Norden zwischen Altdorf und Ergolding ein und liegt auf ca. 400m ü NN. Die ertragreichen Böden wurden bereits 2000 v. Chr. ackerbaulich und zur Viehzucht genutzt. Auch heute liegt die Bedeutung der Raumeinheit hauptsächlich in der Landwirtschaft.

Das **“Stadtgebiet Landshut”** umfasst den Stadtkern von Landshut bis zum Rand des geschlossenen Siedlungsgebietes und nimmt etwa ein Drittel der gesamten Stadtfläche ein. Durch die Bebauung ist die ursprüngliche Landschaft überformt und wird deshalb als eigener Natur- bzw. Stadtraum aufgefasst. Der Stadtraum ist dicht bebaut, auch wenn gut die Hälfte des Baubestandes strukturreiche Freiflächen und oder gute Gehölzstrukturen aufweist. Die Isar, die sich von der Mühleninsel an in die Kleine und die Große Isar aufteilt, durchzieht den Stadtraum von Südwest nach Nordost. Das Stadtgebiet wurde anfänglich auf der Niederterrasse südlich der Isar gegründet; durch die Anlage der Stadt wurden in diesem Bereich größere Aufschüttungen vorgenommen. Später weitete sich das Stadtgebiet nach Norden und Westen auf der anderen Isarseite aus. Beim Bau des Bahnhofes wurden weitere Flächen aufgeschüttet, und danach begann die Besiedelung in Richtung Tertiärhügelland über die steilen Leitenhänge.

• Geologie und Boden

Das Planungsgebiet lässt sich analog zur naturräumlichen Gliederung in zwei geologische Einheiten unterteilen, zum eine in die aus dem Quartär stammenden Schotter des Unteren Isartales und zum anderen in die Tertiären Formationen des Isar-Inn-Hügellandes.

Im **Landshuter Hügelland** herrschen durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen und die dadurch mit Lösslehm bedeckten Hänge fruchtbare Böden vor. Diese Parabraunerden stellen aufgrund ihrer hohen Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und ihrer großen nutzbaren Wasserkapazität beste Ackerstandorte dar, die in Hanglagen jedoch stark erosionsanfällig sind. In Bachtälern entstehen aus Ablagerungen Pseudogleye und Gleye (staunass bzw. grundwasserbeeinflusst). Außerhalb der löss- bzw. lösslehmbedeckten Deckschichten sind Braunerden und Pararendzinen die bestimmenden Bodentypen.

Die **Nutzungsverteilung** im Tertiären Hügelland richtet sich nach den morphologischen Gegebenheiten. Die steilen Hänge wie auch die Hügelkuppen sind meist mit Wald bestockt, wobei, abgesehen von den Leitenhängen, die überwiegend mit Laubwald bestanden sind, Fichtenforste vorherrschen. Die flachen Hänge dagegen werden bis weit in die Tallagen hinein ackerbaulich genutzt, und nur ein schmaler Streifen im Talgrund als Grünland bewirtschaftet. Im Landshuter Hügelland der Stadt Landshut ist der Waldanteil jedoch vergleichsweise hoch.

Das **Isartal** wird im Bereich der Auenstufe durch nacheiszeitliche Schotter geprägt, die in der Regel durch eine 0,5 m dicke Schicht aus feinsandig-schluffigem Material überdeckt sind. Im Bereich der Niederterrassen befinden sich würmeiszeitliche Schotter (ca. 15.000 Jahre alt), die ebenfalls eine halben Meter mit schluffig-feinsandig, lehmigem Material überdeckt sind.

Zwei Drittel der Böden im Isartal sind aufgrund des hohen Grundwasserspiegels entsprechend empfindlich und tragen wesentliche Bedeutung für das Grundwasser. Als Folge der Ablagerungs- und Umlagerungstätigkeit der früher unregulierten Isar entstanden auf der geologischen jungen Auwaldstufe (mäßig) trockene und z.T. auch sehr trockene Böden (Brennenstandorte). Als Reste der ehemaligen Niedermoore im westlichen Stadtgebiet existieren noch wechselfeuchte bis mäßig feuchte Böden. Böden mit geringer bis mittlerer Ertrags- und Filterfunktion nehmen im Osten des Stadtgebietes gut die Hälfte der Flächen ein, im Westen sind sie weniger stark vertreten. Böden mit mittlerer bis hoher Ertrags- und Filterfunktion finden sich im Westen wie im Osten des Isartales nur sehr vereinzelt und im direkten Anschluss an den geschlossen bebauten Bereich des Stadtgebietes.

Die **Altdorfer Hochterrasse** besteht aus risseiszeitlichen Hochterrassenschottern, die später mit bis zu drei Meter mächtigen Löss und Lösslehm überdeckt wurden. Kleine, etwa 50 Meter breite Trockentälchen, die mit Abschlammmassen aus sandigem bis schluffigem Lehm von Tertiärbächen gefüllt sind, bilden schwache Dellen auf der ansonsten ebenen

Hochterrasse. Im nordöstlichen Bereich der Raumeinheit kommen Aufschüttungsflächen vor, die vom Bau der Autobahn stammen. Aus dem Schwemmlöss und den Lösslehmen der Hochterrasse bildeten sich ertragreiche Parabraunerden und an den Terrassenrändern, an denen Löss erodiert ist, entstanden humose Pararendzinen.

Wegen der dichten Bebauung sind im **Stadtgebiet Landshut** nur noch an wenigen Stellen natürliche und ungestörte Böden vorhanden. Die aus lehmigen Feinsanden bis Schluffen der überdeckten Niederterrassenschotter entstandenen Böden dieser Einheit haben ihre Funktionen durch Aufschüttungen und großflächige Überbauung weitgehend verloren.

• Wasserhaushalt

Die das **Landshuter Isartal** durchfließende Isar ist ein Gewässer I. Ordnung. Die Korrekturen der Isar, d.h. der Ausbau und die Begradigung in ein Flussbett, die Errichtung von Stauhaltungen und Wehren, die Eindeichung etc., hatten weitreichende Folgen auch auf die Grundwasserverhältnisse im gesamten Talraum. Innerhalb des geschlossen bebauten Stadtgebietes ist die Isar wie auch die Kleine Isar in ihrem Verlauf vollständig verbaut. Die einzigen natürlichen Bäche aus dem Tertiär, die Pfettrach und der Roßbach sind ebenfalls stark begradigt. Die Pfettrach wurde im Bereich der Flutmulde renaturiert.

Als ehemaliger Mühlbach entstand der Klötzlmühlbach als Ausleitung aus der Amper. Er ist in seinem Verlauf mit zahlreichen Mühlen versehen, Ausbauten beschränken sich aber auf den engeren Mühlenbereich. Der Klötzlmühlbach ist weitgehend als naturnah einzustufen und gilt als Lebensraum mit landesweiter Bedeutung.

Der Hammerbach ist eine Ausleitung der Isar und übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion im Gewässernetz des Stadtgebietes. Dieses Fließgewässer verläuft nahezu kanalartig.

Auch das **Landshuter Hügelland** wird von mehreren Bächen und Gäben durchzogen. Der Angerbach mit Salzdorfer und Altenbacher Graben mündet in den Roßbach, der dann durch das dicht besiedelte Stadtgebiet fließt, bis er in die Isar mündet.

Der Eichengraben mit stark mäandrierendem Bachlauf und bis zu 2 m hohen Geländeabrisse mündet in den Schweinbach. Dieser fließt in seinem Mittellauf mit vergleichsweise starkem Gefälle dem Isartal entgegen.

Stillgewässer sind im Landshuter Isartal überwiegend in Form von Nassbaggerungen und einigen Altwasserresten zu finden. Der Schwerpunkt für Vorkommen von Nassbaggerungen liegt dabei im Osten des Stadtgebietes, ein größerer Komplex ist z.B. die Gretlmühle mit vier Grundwasserseen, die eine große Artenvielfalt aufweisen. Altwasser sind nur noch wenige und die fast ausschließlich im Bereich der Oberen Au zu finden, wie z.B. der Altarm des Klötzlmühlbaches südöstlich der Wampelmühle oder das Altwasser südlich des Speedwaystadions.

Laut Gewässergütekarte des Wasserwirtschaftsamtes Landshut weisen die Fließgewässer folgende Gewässergüteklassen auf:

Isar, Klötzlmühlbach, Pfettrach, Weiherbach, Hammerbach, Altenbach, Salzdorfer Graben, Rossbach, Stallwanger Graben, Schweinbach:

Gütekategorie II (mäßig belastet)

Seebach, Pfettrach (an der Einmündung in die Isar):

Gütekategorie II-III (kritisch belastet)

• Grundwasser

Unter den quartären Schottern des Isartales und in den hügeligen Teilen des Stadtgebietes stehen Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (OSM) des Tertiärs an, die in den kiesigen Horizonten erhebliche Grundwassermengen führen. Das gesamte Stadtgebiet entwässert über die Isar zur Donau. Die starke Grundwasserführung in der OSM beruht auf der überwiegend großen Mächtigkeit und relativ guten Durchlässigkeit des nördlichen Vollschoffs; darüber liegen zum Teil wesentlich schlechter durchlässige Mischmaterialien mit eingelagerten Mergelhorizonten, die stellenweise schwache Quellaustritte und ein nicht überall ausgebildetes, hängendes Grundwasserstockwerk nach sich ziehen. Für die Gewinnung von Trinkwasser ist das oberste Hauptgrundwasserstockwerk des Tertiärs von Bedeutung. Es liegt im Hügelland mit Ausnahme der untersten Seitentalbereiche meist zwischen 20 und mehr als 100 Metern Tiefe. Die spezifischen Ergiebigkeiten der Brunnen liegen in der Regel zwischen 1.0 und 4.0 l/(s*m).

Ein hohes bis sehr hohes Kontaminationsrisiko kommt fast ausschließlich im Isartal vor und macht im gesamten Stadtgebiet einen Flächenanteil von 40.9 % aus. Wegen des hohen Grundwasserstandes, der meist unter ein bis zwei Metern beträgt, und der damit verbundenen kurzen Filterstrecke für Sickerwässer ist die Filterleistung der Deckschichten stark eingeschränkt. Gelöste Nähr- und Schadstoffe werden in den Böden kaum gebunden, sondern gehen direkt ins Grundwasser über. Betroffen sind die Standorte der Oberen und Unteren Au, weiterhin Flächen um Münchnerau, Siebensee und Flutmulde.

Flächen mit geringem bis sehr geringem Kontaminationsrisiko kommen im Isartal ausschließlich im Bereich der Altdorfer Hochterrasse bzw. im tertiären Hügelland vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier 15 bis 20, respektive 75 bis 100 Meter.

• Klima

Die Region Landshut gehört zum Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland, das kontinentale Klimazüge aufweist, d.h. im Sommer fallen mehr Niederschläge (= 63.5% der Jahresniederschlagsmenge) als im Winter (=36.5%), und der Unterschied zwischen den Durchschnittstemperaturen im Sommer und Winter ist relativ groß (19°C bis 19.5°C).

Im Isartal liegt die mittlere Niederschlagsmenge bei 680 bis 700mm, im tertiären Hügelland bei 750 bis 800mm. Charakteristisch sind die im Frühsommer und Sommer häufig und heftig auftretenden Gewitter mit sehr starken Niederschlägen, die bei nicht bedeckten landwirtschaftlichen Nutzflächen große Mengen Boden abtragen und wenige Stunden anhaltende Hochwasser zur Folge haben (ca. 36 Stunden).

Die Talauen der Bäche und das Isartal sind spätfrostgefährdet. Das Isartal weist zudem gegenüber dem Hügelland (< 50 Tage) ein häufigeres Auftreten von Nebel (75-80 Tage pro Jahr) auf. Die Vegetationsperiode dauert 210 bis 225 Tage im Jahr. Frostfrei sind im Jahr 163 Tage. Für Früh- und Spätfröste wird der 12. Oktober bzw. der 1. Mai genannt.

Bei der Windrichtung überwiegen Westwinde (33%), im Sommer/Herbst besteht zu 26% Windstille, im Winter/Frühjahr zu 20%.

Dem Landshuter Isartal kommt gleich in mehrfacher Hinsicht eine wichtige Bedeutung für das Stadtklima zu. Zum einen tragen die ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Kaltluftbildung bei, die Wälder der Oberen und der Unteren Au leisten zudem einen Beitrag als Frischluftlieferanten. Zum anderen hat das Flussbett der Isar selbst größte Bedeutung als Frisch- und Kaltluftbahn, die den Luftmassenaustausch im dicht bebauten Stadtzentrum bewirkt; diese Funktion wird sowohl bei der hauptsächlich vorherrschenden westlichen Hauptwindrichtung als auch bei austauscharmen Wetterlagen mit nur schwachen Luftströmungen aus östlicher Richtung erfüllt. (Quelle: BAYSTMLU 1989; ABSP)

• Vegetation

Als **potenziell natürliche Vegetation** (PNV) bezeichnet man die Vegetation, die sich einstellen würde, wenn die Nutzung durch den Menschen aufhören und sich die Umweltbedingungen, vor allem das Klima, nicht ändern würden. Aus ihr kann man grob eine für den Standort und die Region typische Vegetation ableiten. Nach SEIBERT (1968) würde sich die potenziell natürliche Vegetation für den Landkreis Landshut wie folgt zusammensetzen:

Potenzielle natürliche Pflanzen-gesellschaften (PNV)	Verbreitung im Raum
Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzule-tosum), Südbayern-Rasse	zerstreut im gesamten Tertiärhügelland, Schwerpunkt im Isar-Inn-Hügelland
Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum), Südbayern-Rasse	an Talhängen im gesamten Tertiärhügelland, Schwerpunkt im Donau-Isar-Hügelland
Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), Hügelland-Form, Tertiärhügelland-Rasse	zerstreut im gesamten Tertiärhügelland
Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), Hügelland-Form, Tertiärhügelland-Rasse	großflächig im Donau-Isar-Hügelland, Schwerpunkt im Isar-Inn Hügelland
Eschen-Ulmen-Auwald (Querco-Ulmetum minoris)	Isartal, isarbegleitende Wälder
Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circae-Alnetum glutinosae)	Flusstäler (Große und Kleine Laaber, Pftetrach, Große und Kleine Vils, Bina, Teile des Isartales)
Kalk-Flachmoor (Tofieldietalia)	in den Ausläufern der Münchner Schotterebene u. großflächig am Nordrand des Isartales
Pfeifengras-Kiefernwald (Molinio-Pinetum)	sehr kleinflächig an der Isar bei Weixerau

Reale Vegetation und Flora

Als reale Vegetation bezeichnet man die Vegetation, die heute vorhanden ist. Bewirtschaftung und Standort bedingen die Zusammensetzung und Verteilung der realen Vegetation. Das Bild des Landshuter Stadtgebietes hat sich deshalb gerade in den letzten Jahrzehnten stark geändert. So waren beispielsweise im Jahr 1945 noch größere Teile des Isarauwaldes erhalten. Das Stadtgebiet selbst umfasste weniger als die Hälfte des heutigen Umfangs und das Isartal war stärker als heute von Grünlandnutzung geprägt. Ackernutzung fand sich vor allen Dingen auf den Hochterrassen, zu einem gewissen Umfang auch im Isartal. Die Hangwälder blieben hingegen über lange Zeit nahezu unverändert erhalten.

Ein starker Rückgang ist bei kleineren Gehölzflächen (z.B. Hecken, Raine, ...) zu verzeichnen. Eine Ursache dafür liegt in dem Strukturwandel der Landwirtschaft, insbesondere darin, dass der Landwirt weniger Rücksicht auf die natürlichen Gegebenheiten nehmen muss. Zum Verschwinden von Strukturen haben auch Siedlungserweiterungen, Straßenverbreiterungen und Gewässerausbauten beigetragen.

Im nördlichen und nordwestlichen Teil des Stadtgebietes herrschen neben stark siedlungsbetonten Bereichen vor allem ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen vor.

Dominierend sind für Landshut vor allem die ausgedehnten Wälder. Hier sind als herausragende Lebensraumkomplexe die Isarauwälder zu nennen. Die ehemals typische Auenzonierung an der Isar - Weichholzaue im flussnahen, oft überschwemmten Bereich, Hartholzaue im nur manchmal überfluteten Bereich - hat sich nach der Isarregulierung Anfang dieses Jahrhunderts und dem damit verbundenen Verlust der Fließgewässerdynamik sowie einer Grundwasserabsenkung aufgelöst. Ein Verlust an wertvollen und typischen Arten ist bereits spürbar. Zu erwähnen sind die sog. Brennenstandorte (natürliche Trockenstandorte) zwischen Gretlmühle und Entenau, deren ehemals gehölzfreie Fläche zum Teil mit lichtem thermophilen Wald bestockt sind.

Weitere typische und relativ ursprünglich erhaltene Wälder sind die Hangwälder der Leitenhänge (Schluchtwälder, Eichen-Hainbuchenwälder, Bachauenwälder, Buchen-Mischwälder). Teil dieser Wälder sind vielfältige Sonderstandorte, wie Quellaustritte, Taleinschnitte und Erosionsrinnen. Im Hügelland weiter südlich finden sich neben den Laubmischwäldern vor allem forstlich genutzte Fichten- und Kiefernforste.

Biotope

In Landshut ist man in der glücklichen Lage, noch ein relativ weites Spektrum an Biototypen vorzufinden, das von feucht bis trocken geprägten Standorten reicht und auch in verschiedenen Größen und Zustandsformen ausgebildet ist. So sind bezüglich der Feuchtstandorte beispielsweise die Auwaldreste, Quellstandorte in den Hangleiten, Feuchtwiesen sowie Bäche und Altwässer mit Begleitgehölzen zu nennen. Hinsichtlich der trockenen Gebiete sticht vor allem der Standortübungsplatz hervor, daneben noch einzelne kleinere Vorkommen an Magerrasen, Raine und Ranken sowie die Brennenstandorte in den Auwäldern. Die dritte bedeutsame und stadtbildprägende Kategorie ist die der Wälder. Hier sind abermals die Auwälder, dazu noch die recht vielfältigen und zum Teil sehr naturnahen Wälder der Isarhangleiten anzuführen. Die Biotope sind im Einzelnen im Anhang des Erläuterungsberichts zum Landschaftsplan aufgeführt.

Tier- und Pflanzenarten

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden für die kartierten Flächen auch seltene und stadtbedeutsame Pflanzenarten erfasst. 424 Arten wurden in der Liste des ABSP als stadtbedeutsam gekennzeichnet. Dazu gehören die stadttypischen, regional seltenen und arealkundlich bedeutsamen Arten sowie Arten mit enger Bindung an seltene und gefährdete Biototypen und Arten der Roten Listen Bayern und Deutschlands. (Quelle: Oberdorfer: Pflanzensoziologische Exkursionsflora, Stuttgart, 1983)

158 laut ABSP stadtbedeutsame Arten konnten im Zuge der Kartierung nachgewiesen werden, darunter 36 der Roten Liste Bayerns sowie 23 gesetzlich geschützte Arten. Die Begehungen konzentrierten sich dabei vor allem auf „13d-Verdachtsflächen“, also auf potenzielle Feucht- und Trockenstandorte. Vor allem sind hier Au- und Hangwälder sowie Hecken, Feldgehölze und Gewässerbegleitvegetation zu nennen sowie Trocken- und Nasswiesen als oft besonders artenreiche Standorte.

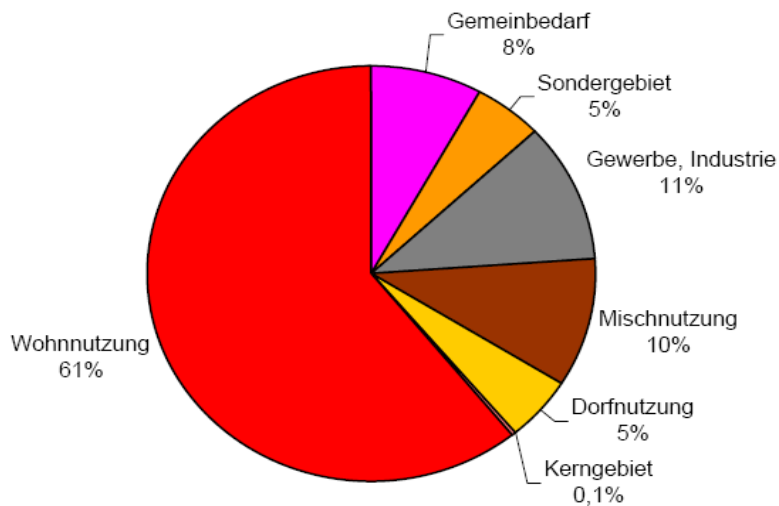
• 2.3 Nutzungsstrukturen

Das Oberzentrum Landshut zeigt – idealtypisch im Sinne des Modells der **Europäischen Stadt** – eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen, von historischen Strukturen und modernen Stadtteilen, von dichten Bebauungen und Gartensiedlungen. Alle Stadtteile haben enge Verflechtungen mit der Flussaue und mit dem Hügelland. Südlich der Altstadt erhebt sich der Hofberg mit der Burg Trausnitz. Burg und Innenstadt, Hügelland und Flussaunen prägen **eines der schönsten Stadtbilder** in Deutschland.

Im Zweiten Weltkrieg blieb Landshut lange Zeit von Luftangriffen verschont, erst ab Dezember 1944 wurde vor allem das Gebiet rund um den Hauptbahnhof bombardiert, zerstört bzw. beschädigt. Große Teile der Stadt, vor allem die südlich der Isar gelegene Altstadt mit ihren mittelalterlichen Strukturen und Gebäuden blieben jedoch weitgehend verschont.

Die **klassischen Mischungsstrukturen** der Europäischen Stadt, die Bedeutung der Stadt als Wohnort bilden sich in den folgenden Übersichten ab.

Nutzungsarten bebauter Flächen in Landshut, Stand 2003



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Die charakteristischen Nutzungsstrukturen werden auf der Ebene der Stadtteile beschrieben.

Gemeinbedarf	86,2 ha	8%
Sondergebiet	52,4 ha	5%
Gewerbe, Industrie	134,1 ha	11%
Mischnutzung	109,1 ha	10%
Dorfnutzung	51,7 ha	5%
Kerngebiet	1,1 ha	0,1%
Wohnnutzung	710,5 ha	61%

2.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im sozialen und kulturellen Bereich bietet Landshut ein breites Spektrum der für ein Oberzentrum typischen Einrichtungen.

Gesundheit

Vier **Krankenhäuser** sichern zusammen eine Planbettenzahl von 1 277 Betten.

Klinikum Landshut GmbH

Das Klinikum Landshut nimmt als Krankenhaus der Schwerpunktversorgung mit 603 Planbetten überregionale Aufgaben der Patientenversorgung wahr. Es ist das größte Krankenhaus der Region Landshut und des westlichen Teils von Niederbayern. Der Einzugsbereich reicht bis in die angrenzenden Landkreise Oberbayerns. Das Klinikum versteht sich als onkologisches Zentrum der Region. Alleingesellschafterin der Klinikum Landshut GmbH ist die Stadt Landshut.

Als akademisches Lehrkrankenhaus der Ludwig-Maximilians-Universität München ist das Klinikum unter anderem in die Ausbildung der Medizinstudenten eingebunden.

Kreiskrankenhaus Landshut-Achdorf

Das Krankenhaus Landshut Achdorf ist ein Krankenhaus der Regelversorgung der Stufe 2. Der Krankenhausträger ist der Landkreis Landshut. Das Haus liegt im Ortsteil Achdorf der Stadt Landshut. Das Krankenhaus hat 312 Betten und sieben Plätze in der Tagesklinik.

Bezirkskrankenhaus Landshut

Das Bezirkskrankenhaus Landshut ist ein Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Psychotherapie. Träger des Bezirkskrankenhauses ist der Bezirk Niederbayern.

Das Krankenhaus gliedert sich in zwei Kliniken: die Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie ist für die Versorgung psychisch kranker Erwachsener (ab dem 18. Lebensjahr) aus den Bereichen von Stadt und Landkreis Landshut, Landkreis Kelheim und Landkreis Dingolfing-Landau zuständig. Die Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie und Psychotherapie behandelt psychisch kranke Kinder und Jugendliche (bis zum 18. Lebensjahr) aus gesamt Niederbayern. Eine enge Kooperation besteht zwischen dem Bezirkskrankenhaus und dem Klinikum Landshut.

Kinderkrankenhaus St. Marien

Das Kinderkrankenhaus St. Marien in Landshut ist ein Krankenhaus für Kinderheilkunde und Jugendmedizin unter der Trägerschaft der Kongregation der Solanusschwestern. Das Fachkrankenhaus mit insgesamt 120 Betten steht unter der Geschäftsführung von Bernhard Brand und Bernhard Thiel (ProCura GmbH). Die Klinik besteht aus den Fachabteilungen Pädiatrie, Kinderchirurgie und Anästhesie und hat Belegabteilungen für die Bereiche HNO, Orthopädie, Augen- und Zahnmedizin. Dazu kommen ein Sozialpädiatrisches Zentrum und eine Berufsfachschule für Kinderkrankenpflege.

Klinikum Landshut mit Schwesternschule	603 Betten
Kreiskrankenhaus	312 Betten
Bezirkskrankenhaus	242 Betten
Kinderkrankenhaus	120 Betten

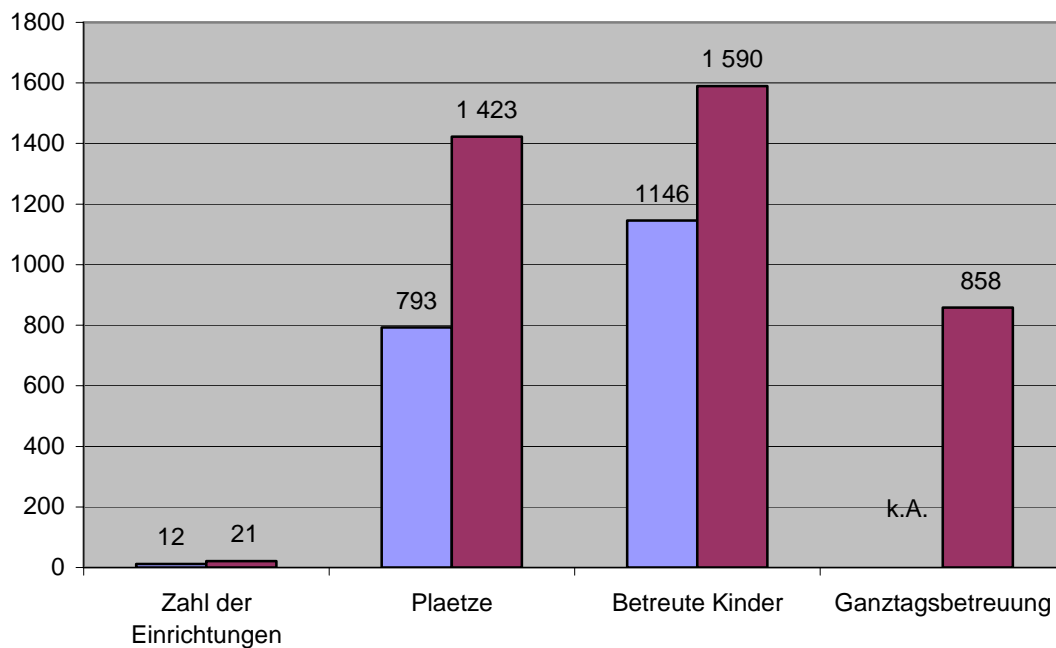
Quelle: www.landshut.de, April 2004

35 **Ärzte** der Allgemeinmedizin, 142 Fachärzte und 71 Zahnärzte sind in Landshut tätig. 26 Apotheken befinden sich im Stadtgebiet. Neun **Alten- und Pflegeheime** bieten 1 204 Plätzen an (2001).

Kindergärten

Zum 01. Januar 2004 betreuten 21 Kindergärten und andere vorschulische Einrichtungen insgesamt 1590 Kinder, davon 858 ganztags. Die Zahl der vorhandenen Plätze liegt mit 1423 Plätzen deutlich unter der Zahl der tatsächlich betreuten Kinder. Zurzeit wird ein Kindergarten im Stadtteil St.-Wolfgang gebaut.

Kindergärten und vorschulische Einrichtungen 1978 (blau) und 2004 (violett)

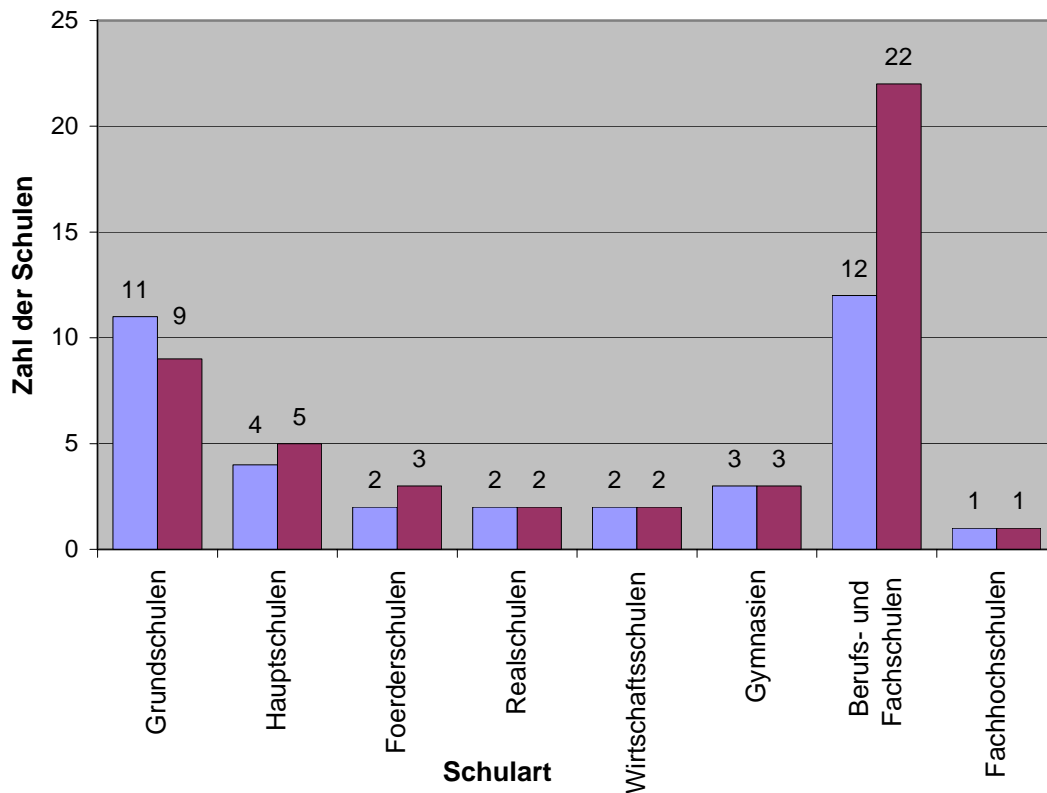


Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003 und Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft „Raum Landshut“

Schulen

Landshut bietet eine Vielzahl von Schul- und Weiterbildungseinrichtungen an.

Zahl der Schulen im Vergleich 1978 (blau) und 2003 (violett)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003 und Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft „Raum Landshut“. In der Schulart Berufs- und Fachschulen sind die Schultypen Berufsschule, Berufsfachschule, Fachschule und Fachoberschule zusammengefasst.

Im Vergleich zu 1978 ist die Zahl der Schulen im wesentlichen gleich geblieben, allein bei den **Berufs-, Berufsfach-, Fach- und Fachoberschulen** hat sich die Zahl von 12 (1978) auf 22 (2003) **fast verdoppelt**. Die Grundschule Sankt Wolfgang war im Jahr 1978 noch in zwei separate Grundschulen für Mädchen und Jungen unterteilt.

An den verschiedenen Schultypen waren im Schuljahr 2003/2004 insgesamt 19 368 Schüler, davon 11 112 auswärtige Schüler, eingeschrieben. Die **große Zahl auswärtiger Schüler** unterstreicht die Bedeutung von Landshut als Oberzentrum.

Schularten und Schüler

9 Grundschulen	2 111 Schüler	141 von außerhalb
5 Hauptschulen	1 292 Schüler	122 von außerhalb
3 Förderschulen	525 Schüler	288 von außerhalb
2 Realschulen	1 605 Schüler	969 von außerhalb
2 Wirtschaftsschulen	706 Schüler	474 von außerhalb
3 Gymnasien	3 013 Schüler	1 615 von außerhalb
4 Berufsschulen	5 133 Schüler	3 511 von außerhalb
7 Berufsfachschulen	646 Schüler	385 von außerhalb
2 Berufsoberschulen	513 Schüler	421 von außerhalb
7 Fachschulen	443 Schüler	389 von außerhalb
2 Fachoberschulen	756 Schüler	582 von außerhalb
1 Fachhochschule	2 625 Studenten	2 215 von außerhalb

Quelle: www.landshut.de, April 2004

Schuljahr 2003/2004	Zahl der Klassen	Klassendurchschnitt
Carl-Orff	13	25,7
Karl-HeiB	9	19,4
Konradin-Auloh	4	25,5
Landshut-Berg	8	23,5
Sankt Nikola (mit Übergangs- klasse)	11	22,6
Sankt Peter und Paul	11	25,5
Sankt Wolfgang	14	26,1
Seligenthal	12	26,0
Ursulinen	4	26,5
Insgesamt:	86	24,5

Der Klassendurchschnitt befindet sich in Landshuts Grundschulen im Schuljahr 2003/2004 bei 24,5 Schülern.

Die **Fachhochschule** Landshut bietet folgende Studiengänge an:

- Fachrichtung Betriebswirtschaft
- Fachrichtung Soziale Arbeit
- Fachrichtung Elektrotechnik
- Fachrichtung Maschinenbau
- Fachrichtung Europäische Betriebswirtschaft
- Fachrichtung Informatik
- Fachrichtung System Engineering
- Fachrichtung Wirtschaftsingenieurwesen

Masterstudiengänge

- Industriemarketing und Technischer Vertrieb
- Sozialmanagement
- Systems Management

Die Fachhochschule plant die Einführung weiterer Masterstudiengänge.

Die **Sparkassenakademie Bayern** und die **1. Bayerische Fleischerschule** haben ihren Sitz in Landshut. Die Sparkassenakademie Bayern ist eine Aus- und Fortbildungseinrichtung der Sparkassen Bayerns mit Angeboten für die Aus- und Weiterbildung der etwa 50 000 Beschäftigten in den Bayerischen Sparkassen. An der Bayerischen Fleischerschule Landshut finden jährlich fünf Lehrgänge mit etwa 170 Teilnehmern statt.

Erwachsenenbildung

Wichtige Einrichtungen im Bereich der Erwachsenenbildung sind die Volkshochschule Landshut, die städtische Musikschule und die Stadtbücherei.

Die **Volkshochschule** Landshut bietet im Bereich der Erwachsenenbildung ein breites Angebot von jährlich etwa rund 1500 Kursen, Seminaren, Lehrgängen und weiteren 500 Veranstaltungen. Im Jahr 2003 nahmen 31 505 Teilnehmer an den Veranstaltungen der Volkshochschule teil.

Die städtische **Musikschule** Landshut bietet eine außerschulische Musikerziehung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene an. Dabei werden etwa 910 Schüler in ca. 600 Jahreswochenstunden unterrichtet.

Die **Stadtbücherei** bietet in zwei kombinierten Schul- und öffentlichen Büchereien, neun Schulbibliotheken und einer Patientenbücherei im Klinikum ein breites Spektrum von 172 648 entlehbaren Medien. 2003 verzeichnete die Stadtbücherei 273 712 Besucher.

Kultur

Wichtige Akzente im kulturellen Leben der Stadt setzten das **Stadttheater** und das **Kleine Theater** Landshut. Die beiden Theater boten in der Spielzeit 2002/2003 über 200. Aufführungen an, die von 39 922 Personen besucht wurden. Fünf **Museen**, das Skulpturenmuseum im Hofberg, das Stadtmuseum in der Residenz, in der Heiliggeistkirche und das Museum im Kreuzgang und die Kunst- und Wunderkammer in der Burg Trausnitz sowie eine Vielzahl weiterer öffentlicher und privater Einrichtungen prägen das kulturelle Leben. Stellvertretend seien hier das **Stadtarchiv** Landshut, die **Vereine** Freunde der Musik, Kunstfreunde Landshut und das Kulturforum Landshut e.V. genannt. Drei **Filmtheater** mit insgesamt 14 Sälen bieten insgesamt etwa 2 000 Plätze.

Sport

73 Sportvereine bieten in Landshut 74 verschiedene Sportarten an. Landshut verfügt über 32 Sporthallen, 48 Freisportanlagen, 42 Frei- und 8 Hallentennisplätze, vier Hallenbäder und Lehrschwimmbecken sowie ein Freibad. Diese Einrichtungen stehen neben Schulen und Vereinen auch allgemein der Bevölkerung zur Verfügung.

Im Jahr 2003 besuchten etwa 227 000 Besucher das Freibad und 84 000 Besucher die Hallenbäder.

Spiel

Landshut stellt insgesamt 38 Kinderspielplätze, 29 Bolzplätze, 16 Straßenhockeyplätze und 9 Streetballplätze zur Verfügung.

Nähere Angaben sind im Bericht zum Landschaftsplan enthalten.

Kirchen

Im Jahr 2003 gehörten **64,9 Prozent** der Bevölkerung dem **römisch-katholischen** Glauben an (1970: 82,6%), **13,2 Prozent** dem **evangelischen** Glauben (1970: 14,1%). 26,7 Prozent der Einwohner geben einen anderen oder keinen Glauben an.

Durch den Stadtbezirk Landshut verläuft die Zuständigkeitsgrenze von zwei katholischen Diözesen. Ein Teil der katholischen Pfarreien gehört der Erzdiözese von München und Freising an, ein Teil der Diözese Regensburg.

1978 gab es in Landshut **elf katholische Pfarreien**, sechs davon gehören zur Erzdiözese München und Freising (St. Martin, St. Jodok, Heilig Blut, St. Margaret, St. Peter und Paul und St. Sebastian) und 5 zur Diözese Regensburg (St. Konrad, St. Nikola, St. Pius, St. Wolfgang und die katholische Pfarrei im Stadtteil Auloh).

Fast alle Pfarreien existieren auch im Jahr 2004, allein die Gemeinde St. Sebastian besteht nicht mehr und ist nun in die Pfarrei St Jodok integriert.

Es gibt **vier evangelische Pfarreien** in Landshut (Auferstehungskirchengemeinde, Christuskirchengemeinde, Gemeinde Landshut Erlöserkirche und das Vikariat im Stadtteil Auloh). Die Gnadenkirche im Stadtteil Auloh wird von der Gemeinde der Erlöserkirche mit betreut.

2.5 Verkehr und Mobilität

Zur Verkehrssituation in Landshut liegt ein **Fachbeitrag Verkehr** zum Flächennutzungsplan vor.

2.6 Technische Infrastruktur

• Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung in Landshut sind im Auftrag der Stadt die **Stadtwerke** Landshut zuständig.

Mit einem 290 km langen Leitungsnetz versorgen die Stadtwerke Landshut mit **Trinkwasser**, das größtenteils aus dem Pumpwerk Siebensee stammt. Bei Bedarf kann in Reserve- und Spitzenlastzeiten das Pumpwerk Schlossberg zugeschaltet werden. Zusätzlich wird in zwei Hochspeichern am Birkenberg und am Annaberg eine Wassermenge gelagert, die Landshut im Notfall einen Tag lang versorgen kann.

Im Bereich der **Abwasserbeseitigung** sind die Stadtwerke für den Betrieb und die Wartung des Abwasser-Kanalnetzes und des 1989 errichteten, mechanisch-biologischen Klärwerks Dirnau im Osten Landshuts zuständig. Neben Landshut sind auch Ergolding, Altdorf, Furth (Orsteil Arth) und Kumhausen an das 296 km große Kanalnetz angeschlossen.

Darüber hinaus kümmern sich die Stadtwerke um die **Abfallentsorgung**, den Betrieb mehrerer Deponien und der 1971 gebauten Müllverbrennungsanlage in Landshut Ost.

Die Stadt ist gemeinsam mit dem Landkreis Landshut dem Zweckverband Müllverwertung Schwandorf beigetreten. Mit dem Beginn der Entsorgung im Juli 2006 kann die MVA ihren Betrieb einstellen.

Die Stadtwerke betreiben außerdem die drei **Wasserkraftwerke** Maxwehr, Ludwigswehr und Gerlmühle. Sie sind für die **Stromversorgung** Landshuts, die Straßenbeleuchtung des Stadtgebiets und die Technischeinrichtungen des **Hofbergtunnels** zuständig.

2.7 Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftliche Struktur Landshuts wird von großen und vielen kleinen Handwerksbetrieben und mittelständischen Unternehmen, die vor allem in der Investitionsgüter-, Verbrauchsgüter-, Nahrungsmittel- und Genussmittelindustrie tätig sind, geprägt.

• Arbeitsmarkt

Insgesamt sind 29 697 (2003) sozialversicherungspflichtig beschäftigte **Arbeitnehmer** in Landshut tätig, davon ist bei 10 598 Beschäftigten der Wohnort gleich dem Arbeitsort. 19 099 (2003) Personen pendeln von außerhalb nach Landshut zur Arbeitsstelle, 9 945 Landshuter pendeln umgekehrt zu einem Arbeitsplatz außerhalb Landshuts.

Die **Arbeitslosenquote** lag 2003 im Jahresdurchschnitt bei 5,9 Prozent (Stand 30.06.2003, Statistischer Jahresbericht Landshut 2003).

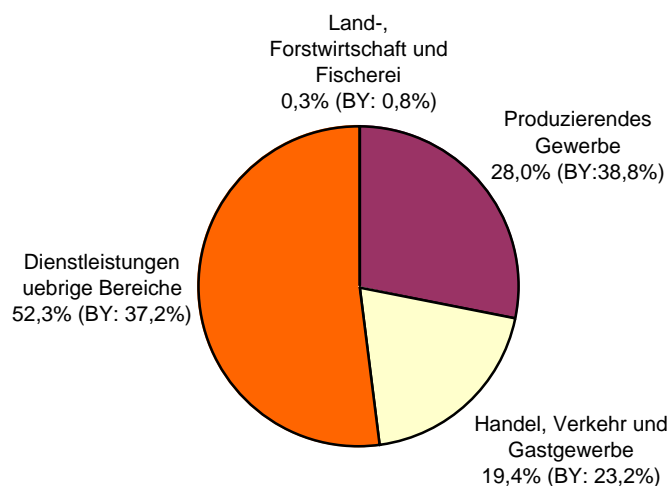
Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort teilten sich zum 30.06.2003 nach zusammengefassten Wirtschaftsabschnitten folgendermaßen auf:

Anteile der Beschäftigten

Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	98 Beschäftigte	0,3 Prozent
Produzierendes Gewerbe	8 305 Beschäftigte	28 Prozent
Handel Gastgewerbe und Verkehr	5 758 Beschäftigte	19,4 Prozent
Dienstleistungen und übrige Bereiche	15 536 Beschäftigte	52,3 Prozent
Insgesamt:	29 697 Beschäftigte	100,0 Prozent

Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

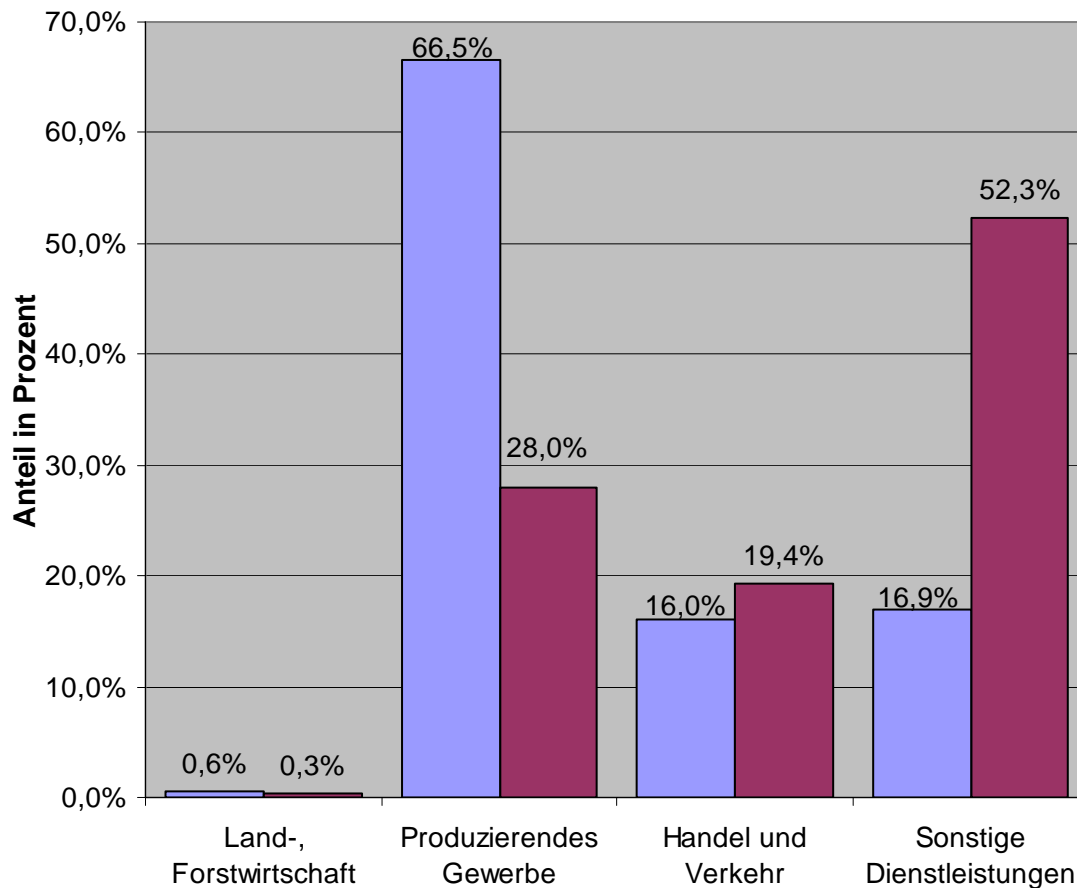
Erwerbsstruktur Landshut (2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003 und Gemeindedaten 2003 Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz
Daten für Bayern Stand 30. Juni 2002

Die Veränderungen der Erwerbsstrukturen in Landshut folgen dem bundesweiten Trend, wie ein Vergleich von 1978 und 2003 zeigt.

Vergleich der Erwerbsstrukturen 1978 (blau) und 2003 (violett)



Quelle: Gemeindedaten 2003 Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz
Land- und Forstwirtschaft 2003 einschließlich Fischerei
Handel und Verkehr 2003 einschließlich Gastgewerbe

Die Grafik spiegelt den dramatischen **Strukturwandel** in Landshut wie auch in Bayern. Vor allem die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und in der Land- und Forstwirtschaft nehmen ab, wobei die Land- und Forstwirtschaft 2003 für den Arbeitsmarkt kaum noch eine Rolle spielt. Dem produzierenden Gewerbe kommt mit 28 Prozent der Arbeitsplätze immer noch eine bedeutende Rolle am Arbeitsmarkt zu. Der Anteil der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich nimmt stark zu.

Städtevergleich Erwerbsstrukturen

Stand 30. Juni 2002	Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Dienstleistungen
Landshut	0,3%	28,6%	20,9%	50,3%
Passau	0,1%	31,5%	26,1%	42,3%
Straubing	0,8%	29,7%	30,1%	39,4%
Ingolstadt	0,5%	56,4%	15,9%	27,3%
Regensburg	0,1%	35,9%	22,1%	42,0%
Niederbayern	1,0%	46,6%	21,1%	31,2%
Bayern	0,8%	38,8%	23,2%	37,2%

Quelle: Gemeindedaten 2003 Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz

Im Vergleich wird die starke Bedeutung der **Dienstleistungen** im Oberzentrum Landshut erkennbar.

Landwirtschaft

In wirtschaftlicher Hinsicht kommt der Landwirtschaft in Landshut nur noch eine nebensächliche Rolle zu. Sie hat dem **bundesweiten Trend** entsprechend sowohl bei der Zahl der Betriebe als auch bei der Größe der bewirtschafteten Fläche **abgebaut**.

Seit 1974 hat sich sowohl die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe als auch die bewirtschaftete Fläche extrem verringert. So sank die Zahl der Betriebe von 339 (1974) auf 92, seit 1974 hat sich die Zahl um 247 Betriebe reduziert. Die landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche folgt dieser Entwicklung und hat sich von 3 345 ha (1974) auf 2 577 ha verringert.

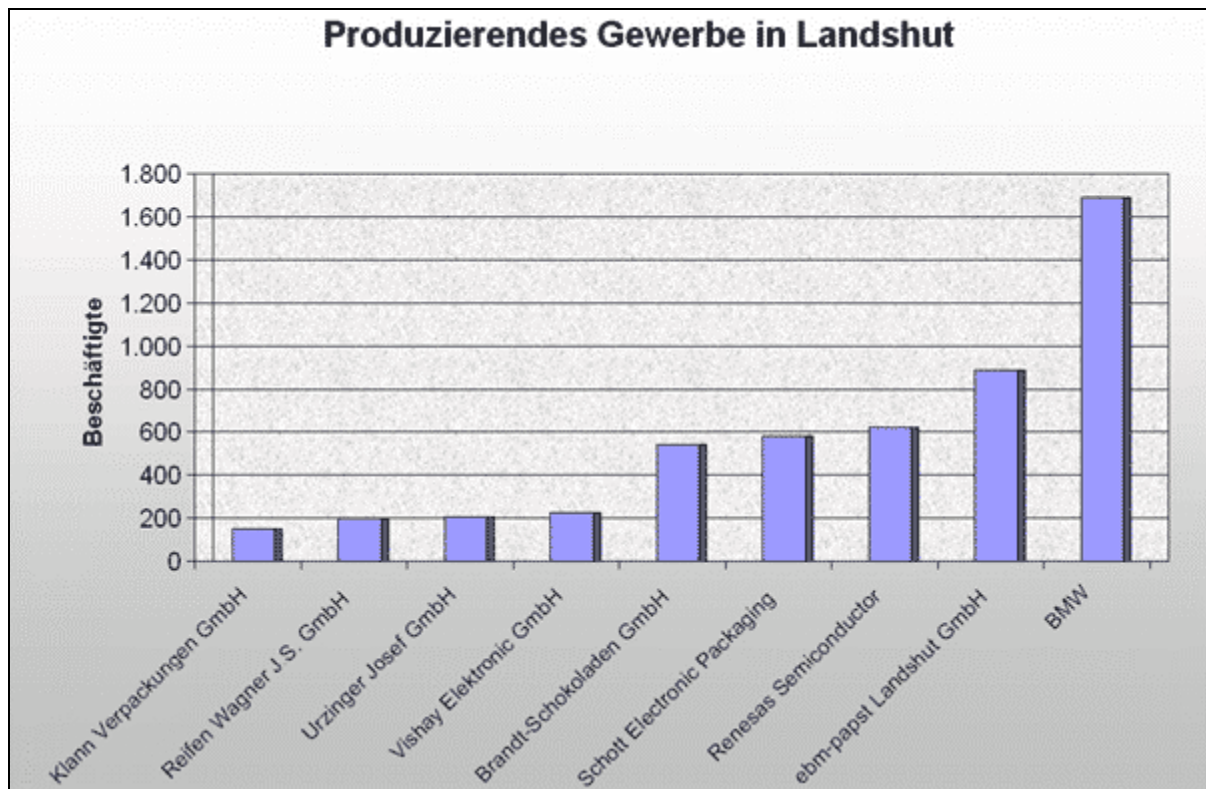
Produzierendes Gewerbe

In Landshut gibt es 690 **Handwerksbetriebe** (Handwerksberufe und handwerksähnliches Gewerbe) mit 3 250 Beschäftigten. In diesen Betrieben wurden 522 Ausbildungsverhältnisse vereinbart. (Statistischer Jahresbericht 2003).

Die Gesamtzahl der **Gewerbebetriebe** belief sich im Jahr 2003 auf 4 265, davon 263 Gaststätten.

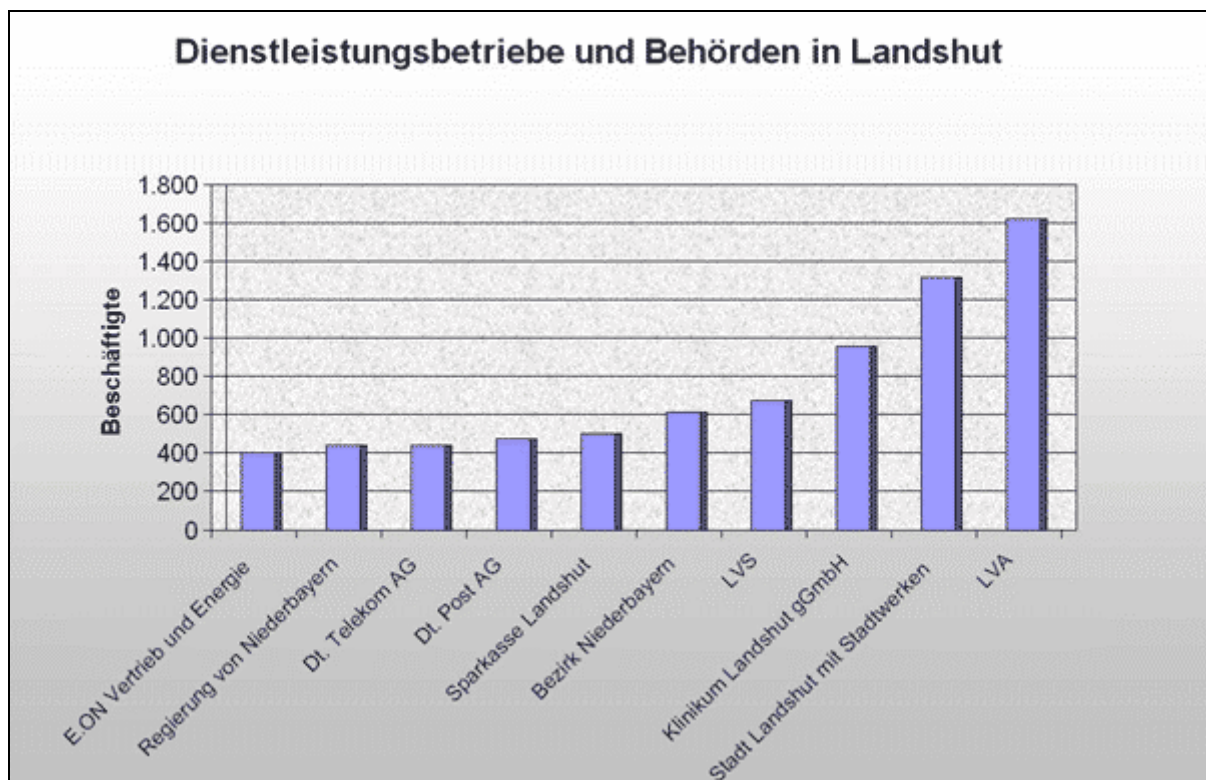
Die für den Arbeitsmarkt bedeutendsten Großunternehmen sind die Bayerischen Motorenwerke (BMW), die ebm-papst Landshut GmbH, Renesas Semiconductor, Schott Electronic Packaging, die Brandt-Schokoladen GmbH, die Vishay Electronic GmbH, die Urzinger Josef GmbH, die Reifen Wagner J.S GmbH und die Klann Verpackungen GmbH.

Die Zahl der dort beschäftigten Personen zeigt die folgende Grafik:



Quelle: Internet: www.landshut.de (Oktober 2004)

Die größten zehn größten Arbeitgeber im Bereich der **Dienstleistungsbetriebe** und **Behörden** und die Zahl der dort Beschäftigten zeigt folgendes Diagramm:



Quelle: Internet: www.landshut.de (Oktober 2004)

Jährlich erzielen die Wirtschaftsbetriebe Landshuts **Umsätze** von über 2 Milliarden Euro.

Tourismus

Ein weiterer Wirtschaftszweig Landshuts ist der Tourismus. Im Jahr 2003 boten 19 **Beherbergungsbetriebe** mit 1 357 Gästebetten 78 608 Gästen eine Übernachtung. Insgesamt zählte man im Jahr 2003 188 182 Gästeübernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste betrug 2,4 Tage, die angebotenen Betten waren zu 39,8 Prozent ausgelastet. Die **Auslastung** ist im Vergleich zu den drei vorangegangenen Jahren (Auslastung zwischen 41,5 % und 42,4 %) gesunken.

Städtevergleich Produktivität

	Arbeitslosenquote Juni 2003	BIP je Einwohner 2002	BIP je Erwerbstätigen 2002
Landshut	6,8 %	46 701	61 699
Straubing	7,8 %	37 981	51 492
Passau	8,4 %	42 361	49 576
Ingolstadt	7,5 %	54 451	70 456
Regensburg	8,4 %	57 992	57 770
Bayern	6,4 %	29 721	58 554

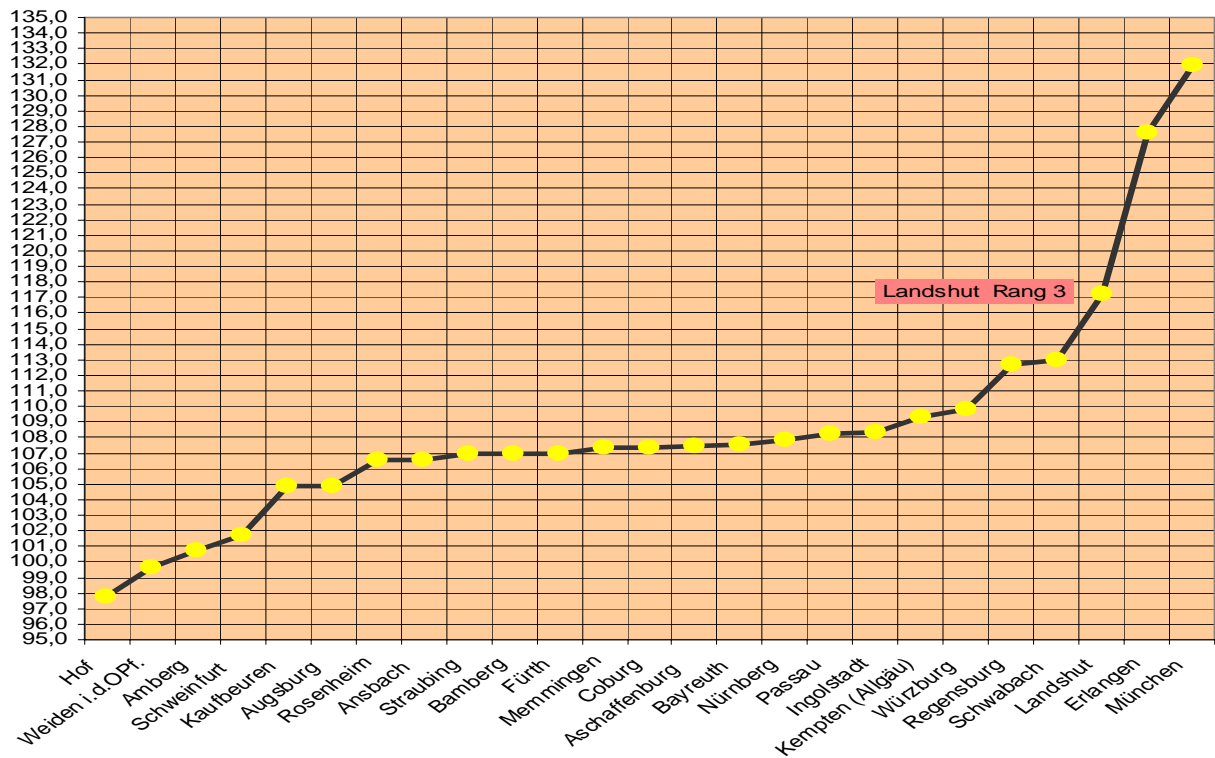
Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Auch in diesem Vergleich wird die **starke wirtschaftliche Bedeutung** des Oberzentrums Landshut erkennbar.

Bayernweit weist Landshut nach München und Erlangen die dritthöchste **Kaufkraft** der kreisfreien Städte auf.

Die Kaufkraft der kreisfreien Städte nach Rang

Kaufkraftkennziffer je Einwohner (Index)



Quelle: GfK Marktforschung GmbH 2004

2.8 Einzelhandel

Nach einer Studie der Icon Regio (Nürnberg 2003) zeigt der Einzelhandel in Landshut **Tendenzen**, die nahezu allen anderen Großstädten vergleichbar sind:

- Die rückläufigen Umsätze verweisen auf eine rückläufige Bedeutung des Einzelhandels
- die Zentralitätsziffer (ca. 142 %, 2003) ist rückläufig,
- der Anteil des Innenstadtumsatzes am Gesamtumsatz nimmt ab.

Diese Veränderungen sind überwiegend dem **Strukturwandel** im Einzelhandel zuzuschreiben. Allerdings wird dieser Trend nach der Entwicklung und Eröffnung des City Centers Landshut eingedämmt.

Für die Nebenlagen ist ein weiterer Rückzug des Einzelhandels zu erwarten. Umso wichtiger erscheint eine **Stabilisierung der Stadtteile** durch Förderung ihrer weiteren Einwohnerentwicklung. Nach Einschätzung der Gutachter ist die wohnungsnahе Lebensmittelversorgung in Landshut nicht grundsätzlich gefährdet.

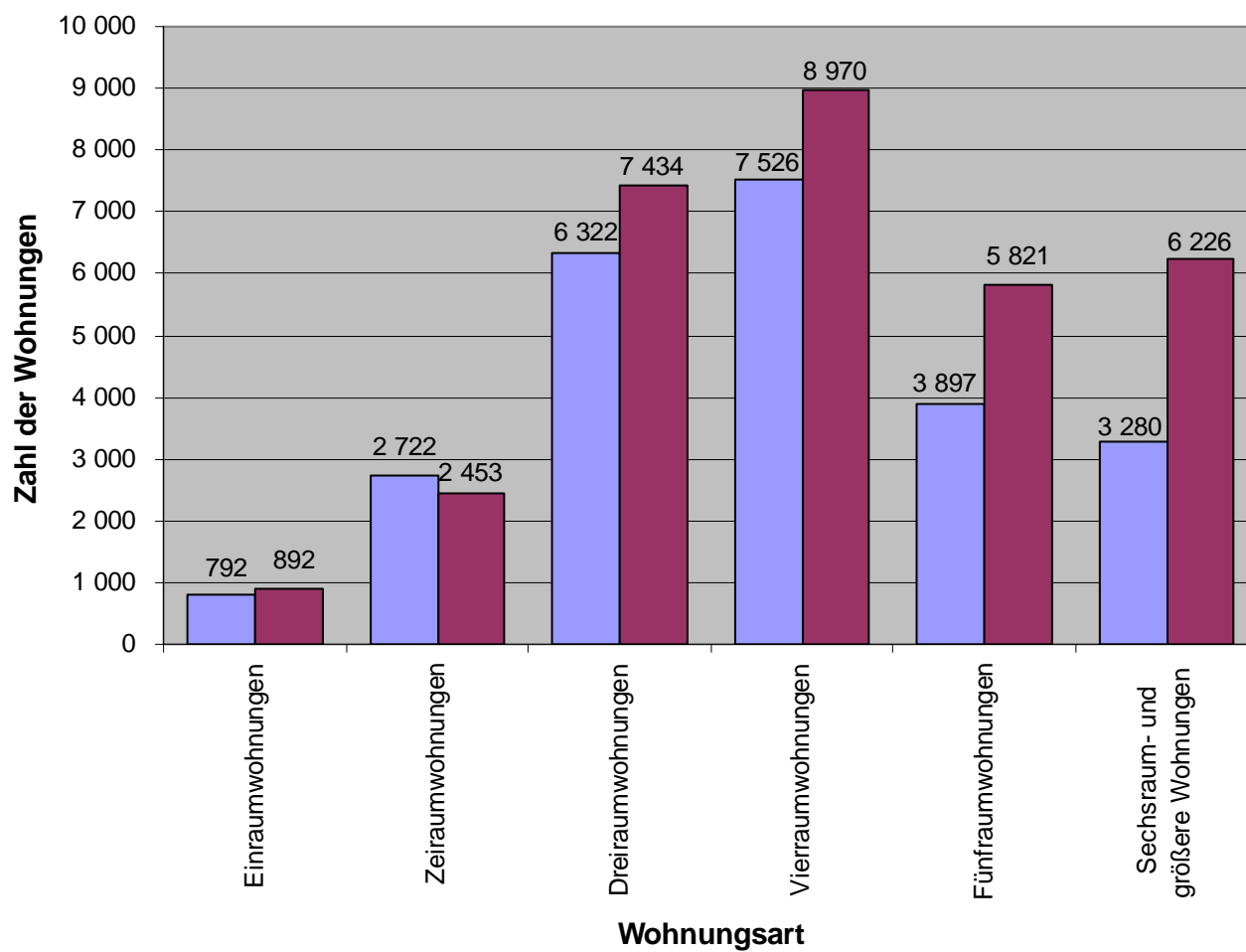
Nach Einschätzung eines Gutachtens der GfK (im Verbund mit Prisma, 2000) weist das Verhältnis der Umsätze von 43 % (Innenstadt) zu 57 % (übriges Stadtgebiet) – im Vergleich zu anderen Oberzentren – auf eine Innenstadt-orientierte Standortentwicklung hin.

Die Errichtung eines SB -Warenhauses in der Münchnerau wird nach Einschätzung der Icon Regio zu **Umverteilungen** innerhalb der Stadt, aber auch zu einem Kaufkraftzufluss führen. Die Zentralitätskennziffer der Stadt Landshut könne sich damit auf ca. 154 % erhöhen.

2.9 Wohnungswesen

In Landshut gibt es 11 690 **Wohngebäude**, davon 9173 Ein- und Zweifamilienhäuser (2003). Der **Wohnungsbestand** erreichte die Zahl von 31 796 (2003). Das entspricht einer Zunahme von 7257 Wohnungen seit 1978, vor allem im Bereich der größeren Wohnungen. Wohnungen mit drei oder mehr Räumen verzeichnen starke Zuwächse, während die Zahl der Wohnungen mit zwei Räumen im Vergleich zu 1978 gesunken ist. Die Zahl der Einraumwohnungen ist seit 1978 gering und nur minimal gewachsen.

Vergleich Wohnungsbestand 1978 (blau) und 2003 (violett)

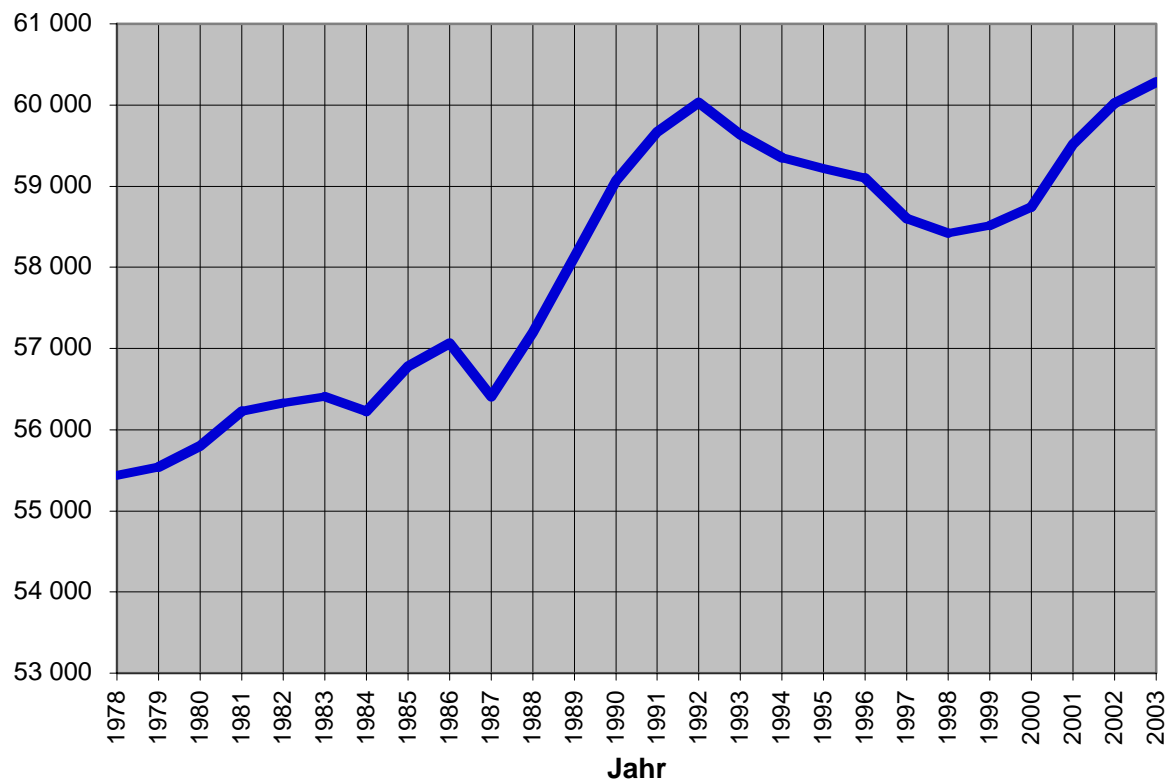


Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003 und Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft „Raum Landshut“

3. Einwohner

Seit 1978 ist die Bevölkerungszahl Landshuts um 4 850 auf **60 282 Einwohner** (Stand 31.12.2003) angestiegen.

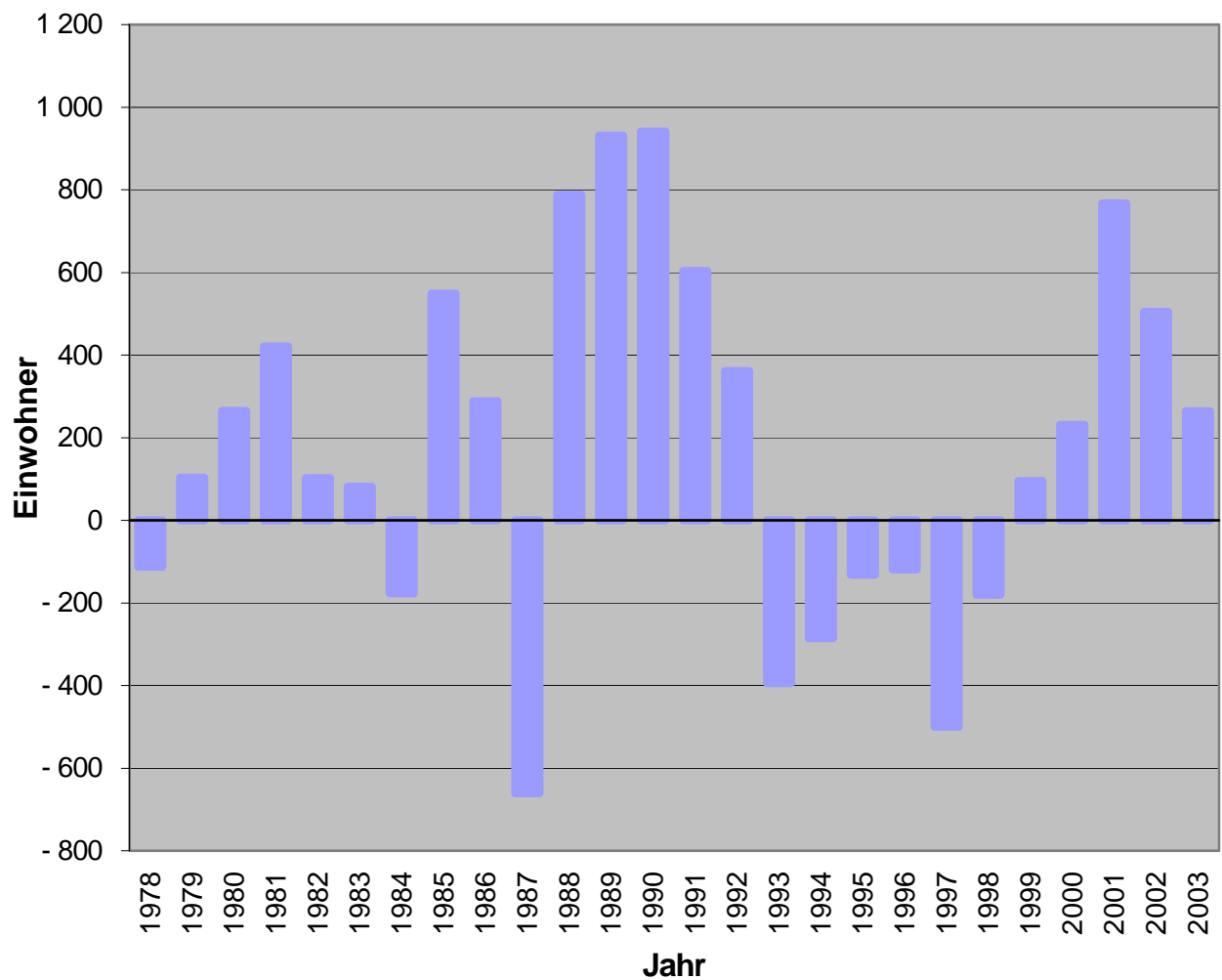
Bevölkerungsentwicklung Landshut



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Nach mehreren Jahren mit negativem Saldo (von 1993 bis 1998) verzeichnet Landshut wieder einen **Bevölkerungszuwachs**.

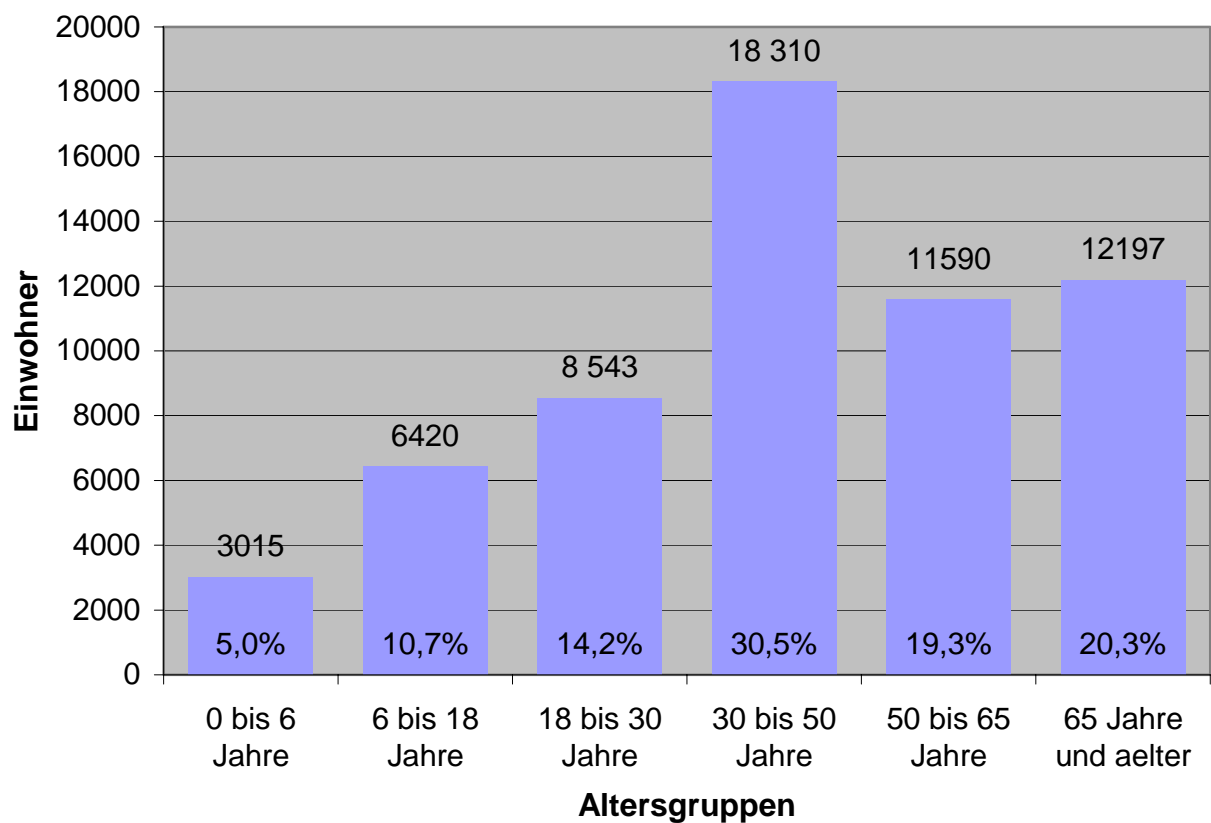
Bilanz 1978 - 2003



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

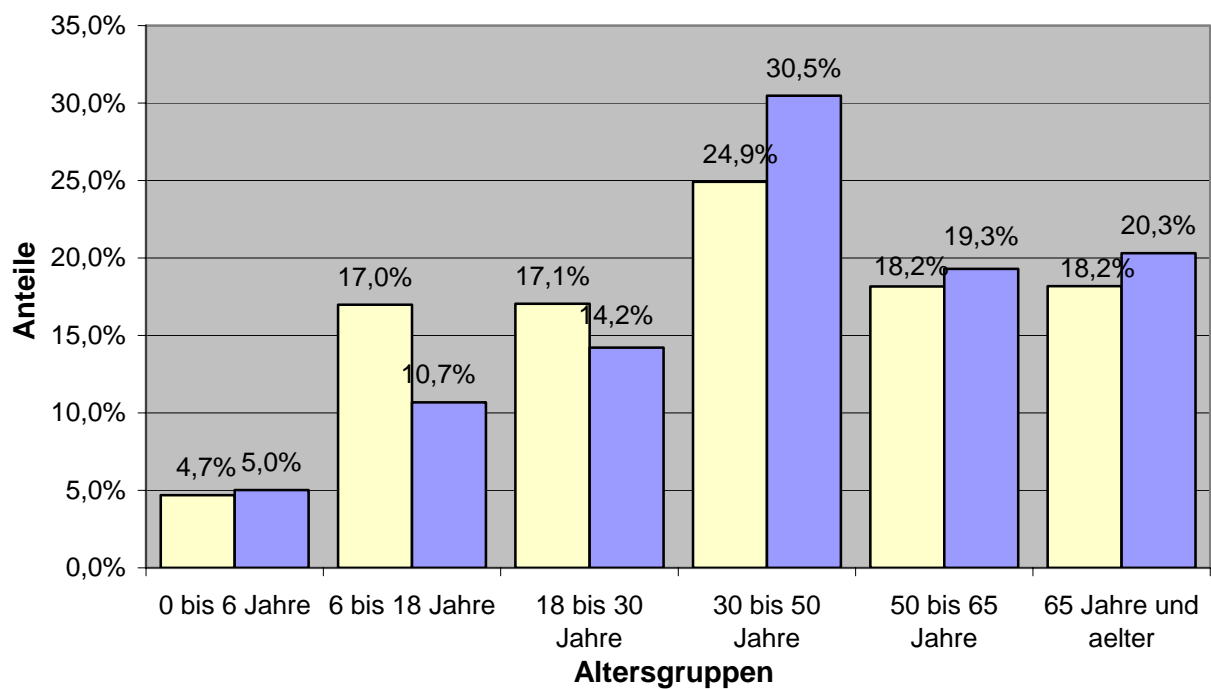
Bevölkerungsbilanz: Der Wert der Bevölkerungsbilanz ergibt sich aus der Einwohnerzahl zum 31.12. des jeweiligen Jahres abzüglich der Einwohnerzahl zum 31.12. des Vorjahres.

Altersaufbau der Bevölkerung in Landshut am 31.12. 2002



Quelle: Gemeindedaten 2003 Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz

Vergleich der Altersstrukturen in Landshut 1978 (hell) und 2003 (blau)



Quelle: Gemeindedaten 2003 Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz

Im Vergleich zu 1978 hat vor allem der Anteil der **30- bis 50-jährigen stark zugenommen**. Die Anteile der 50- bis 65-jährigen und der über 65-jährigen an der gesamten Einwohnerzahl Landshuts haben ebenfalls zugenommen, während der Anteil der 18- bis 30-jährigen und vor allem der **Anteil 6- bis 18-jährigen abgenommen** hat. Erfreulich ist die Zunahme der unter 6-jährigen, wenn auch nur mit 0,3 %. Im Vergleich mit anderen Städten und mit dem Landesdurchschnitt fallen die geringeren Werte für die jüngeren Generationen und der höhere Wert für ältere Bewohner auf.

Städtevergleich Altersstrukturen

Stand 31.12.2002	0 bis 6 Jahre	6 bis 18 Jahre	18 bis 30 Jahre	30 bis 50 Jahre	50 bis 65 Jahre	65 Jahre und älter
Landshut	5,0%	10,7%	14,2%	30,5%	19,3%	20,3%
Passau	4,6%	9,9%	17,1%	30,5%	18,5%	19,4%
Straubing	4,7%	11,5%	14,4%	30,9%	19,1%	19,5%
Ingolstadt	6,2%	12,6%	15,5%	30,5%	18,6%	16,6%
Regensburg	5,2%	9,6%	16,7%	33,0%	17,3%	18,2%
Niederbayern	6,1%	14,0%	14,0%	31,8%	17,4%	16,7%
Bayern	6,0%	13,3%	13,8%	31,7%	18,4%	16,8%

Quelle: Gemeindedaten 2003 Oberbayern, Niederbayern, Oberpfalz

Städtevergleich Bevölkerungsentwicklung

	Einwohner zum 31.12.2002	Bevölkerungszunahme 2001/2002	Natürliche Bevölkerungsbewegung Saldo 2002 (auf 1000 EW)	Wanderungen 2002 Saldo (auf 1000 EW)
Landshut	60 075	0,9 %	-2,3	11,7
Straubing	44 316	0,1 %	-4,8	5,9
Passau	50 669	0,3 %	-4,4	7,2
Ingolstadt	117 311	0,9 %	1,0	8,3
Regensburg	127 198	0,7 %	-1,7	8,1
Bayern	12 329 714	0,5 %	-0,5	5,1

Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Die Bevölkerungszunahme ist überdurchschnittlich im Vergleich zu den anderen Städten und zum bayerischen Durchschnitt. Alle Vergleiche zeigen, dass die Zunahmen aus Zuwanderungen resultieren, lediglich Ingolstadt hat eine positive Bilanz natürlicher Entwicklung.

4. Die Stadtteile

Historischer, kultureller, wirtschaftlicher und sozialer **Mittelpunkt** von Landshut ist die Altstadt. Die Stadtteile Landshuts zeichnen sich durch ihre **Verschiedenheit** und eigene Charakteristika aus. Sie nehmen im Gesamtgefüge der Stadt unterschiedliche Aufgaben wahr. Alle Stadtteile von Landshut sind auch Wohnorte. Größere Gewerbe- und Industriebetriebe haben sich vor allem nordöstlich des Hauptbahnhofs im Stadtteil Industriegebiet angesiedelt.

Die Stadtteile Schönbrunn und Münchnerau wurden 1970 im Zuge der Gebietsreform eingemeindet, 1971 folgte auch der heutige Stadtteil Frauenberg. Diese Stadtteile sind ländlich geprägt, die dörflichen Strukturen sind noch deutlich erkennen. Im Stadtteil Schönbrunn bilden die Fachhochschule und die Sparkassenakademie ein campusartiges Gelände. Im Stadtteil Frauenberg ist vor allem die Siedlung Auloh stark gewachsen. Im Stadtteil Münchnerau wurde ein gewerblicher Schwerpunkt neu entwickelt.

Das Profil der einzelnen Stadtteile wird in den folgenden Übersichten mit dem Vergleich zur Gesamtstadt deutlich. Die Kartierungen der Bestandsaufnahmen werden in den folgenden Ausschnitten verkleinert dargestellt.



Bauliche Nutzung 2005

Legende:

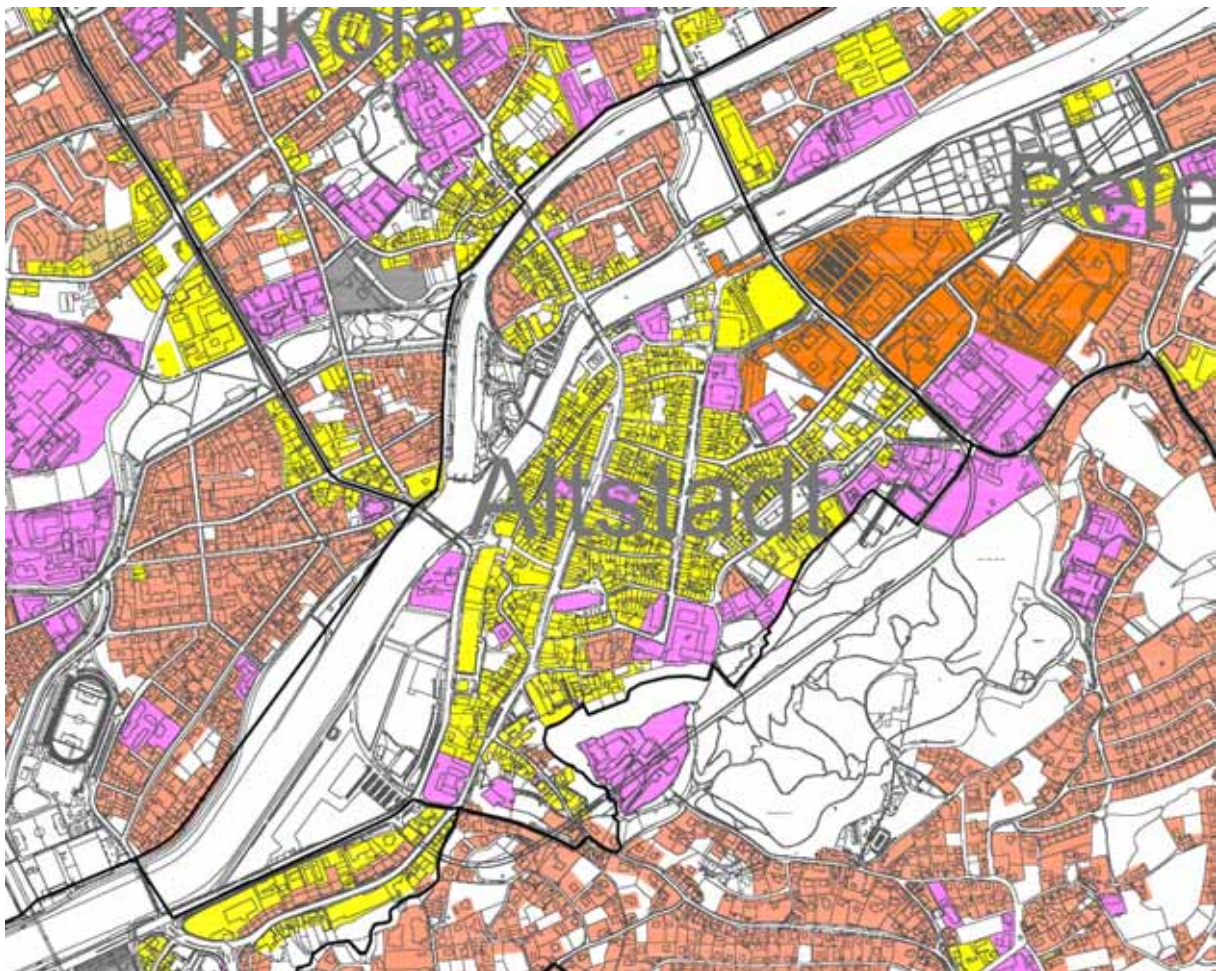


4.1 Altstadt

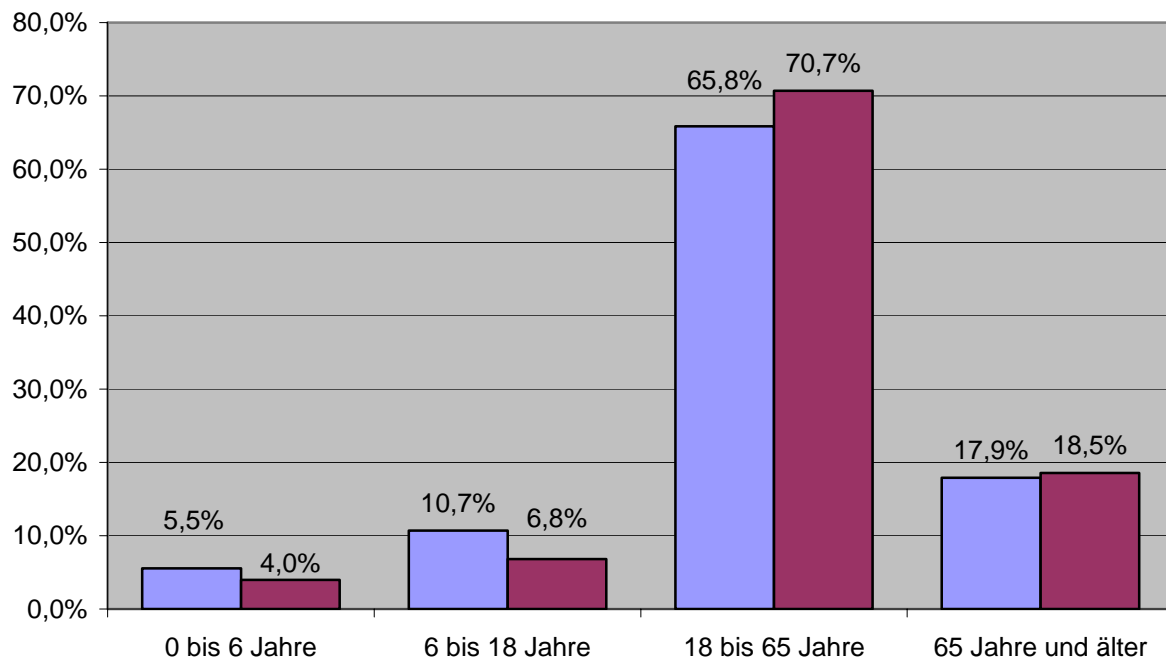
Unter den Landshuter Stadtteilen nimmt die **historische Innenstadt** den kleinsten Teil der Fläche ein und ist dennoch der gewichtigste Stadtteil von Landshut. Alle bekannten Vorzüge Landshuts – das historische Stadtbild, der hochwertige Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen, Kirchen und Verwaltungen, touristische Attraktionen, die Uferpromenade – konzentrieren sich in der Altstadt.

Im Stadtteil gibt es einen Kindergarten mit 25 Ganztagsplätzen, der voll belegt ist (2004), zwei Kinderspielflächen und einen Straßenhockeyplatz. Vier Sporthallen, sechs Freisportanlagen und zwei Freitennisplätze nutzen die zentrale Lage.

Bestandsnutzung im Stadtteil Altstadt



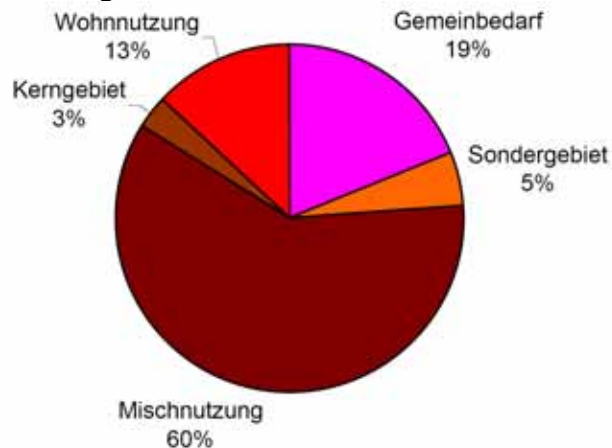
Vergleich der Altersstrukturen Landshut (blau) und Altstadt (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Die Altstadt ist ein interessanter Wohnort für beruflich aktive und für ältere Bewohner.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Altstadt (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	7,8 ha	19%
Sondergebiet	2,0 ha	5%
Mischnutzung	25,3 ha	60%
Kerngebiet	1,1 ha	3%
Wohnnutzung	5,2 ha	13%

Der hohe Anteil Mischnutzungen und der vergleichsweise geringe Anteil des Kerngebiets verweisen auf die **kleinteilige Mischung** in der Altstadt.

4.2 Nikola

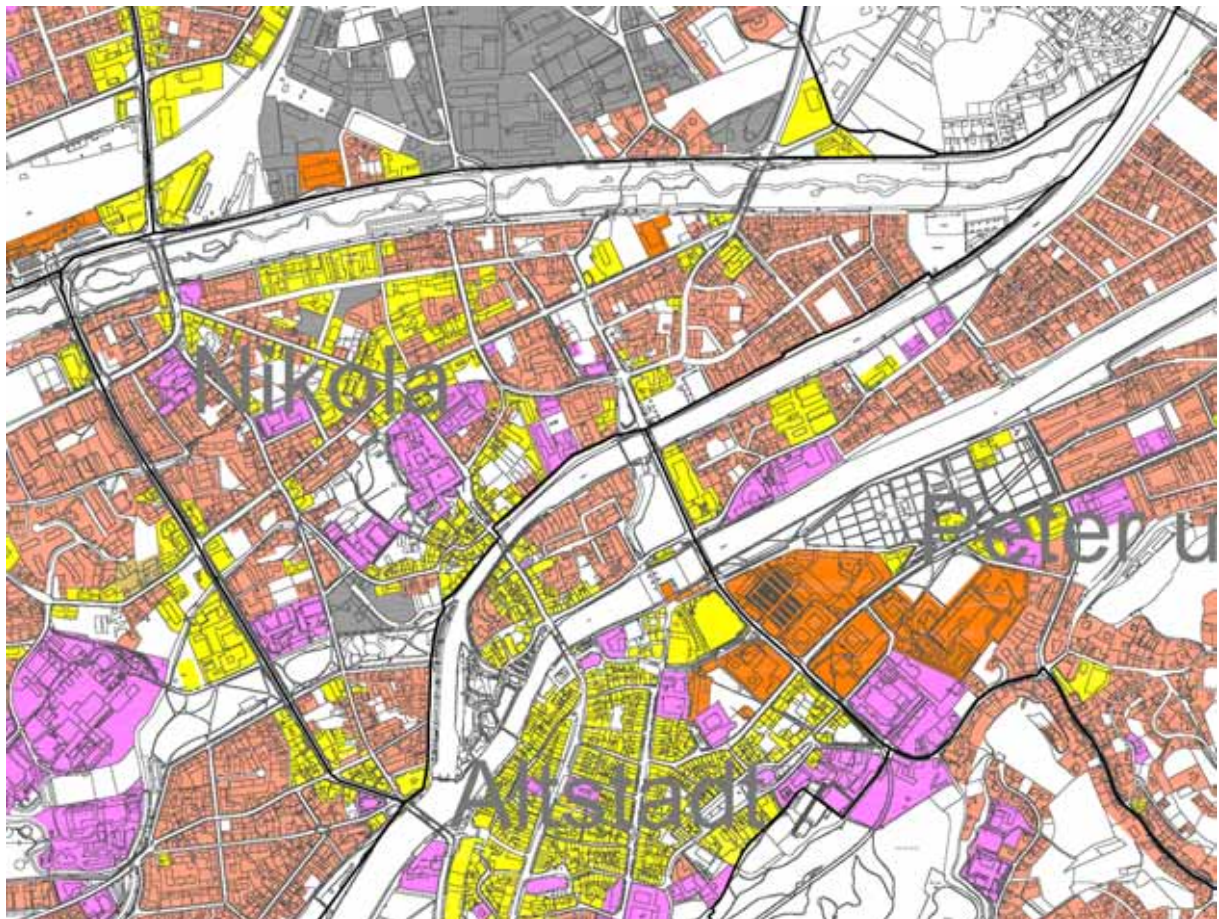
In seinen **kleinteiligen Mischungen**, in der älteren Bausubstanz, in der hervorragenden Lage zwischen Altstadt und Hauptbahnhof wie auch nahe an der Isar und an der nördlichen Flutmulde hat der Stadtteil seine eigene Charakteristik. **Potenziale** sind u.a. das Kloster Seligenthal mit sozialen und kulturellen Nutzungen wie auch das ehemalige Schlachthofareal.

Im Stadtteil gibt es drei **Kindergärten** mit 300 Plätzen. Es werden 330 Kinder betreut, davon 170 ganztags (Stand 1. Januar 2004).

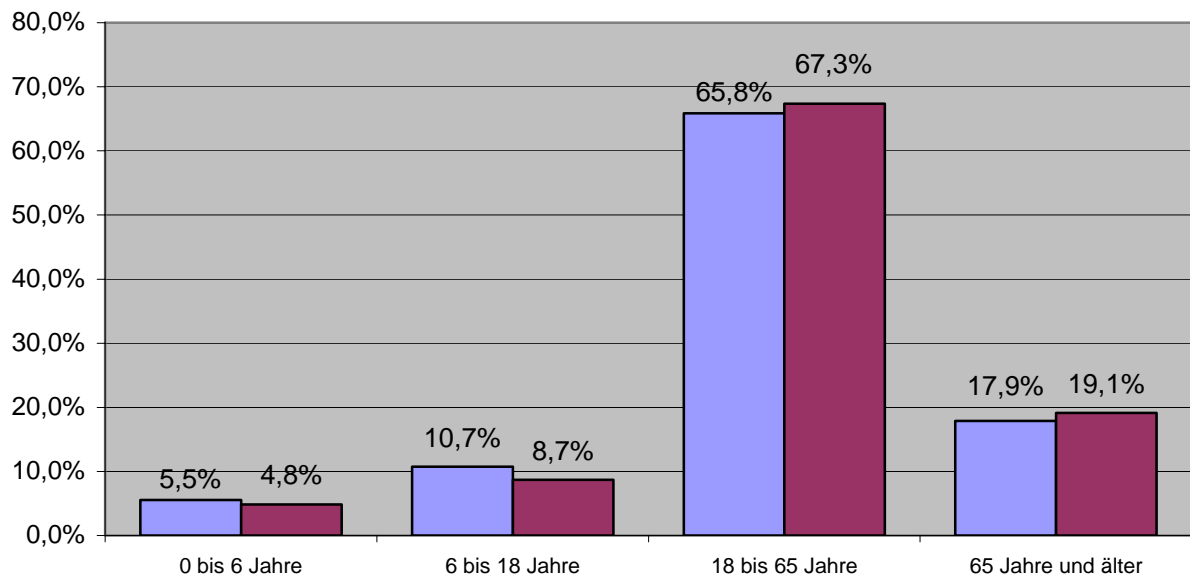
Ein **Kinderspielplatz**, drei Bolzplätze, ein Straßenhockeyplatz und zwei Streetballplätze stehen für Kinder und Jugendliche zur Verfügung.

Zwei Sporthallen, zwei Freisportanlagen, fünf Freitennisplätze und ein Hallenbad ergänzen das **Freizeitangebot**.

Bestandsnutzung im Stadtteil Nikola



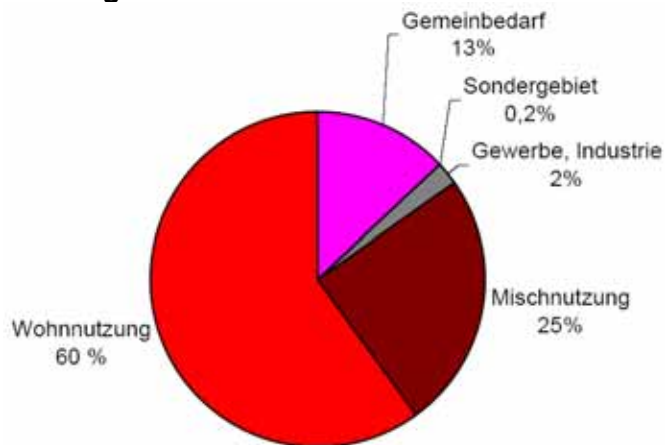
Vergleich der Altersstrukturen Landshut (blau) und Nikola (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Der Stadtteil ist zunehmend auch für jüngere Bewohner interessant, besonders die Nähe der Isar und der nördlichen Flutmulde bieten ein attraktives Umfeld.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Nikola (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	8,9 ha	13 %
Sondergebiet	0,1 ha	0,2 %
Gewerbe, Industrie	1,5 ha	2 %
Mischnutzung	16,9 ha	25 %
Wohnnutzung	40,1 ha	60 %

Den größten Anteil der Nutzung bebauter Flächen macht in Nikola das **Wohnen** aus, jedoch prägt auch der hohe Anteil an **Mischnutzung** den Stadtteil und weist ihn als innerstädtischen Wohn- und Arbeitsort aus.

4.3 West

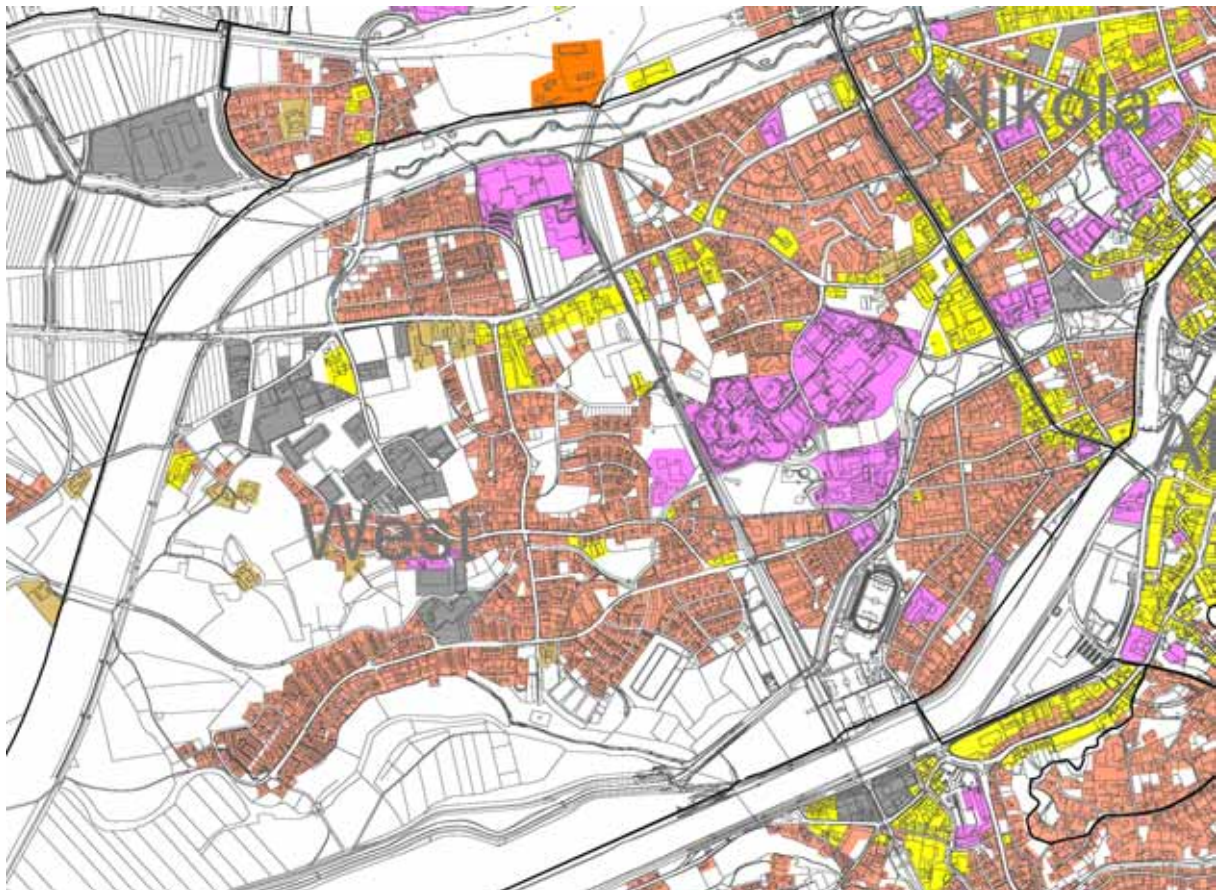
Einrichtungen des **Gemeinbedarfs** wie die Kliniken, die Einrichtungen für Sport und Freizeit, öffentliche und private Verwaltungen sowie der Einzelhandel prägen neben dem Wohn- und Gewerbeangebot den Stadtteil.

Drei **Kindergärten** und vorschulische Einrichtungen bieten 225 Plätze. Es werden 221 Kinder betreut, davon 115 ganztags (2004).

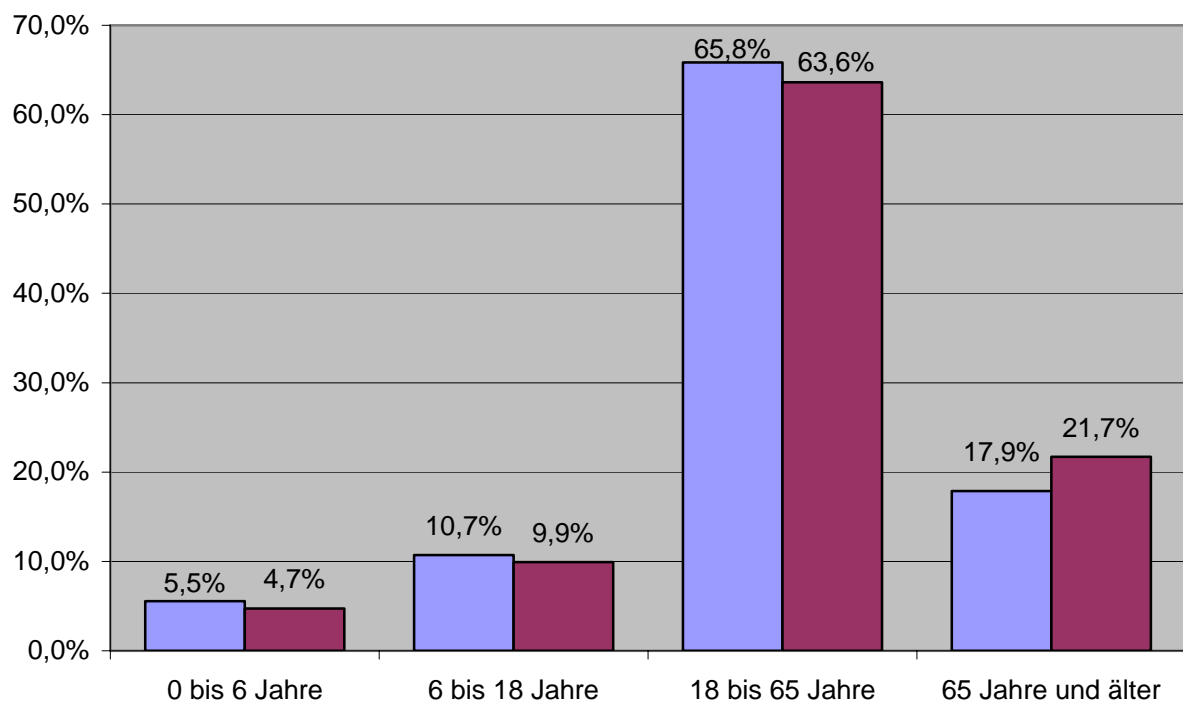
Sieben **Kinderspielplätze**, drei Bolzplätze, zwei Straßenhockeyplätze und einen Streetballplatz gibt es für Kinder und Jugendliche.

Sieben Sporthallen, elf Freisportanlagen, zwei Hallenbäder und Lehrschwimmbecken und ein Freibad ergänzen das **Freizeitangebot**.

Bestandsnutzung im Stadtteil West



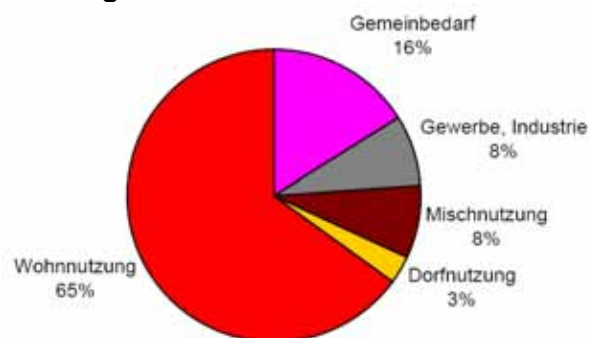
Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und West (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Die Grafik zeigt den relativ hohen Anteil an **älteren Bewohnern**. Dies korrespondiert mit einem älteren Baubestand insbesondere der Nachkriegszeit, aber auch mit der Nähe von Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil West (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	25,8 ha	16 %
Gewerbe, Industrie	13,2 ha	8 %
Mischnutzung	13,5 ha	8 %
Dorfnutzung	4,7 ha	3 %
Wohnnutzung	107,9 ha	65 %

Der Anteil der Wohnnutzung (65%) liegt im **Durchschnitt der Gesamtstadt** (61%), ebenfalls der Anteil an Mischnutzungen (8% / 10%). Damit bildet - statistisch gesehen - West ein typisches Stück Landshut ab.

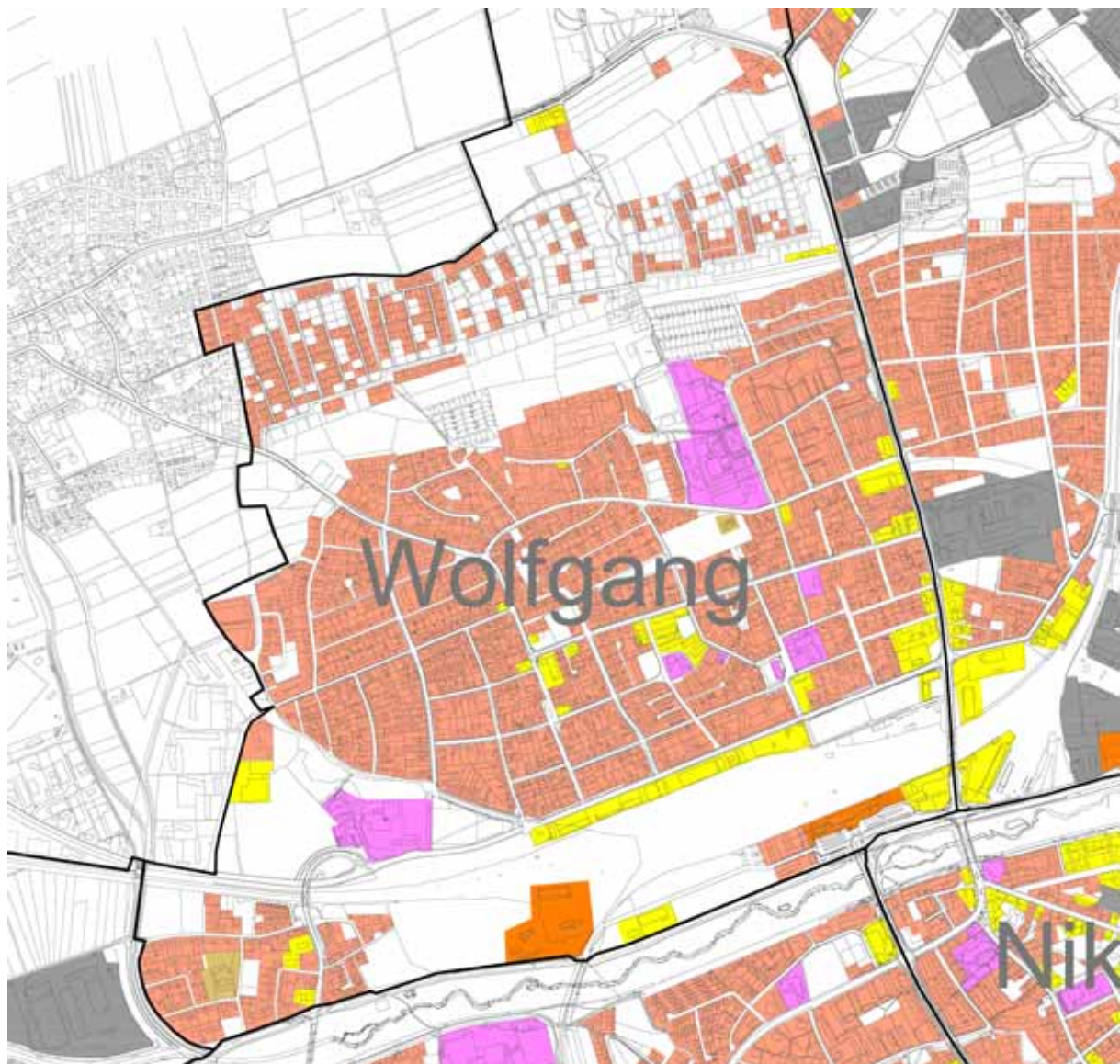
4.4 Wolfgang

Zwischen dem Hauptbahnhof und den nördlichen Grenzen der Stadt gelegen bietet Wolfgang **gute Standortqualitäten**. Der Eindruck eines ruhigen Wohnsiedlungsgebietes mit relativ einfach ausgestatteten Wohnquartieren und wenig Arbeitsstätten überwiegt. Diese Struktur machen die Anteile der verschiedenen Nutzungsarten deutlich, bei denen Wohnen mit 82% der bebauten Flächen eindeutig dominiert.

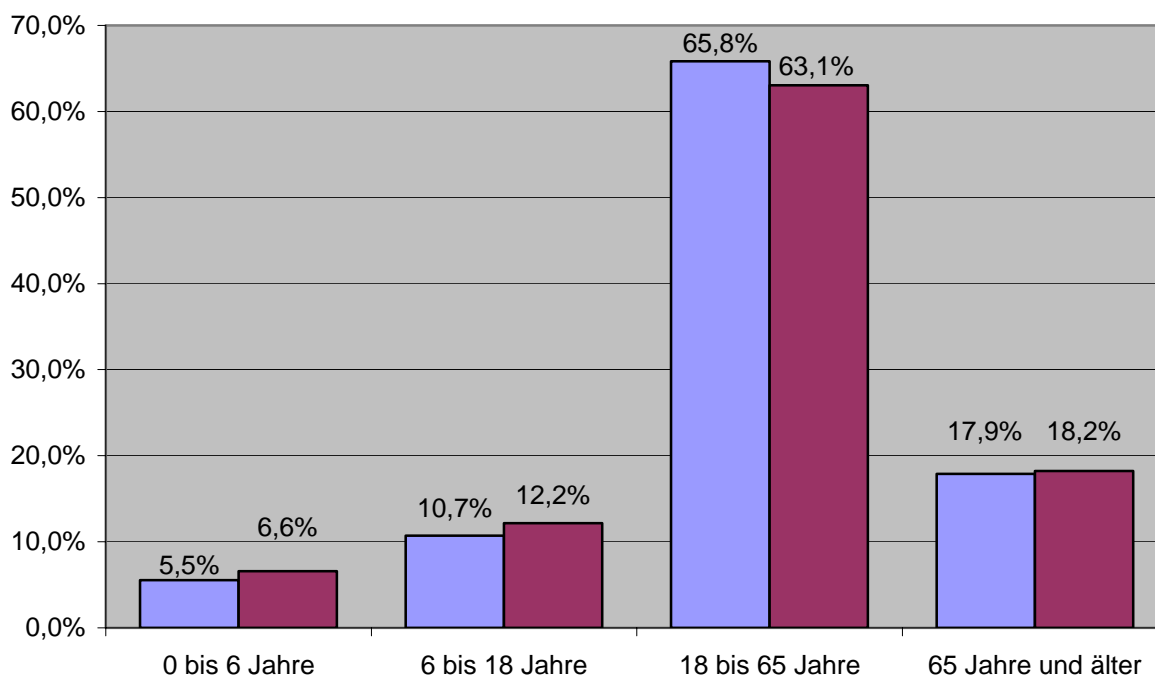
An Gemeinschaftseinrichtungen gibt es drei **Kindergärten** und vorschulische Einrichtungen mit 230 Plätzen. Es werden 270 Kinder betreut, davon 171 ganztags (2004). Für Kinder und Jugendliche gibt es acht **Kinderspielplätze**, fünf Bolzplätze, zwei Straßenhockeyplätze und einen Streetballplatz.

Für **Freizeitaktivitäten** stehen vier Sporthallen, sechs Freisportanlagen und ein Hallen- bzw. Lehrschwimmbecken zur Verfügung.

Bestandsnutzung im Stadtteil Wolfgang



Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Wolfgang (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Aus der Grafik lässt sich der Eindruck von Wolfgang als **familienfreundlicher Stadtteil** bestätigen.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Wolfgang (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	8,4 ha	6 %
Sondergebiet	3,7 ha	3 %
Mischnutzung	10,1 ha	8 %
Dorfnutzung	1,2 ha	1 %
Wohnnutzung	104,7 ha	82 %

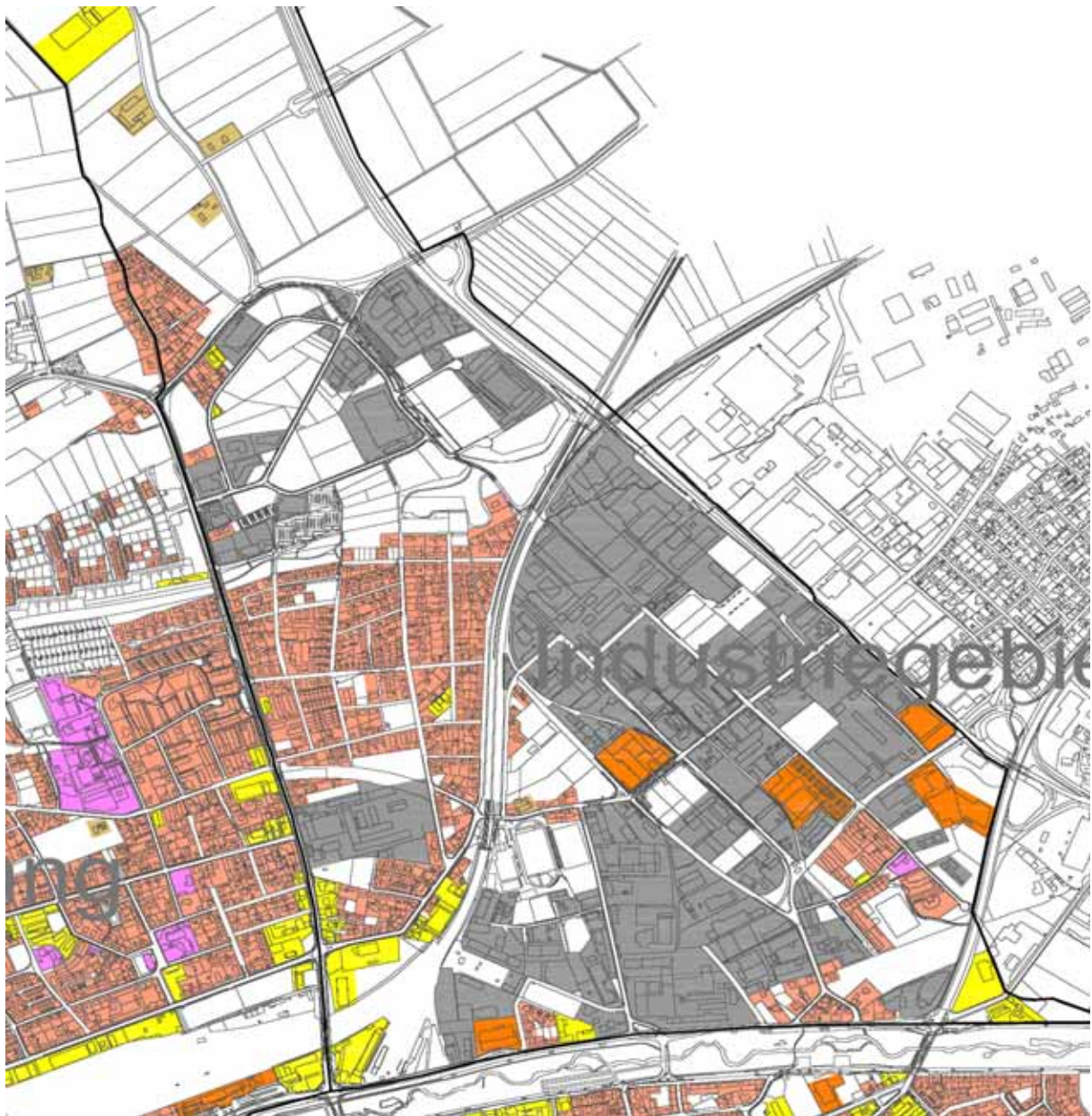
Im Vergleich mit dem Durchschnitt der Gesamtstadt (61%) bestätigt Wolfgang sein Funktion als **Wohnstandort** (82%) in günstiger Lage zum Hauptbahnhof, zu den östlich gelegenen Arbeitsplätzen und zu den nördlichen Landschaftsräumen.

4.5 Industriegebiet

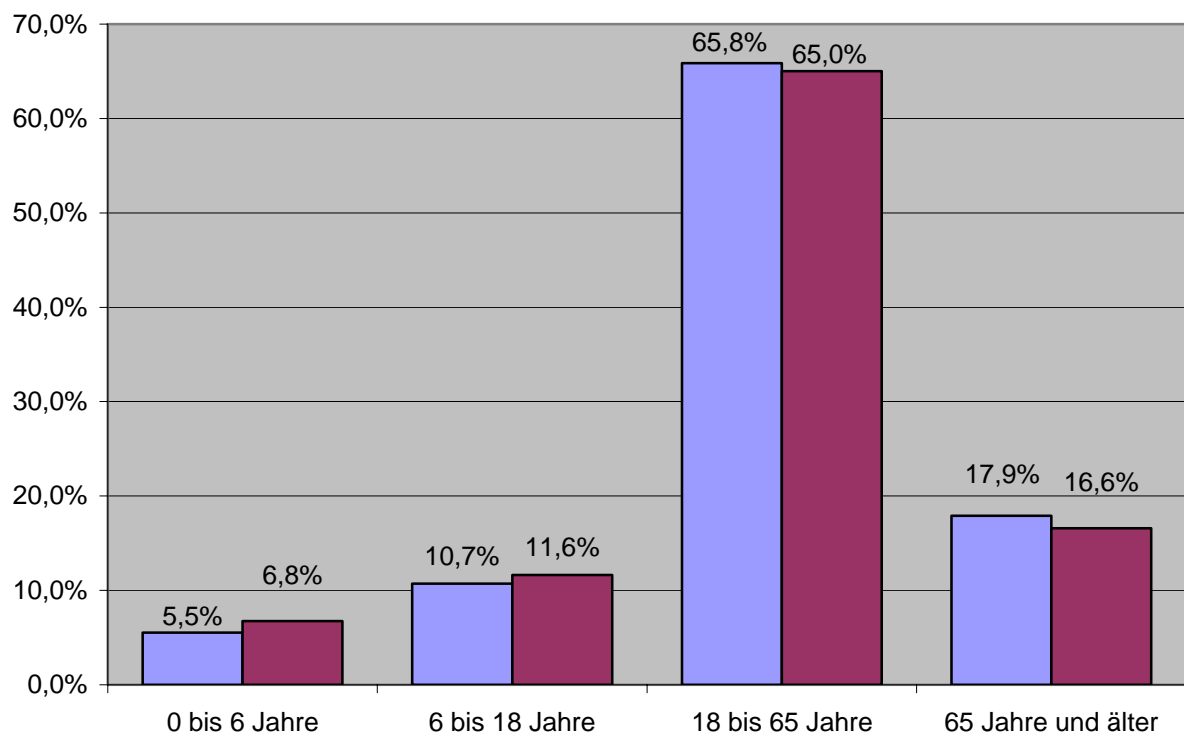
Die **Bahnlinie** teilt den Stadtteil in einen westlichen Bereich zwischen Bahn und Altdorfer Straße einerseits und einen östlichen Bereich zwischen Bahn und Stadtgrenze Ergolding / Konrad Adenauer Straße andererseits. Der westliche Abschnitt ist durch **Wohn- und Mischnutzungen**, der östliche durch **Industrie und Gewerbe** geprägt.

Ein **Kindergarten** bietet 25 Plätze. Es werden 23 Kinder betreut, davon 13 ganztags (2004). Vier **Kinderspielplätze** und zwei Bolzplätze sind ein weiteres Angebot für Kinder und Jugendliche. Zwei Sporthallen, vier Freisportanlagen und zwölf Frei- und drei Hallentennisplätze stehen für **Freizeitaktivitäten** zur Verfügung.

Bestandsnutzung im Stadtteil Industriegebiet



Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Industriegebiet (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Bei überwiegend durchschnittlichen Anteilen ist - für dieses Gebiet überraschend - ein relativ hoher Anteil an **Kindern** und **Jugendlichen** festzustellen.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Industriegebiet (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	0,2 ha	0,2 %
Gewerbe, Industrie	94,5 ha	67 %
Mischnutzung	9,1 ha	6%
Dorfnutzung	1,7 ha	1%
Wohnnutzung	37,4 ha	26%

Insgesamt dominiert mit 67% eindeutig die **gewerblich-industrielle Nutzung** der bebauten Flächen, doch auch die Wohnnutzung nimmt mit 26% eine nicht unerhebliche Rolle in der Nutzungsverteilung des Stadtteils ein.

4.6 Peter und Paul

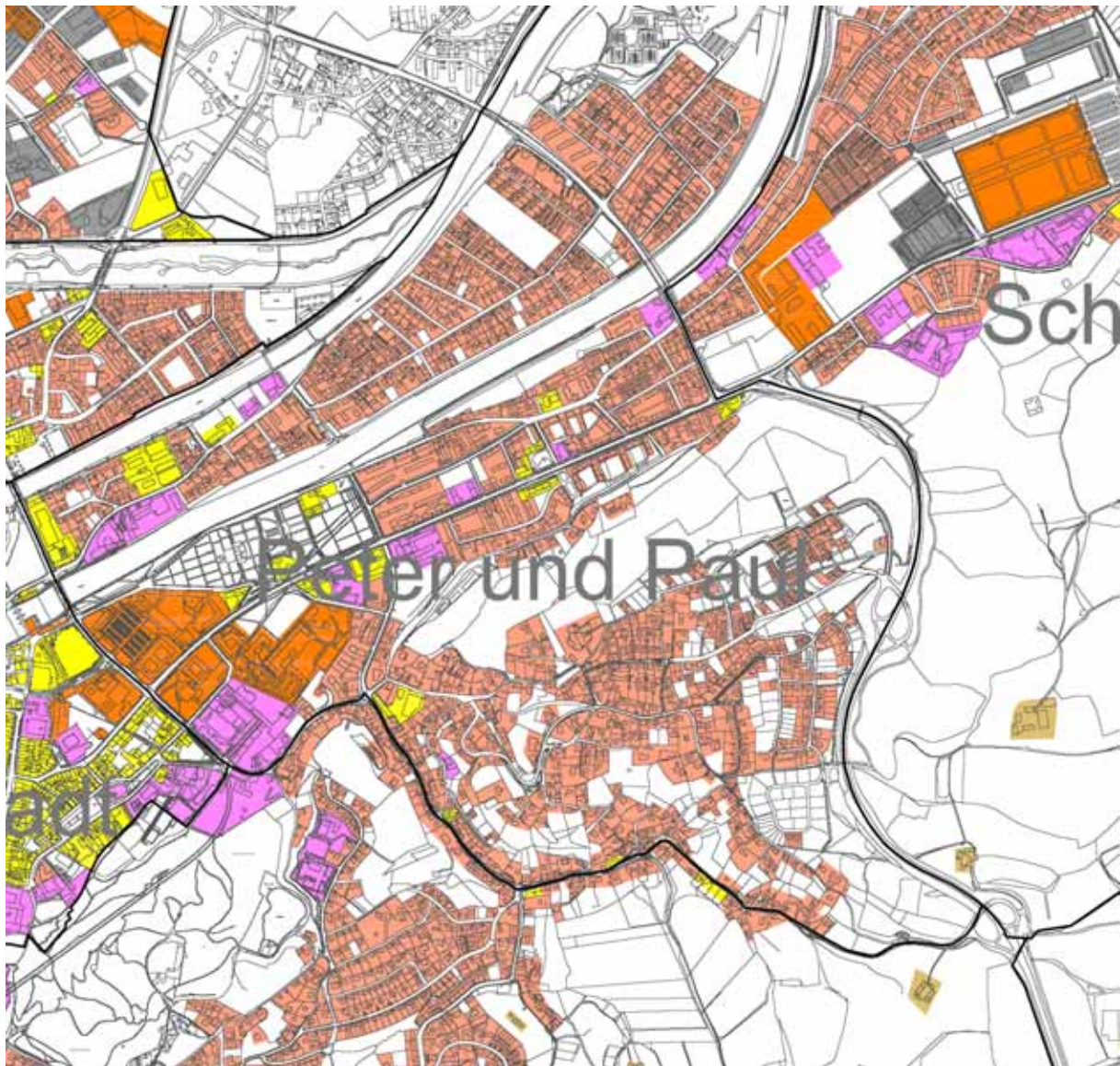
Zwischen Hangleiten und Isar, zwischen Altstadt und Erholungsgebieten gewinnt dieser Stadtteil zunehmend an Lagequalitäten. Sport- und Erholungsflächen an der Spitze der Flussinsel ergänzen das **attraktive Umfeld** des Stadtteils.

78% der bebauten Fläche werden im Stadtteil für die Wohnnutzung beansprucht.

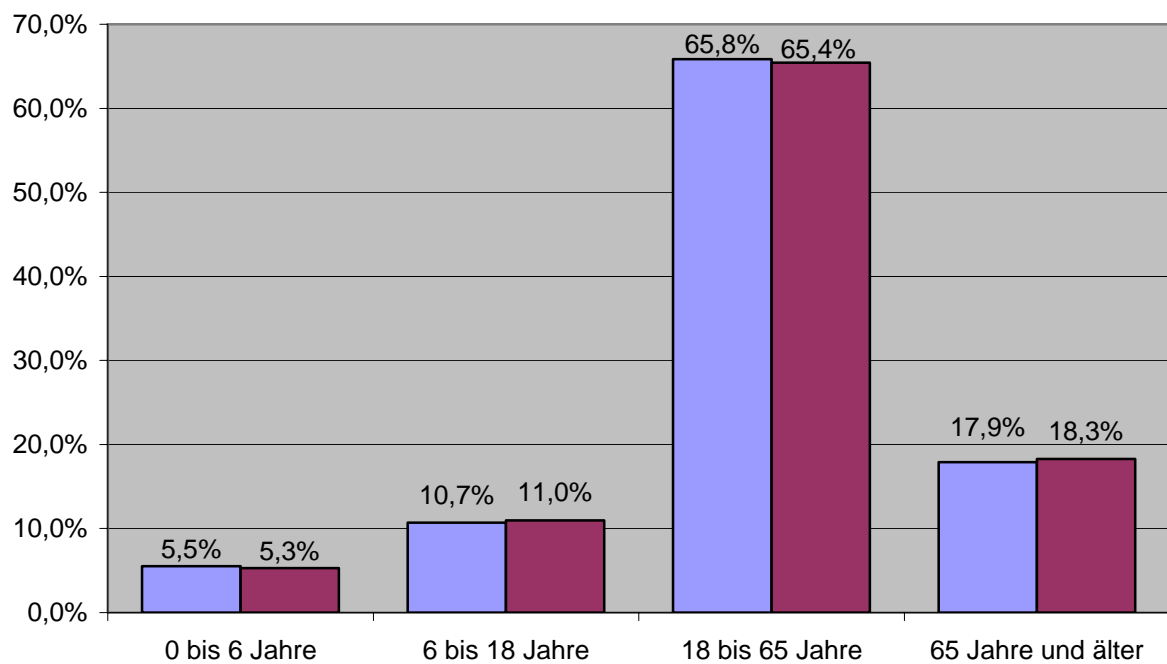
Drei **Kindergärten** und vorschulische Einrichtungen bieten 146 Plätze. Es werden 154 Kinder betreut, davon 101 ganztags (2004).

Vier **Kinderspielplätze**, fünf Bolzplätze, drei Straßenhockeyplätze und zwei Streetballplätze gibt es für Kinder und Jugendliche. Das **Freizeitangebot** ergänzen vier Sporthallen, vier Freisportanlagen und elf Frei- sowie zwei Hallentennisplätze. Das Naherholungsgebiet Mitterwöhr ist für die gesamte Stadt von Bedeutung.

Bestandsnutzung im Stadtteil Peter und Paul



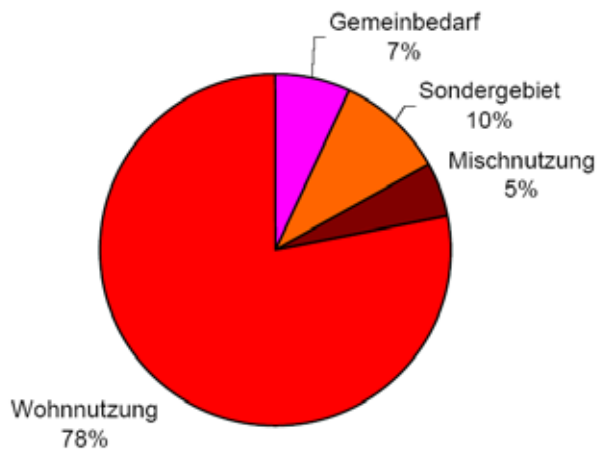
Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Peter und Paul (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Der Vergleich mit der Gesamtstadt zeigt eine **gleiche Verteilung** in allen Altersgruppen.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Peter und Paul (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	9,1 ha	7 %
Sondergebiet	11,7 ha	10 %
Mischnutzung	6,6 ha	5 %
Wohnnutzung	94,6 ha	78 %

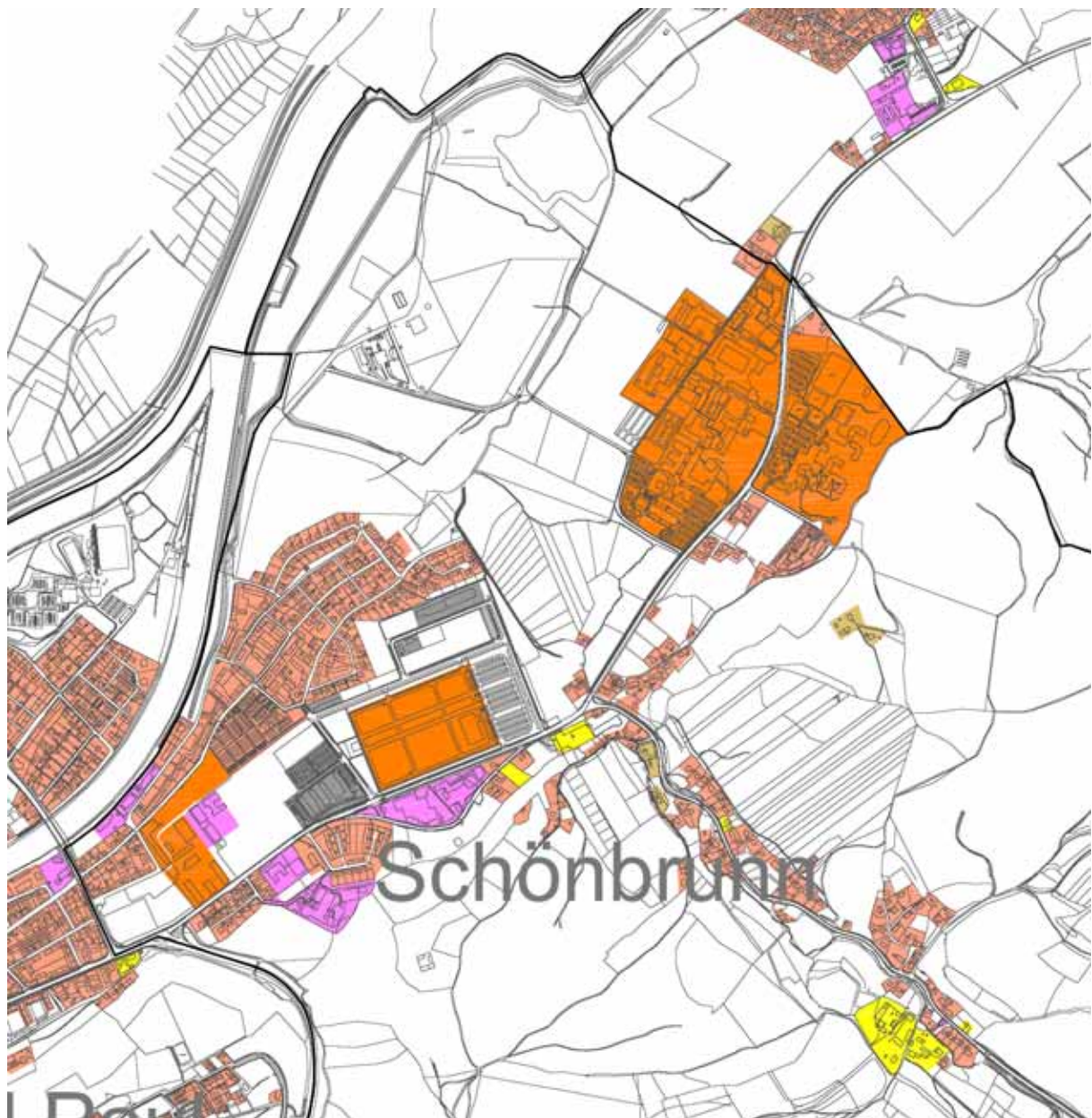
In guter Beziehung zur Innenstadt und zu den überregionalen Einrichtungen ist Peter und Paul vor allem ein **Wohnstandort**. Gemeinbedarf und Mischnutzungen bieten Versorgung, das Sondergebiet Arbeitsplätze.

4.7 Schönbrunn

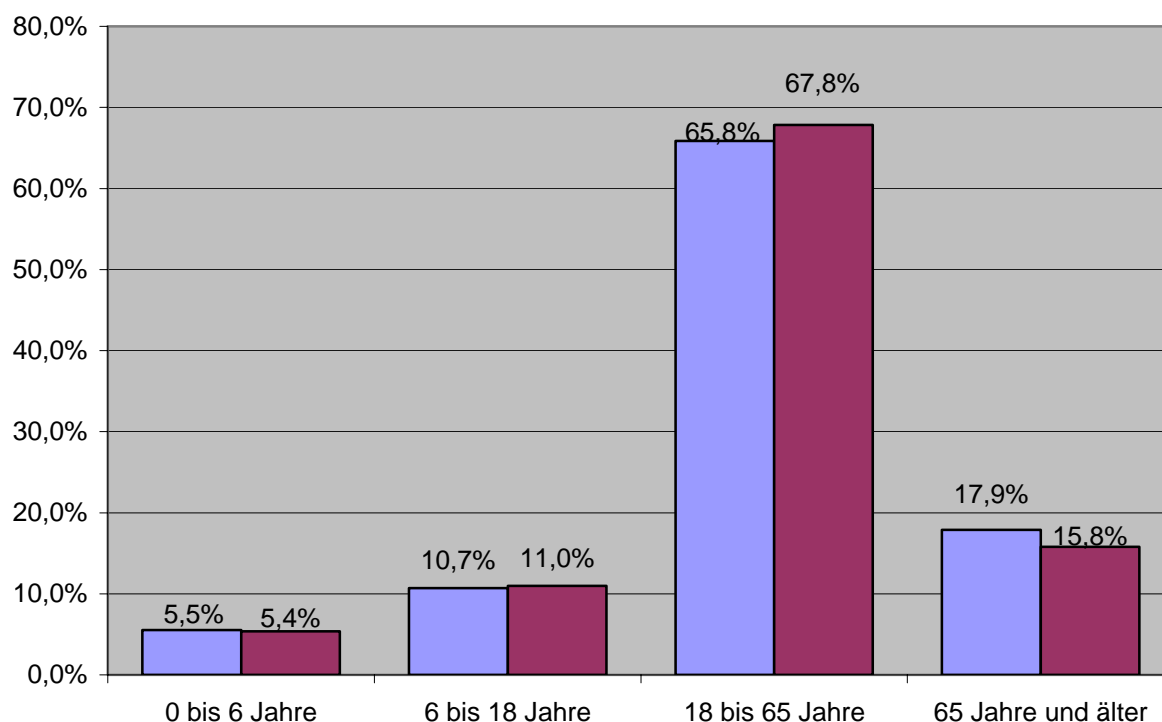
Der Stadtteil Schönbrunn ist neben der Wohnnutzung sehr stark durch **Sondernutzungen** wie die Fachhochschule und die Sparkassen-Akademie sowie durch die Konversionsfläche geprägt.

In zwei **Kindergärten** und vorschulischen Einrichtungen mit 97 Plätzen werden 113 Kinder betreut, davon 67 ganztags (2004). Ein **Kinderspielplatz**, zwei Bolzplätze und ein Straßenhockeyplatz stehen Kindern und Jugendlichen zu Verfügung. Fünf Sporthallen und drei Freisportanlagen bieten ein **Freizeitangebot**.

Bestandsnutzung im Stadtteil Schönbrunn



Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Schönbrunn (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Der höhere Anteil an Einwohnern im beruflich aktiven Alter spiegelt die **Arbeitsplatzangebote** der Fachhochschule und der Sparkassenakademie, sowie des Berufsbildungszentrums der Handwerkskammer und des Agrarbildungszentrums.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Schönbrunn (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	5,9 ha	6 %
Sondergebiet	41,4ha	42 %
Mischnutzung	4,1 ha	4 %
Dorfnutzung	4,5 ha	4 %
Wohnnutzung	41,3ha	42 %
Gewerbenutzung	1,25 ha	2 %

Der hohe Anteil von 42% Sondernutzungsgebieten an der gesamten bebauten Fläche des Stadtteils ist durch die **Fachhochschule** und die **Sparkassen-Akademie** begründet.

Mit den überregionalen Einrichtungen und mit den neuen Nutzungen des ehemaligen **Schochkasernen - Areals** gewinnt der Stadtteil eine Bedeutung für die gesamte Stadt.

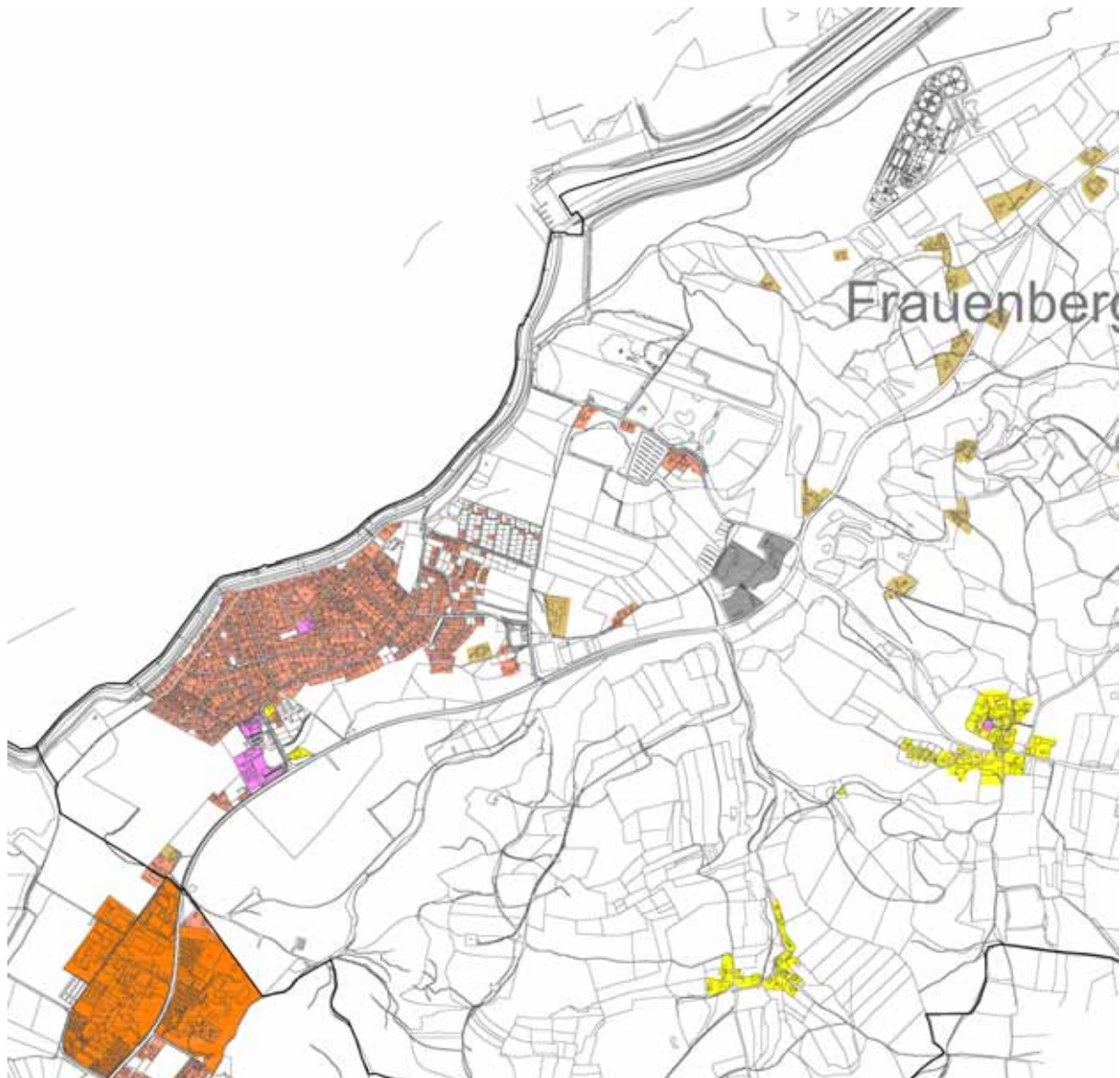
4.8 Frauenberg

Von der Fläche her gesehen ist Frauenberg einer der großen Stadtteile mit attraktiven **Wohnlagen** am Stausee und Erholungsgebieten im Süden und Osten.

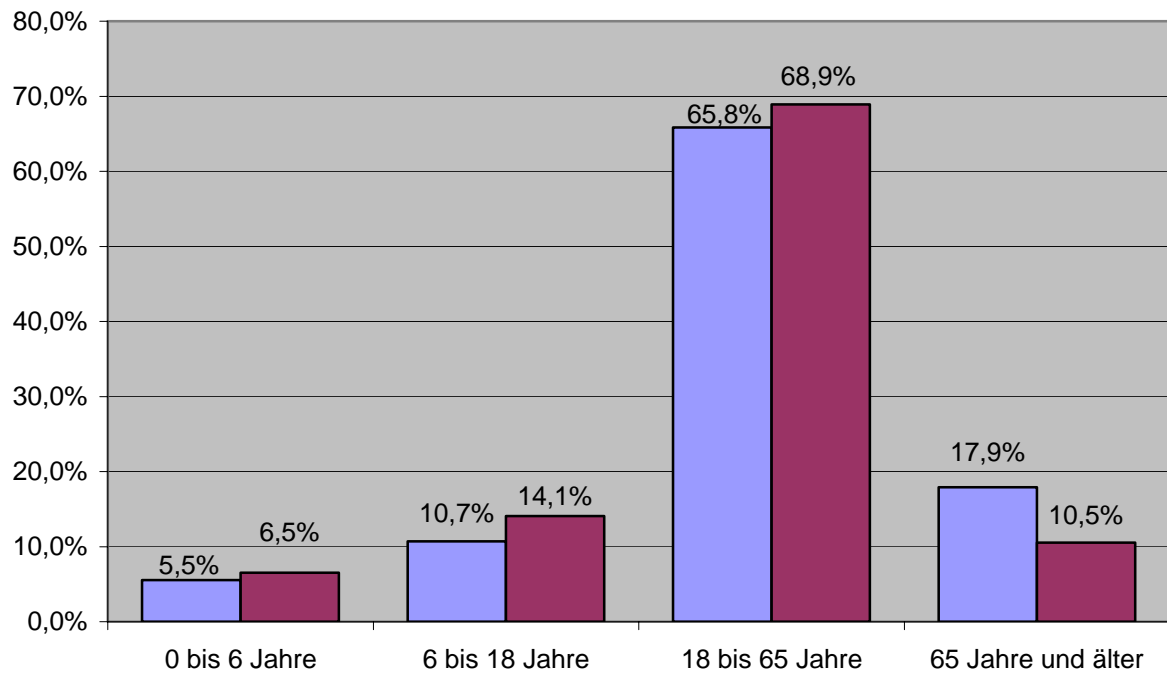
Ein **Kindergarten** mit 75 Plätzen sichert den Bedarf. Es werden 66 Kinder betreut, davon 25 ganztags (2004). Vier **Kinderspielplätze**, drei Bolzplätze, zwei Straßenhockeyplätze und ein Streetballplatz stehen Kindern und Jugendlichen zur Verfügung.

Eine Sporthalle, vier Freisportanlagen und sieben Frei- und drei Hallentennisplätze und vor allem das Naherholungsgebiet Gretlmühle sowie der ehemalige Standortübungsplatz stehen für ein attraktives **Freizeitangebot**.

Bestandsnutzung im Stadtteil Frauenberg



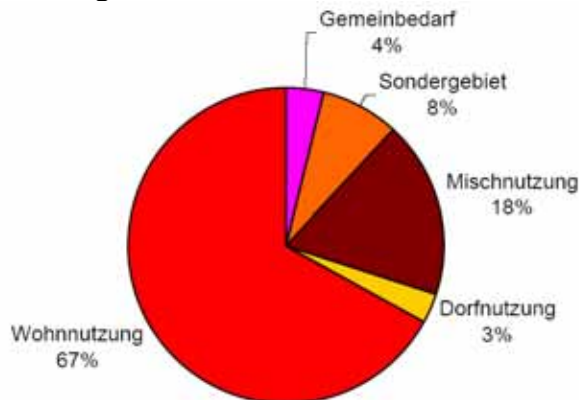
Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Frauenberg (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Frauenberg ist vergleichsweise ein „junger“ **Stadtteil**, attraktiv für Familien mit Kindern.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Frauenberg, 2003



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	2,4 ha	4 %
Sondergebiet	4,5 ha	8 %
Mischnutzung	10,2 ha	18 %
Dorfnutzung	1,9 ha	3 %
Wohnnutzung	38 ha	67 %

Bei den Nutzungsarten bebauter Flächen dominiert die **Wohnnutzung**. Der relativ hohe Anteil von Misch- und Dorfnutzung spiegelt die peripheren Lagen ländlicher Orte wieder.

4.9 Berg

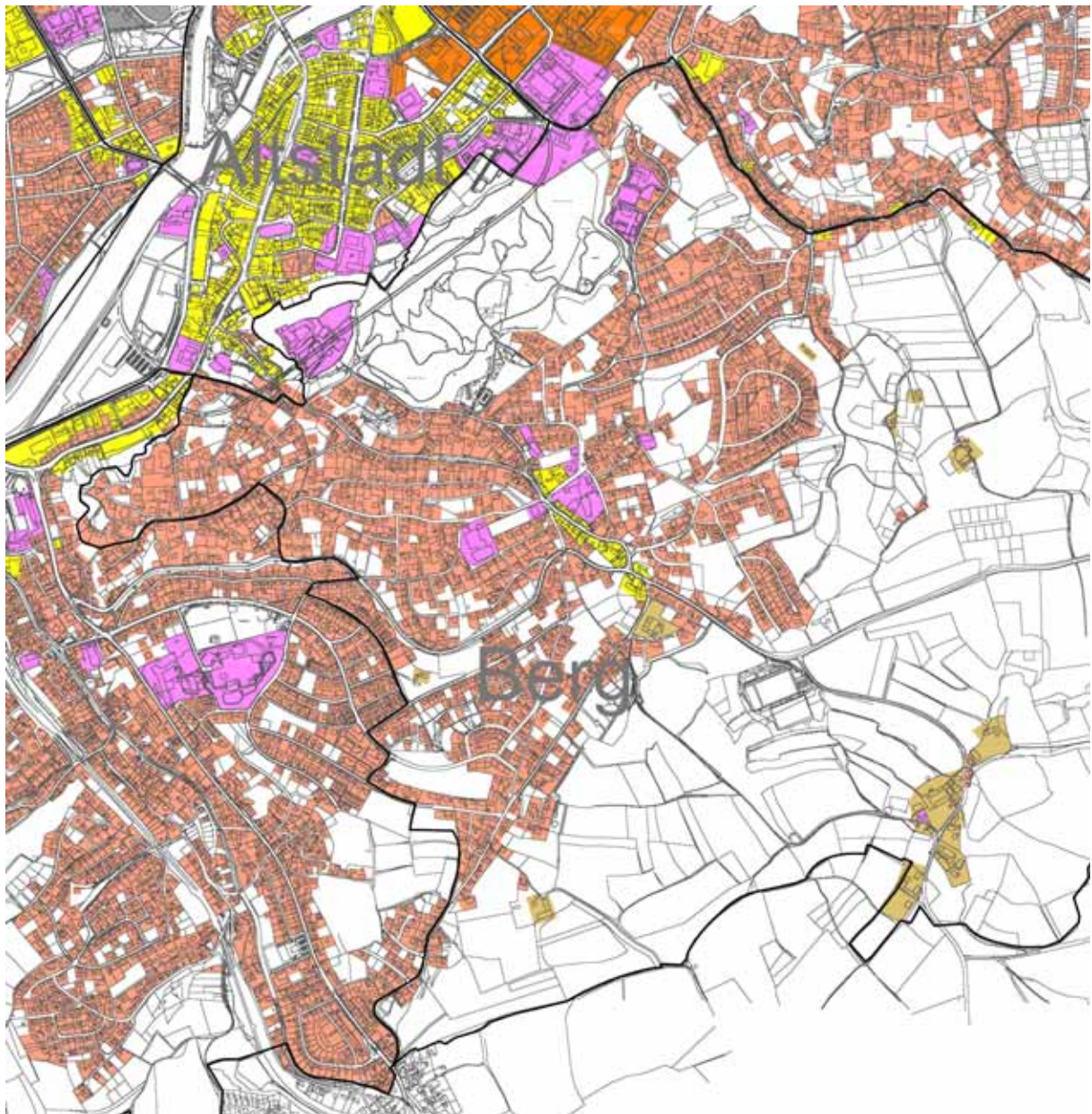
Seine Qualität als bevorzugtes **Wohngebiet** gewinnt der Stadtteil durch die Nähe der Altstadt einerseits, der großen Freiräume im Süden andererseits. Die topographische Situation wie auch die Burg Trausnitz unterstreichen die Besonderheiten von Berg.

Ein **Kindergarten** mit 75 Ganztagesplätzen ist voll belegt (2004).

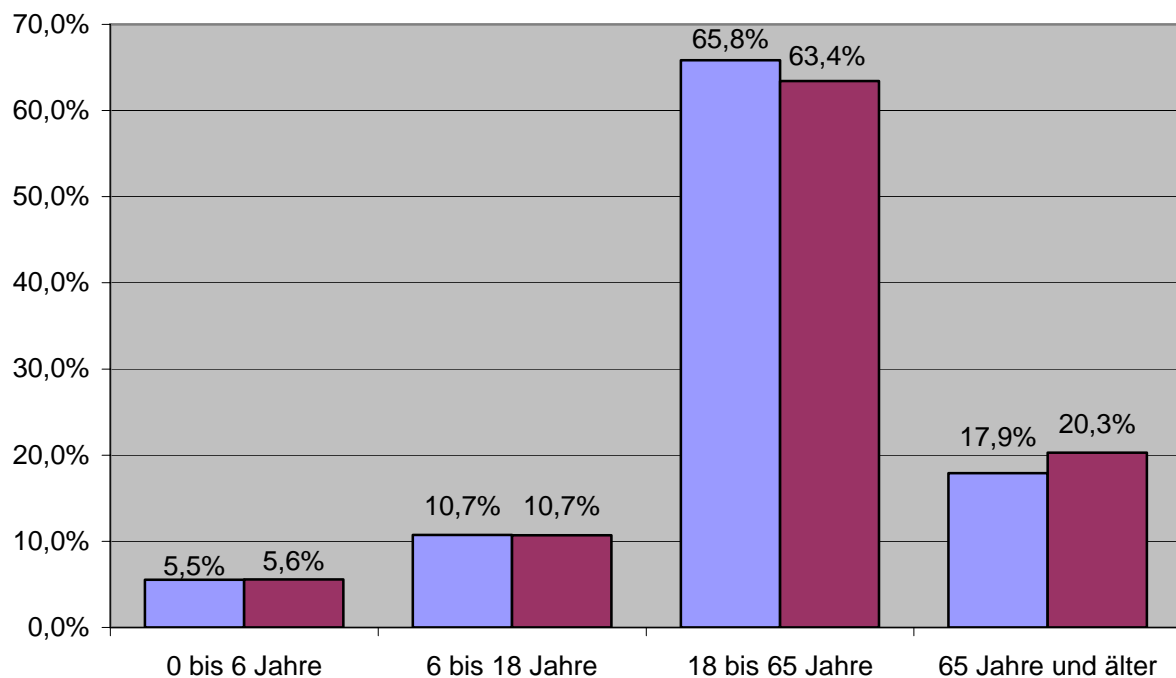
Zwei **Kinderspielplätze**, einen Bolzplatz, zwei Straßenhockeyplätze und einen Streetballplatz sind die Grundausrüstung für Kinder und Jugendliche.

Eine Sporthalle, vier Freisportanlagen und zwei Freitennisplätze bilden das **Freizeitangebot**.

Bestandsnutzung im Stadtteil Berg



Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Berg (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Bei gleichen Anteilen von Kindern und Jugendlichen wird Berg auch von älteren Einwohnern geschätzt.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Berg, 2003



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	9,3 ha	7 %
Mischnutzung	2,2 ha	2 %
Dorfnutzung	9,4 ha	8 %
Wohnnutzung	103,4 ha	83 %

Die Funktion als **Wohnort** spiegelt der hohe Anteil von 83% Wohnnutzung der Gesamtfläche der bebauten Gebiete wieder. Kleine dörfliche Bestände geben dem überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Stadtteil seine Charakteristik.

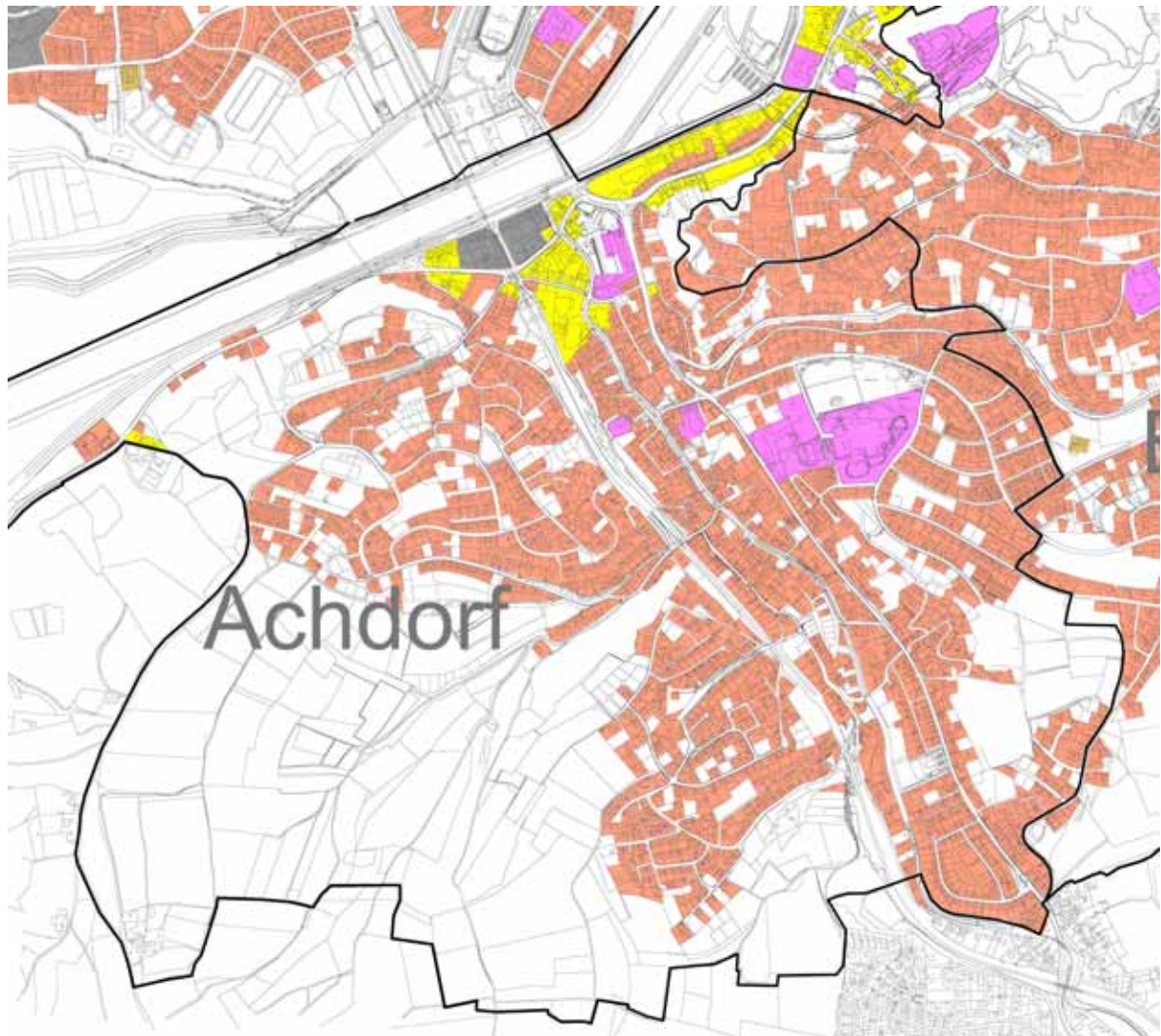
4.10 Achdorf

Charakteristisch für den Stadtteil sind hochwertige **Wohnlagen** im Süden, kleinteilige Versorgungseinrichtungen im Osten und ein größerer Anteil an Flussaue im Westen.

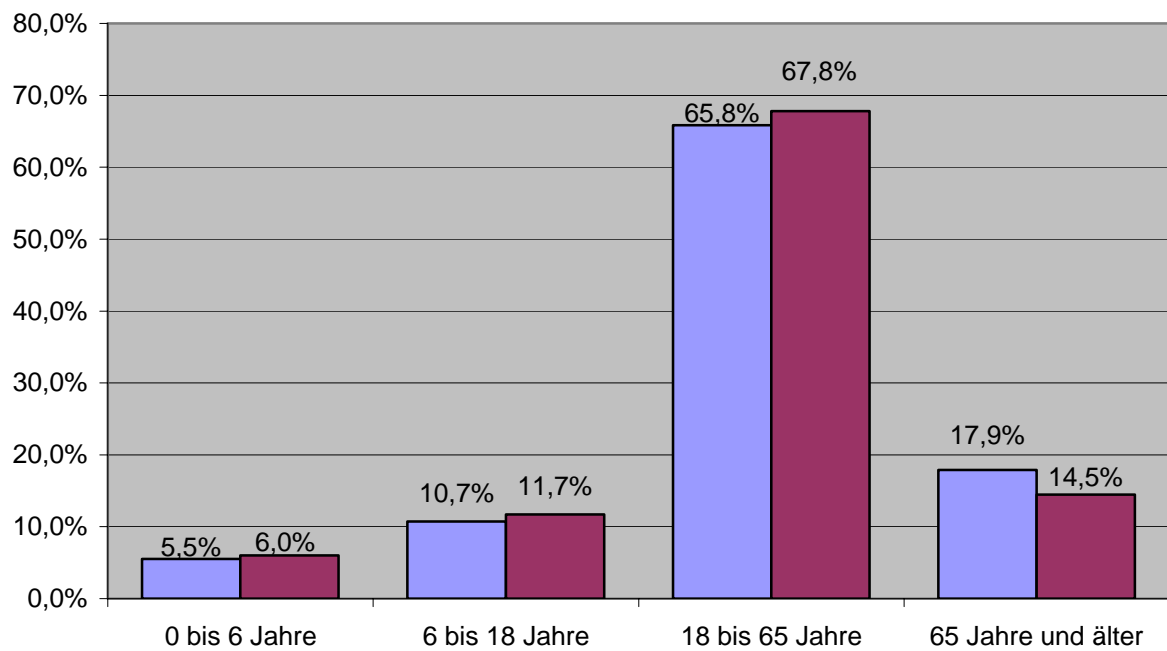
Zwei **Kindergärten** mit 175 Plätzen werden angeboten. Es werden 245 Kinder betreut, davon 71 ganztags (2004).

Drei **Kinderspielplätze**, vier Bolzplätze und ein Straßenhockeyplatz stehen Kindern und Jugendlichen zur Verfügung. Zwei Sporthallen, zwei Freisportanlagen und drei Freitennisplätze ergänzen das **Freizeitangebot**.

Bestandsnutzung im Stadtteil Achdorf



Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Achdorf (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Diese Grafik spiegelt die Charakteristik von Achdorf als attraktiver Stadtteil für **Familien** mit Kindern.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Achdorf (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	7,2 ha	6 %
Gewerbe, Industrie	2,4 ha	2 %
Mischnutzung	8,4 ha	7 %
Wohnnutzung	107,8 ha	85 %

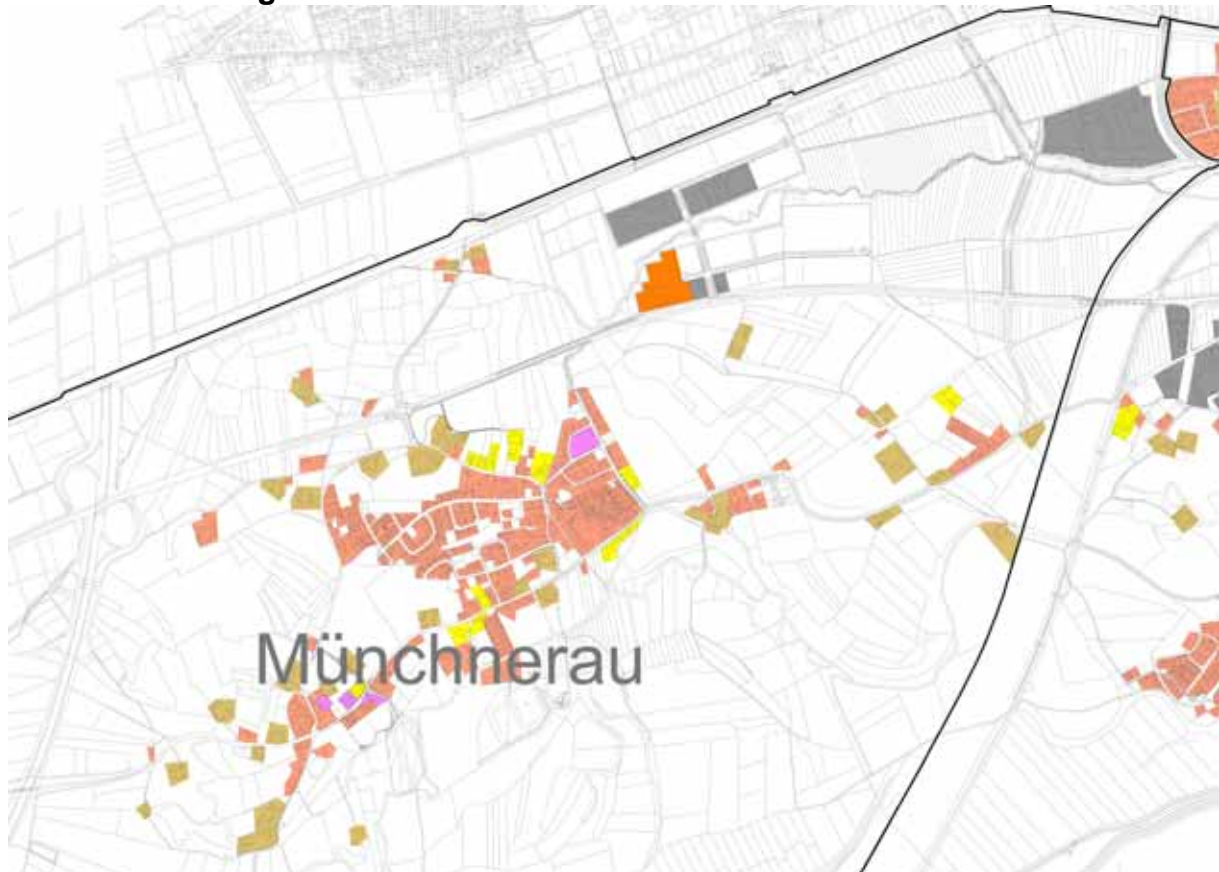
Der Stadtteil wird mit 85% eindeutig vom **Wohnen** dominiert, daneben nehmen andere Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle ein.

4.11 Münchnerau

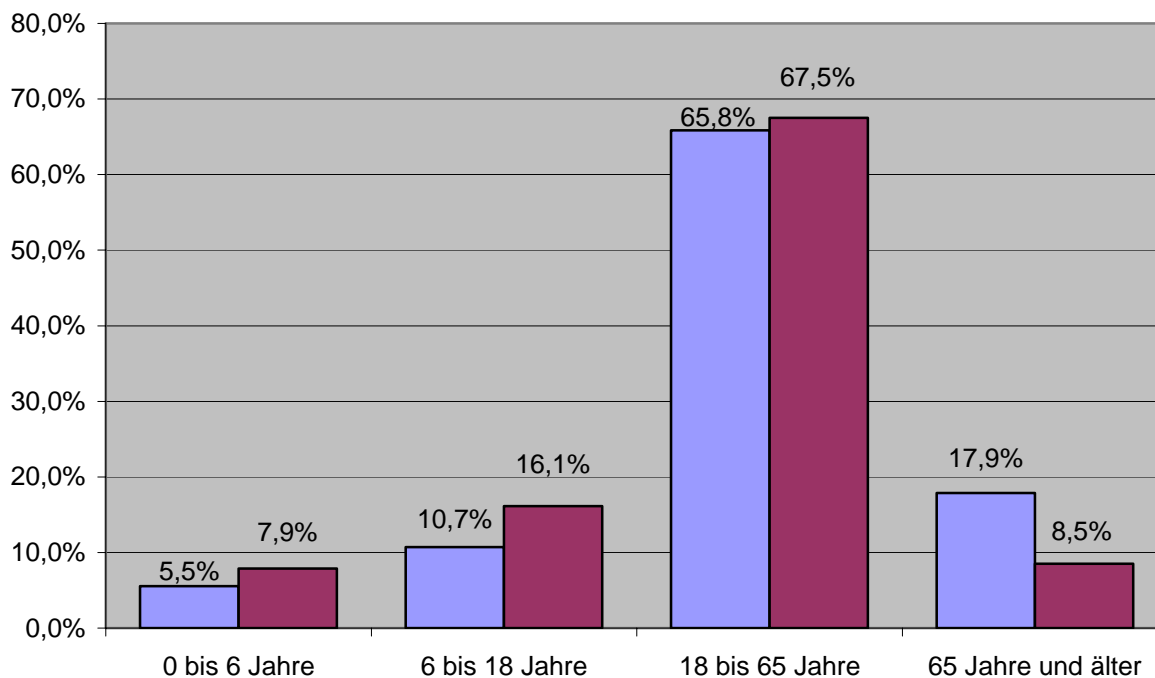
Die charakteristische Dorflage mit großen Freiräumen einerseits, das neu entwickelte Gewerbegebiet mit erheblichen Potenzialen andererseits prägen den Ort.

Im **Kindergarten** mit 50 Plätzen werden 68 Kinder betreut, davon 25 ganztags (2004).
Zwei **Kinderspielflächen**, ein Bolzplatz, ein Straßenhockeyplatz, ein Streetballplatz und zwei Freisportanlagen bieten das **Freizeitangebot**.

Bestandsnutzung im Stadtteil Münchnerau



Vergleich der Altersstruktur Landshut (blau) und Münchnerau (violett, 2003)



Quelle: Statistischer Jahresbericht Stadt Landshut 2003

Auch Münchnerau ist einer der für **Familien** interessanten Stadtteile. Überraschend ist der sehr geringe Anteil älterer Bewohner.

Nutzungsarten bebauter Flächen im Stadtteil Münchnerau (2003)



Quelle: Eigene Erhebung 2003

Gemeinbedarf	1 ha	1 %
Gewerbe, Industrie	22,6 ha	26 %
Mischnutzung	3,3 ha	4 %
Dorfnutzung	28,2 ha	33 %
Wohnnutzung	30,2 ha	36 %

Ein hoher Anteil von Flächen spiegelt die **dörflichen Strukturen** des Stadtteils Münchnerau wieder, während die 26% **gewerblicher und industrieller Nutzung** vor allem in den Flächen nördlich der Theodor-Heuss-Strasse begründet liegen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT LANDSHUT

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teil B
Planung

1. Grundlagen

1.1 Vorarbeiten für den Entwurf

Die Vorarbeiten des Entwurfs des Flächennutzungsplans umfassten verschiedene Arbeitsschritte. So wurden **zwei Kolloquien** und **zwei Werkstattgespräche** abgehalten. **Eine Vorstudie** wurde erarbeitet und die Landshuter Bürger wurden mittels **zweier Bürgerbriefe** und in **zwei Bürgerversammlungen** über die Planung informiert und konnten ihre Anregungen und Bedenken formulieren.

Im Planungsverlauf wurden zwei Kolloquien abgehalten. In einem **ersten Kolloquium** (Juni 2000), an dem Vertreterinnen und Vertreter des Stadtrats, der Regierung von Niederbayern und des Planungsverbandes sowie des lokalen Einzelhandels beteiligt waren, wurde ein erstes **Leitbild** formuliert:

„Landshut, eine Stadt, die schön ist, die einen gesunden Lebensraum für alle Bürger bietet. Eine Stadt, die das Geschenk des Mittelalters mit großem Respekt und mit Verantwortung auch für die Zukunft übernimmt. Eine Stadt, die den Prozess der Stadtentwicklung gestaltet und über die Stadtmauer hinaus denkt!“

Wesentliche Orientierungen für die Entwicklung der Stadt Landshut sind in einer **Vorstudie** (Juli 2001) enthalten, die – nach Auswertung der bisherigen Planungsentscheidungen des Stadtrats und vorliegender Gutachten – von der Arbeitsgemeinschaft Flächennutzungsplanung Landshut in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung entwickelt wurde.

In einem ersten Kapitel wurden die Ergebnisse aus den im Jahr 2000 geführten Gesprächen zwischen der Arbeitsgemeinschaft und den Umlandgemeinden zusammengefasst. Ziel dieser Gespräche war es, Informationen zur Stadt- und Gemeindeentwicklung auszutauschen.

In einem zweiten Kapitel folgt die Auswertung von Interviews, die mit Schlüsselpersonen aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft sowie aus sozialen und kulturellen Institutionen geführt wurden. In einem dritten Abschnitt wurden die Ergebnisse des im Juni 2000 durchgeführten Kolloquiums aufgeführt. In weiteren Abschnitten wurden Qualitäten, Defizite und Potentiale der Stadtentwicklung, Aspekte der Mobilität und Verkehrsinfrastruktur und des Freiraums und der Landschaft zusammengefasst. Darüber hinaus wurde ein integriertes Gesamtkonzept vorgestellt, das die Diskussionsgrundlage zur Entwicklung eines ersten Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans bildete.

In zwei Bürgerbriefe wurden die Landshuter Bürger über die Planung informiert.

Ergebnisse der Vorstudie wurden in einem **ersten Bürgerbrief** (Juni 2002) an alle Haushalte übermittelt. Neben den Texten zu Inhalten und Verfahren der Planung stand „Das integrierte Konzept“ im Mittelpunkt des Bürgerbriefs. In zahlreichen Eingaben und Gesprächen wurden Anregungen und Bedenken zu den im Bürgerbrief dargestellten Planungsabsichten vorgebracht. In einer differenzierten „Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen zum Bürgerbrief Juni 2002“ (April 2003) wurden die Stellungnahmen und Anregungen im Stadtrat behandelt. Ergebnisse der Abwägungen wurden – soweit möglich – in den Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen.

Der Vorentwurf für den neuen Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan war Anlass für einen **zweiten Bürgerbrief** (Juni 2004), der wiederum allen Haushalten die Möglichkeit einer Beteiligung bieten konnte. In den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan integriert waren bereits die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Auf der Ebene der Stadtteile wurden die charakteristischen Potenziale und die wesentlichen vorgeschlagenen Maßnahmen zur Diskussion gestellt. Wie bereits der erste Bürgerbrief

genen Maßnahmen zur Diskussion gestellt. Wie bereits der erste Bürgerbrief konnte er auch im Internet eingesehen werden, Stellungnahmen konnten auch in ein dort eingerichtetes Forum übermittelt werden.

Dieser Bürgerbrief war Grundlage für das weitere Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt. In zwei **Bürgerversammlungen** (Juli 2004) wurden die Konzepte vorgestellt und diskutiert, auch hier konnten zahlreiche Bedenken und Anregungen aufgenommen werden. Die Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen wurde im **Stadtrat** vorgestellt und verabschiedet. Die Ergebnisse werden im abschließenden Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

In zwei **Werkstattgesprächen** (2002 / 2005) wurde der jeweilige Stand der Planungen den Fachstellen der Stadt vorgestellt. Anregungen und Bedenken wurden zu den Themengebieten Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehrsinfrastruktur und Freiraum und Landschaft aufgenommen, abgewogen und nach Möglichkeit in den Entwurf des Flächennutzungsplans übernommen.

In einem **zweiten Kolloquium** (Februar 2005) wurden **Strategien** und Handlungsfelder für Landshut in sechs Schwerpunkten vorgestellt und diskutiert. Die Schwerpunkte waren:

- Landshut schafft neue Perspektiven für Wirtschaft und Arbeit
- Landshut investiert in Wissen und Kultur
- Landshut sichert und entwickelt die Qualitäten von Natur- und Stadtraum
- Landshut sichert soziale Kohäsion
- Landshut fördert intelligente Mobilität
- Landshut verstärkt regionale Kooperationen und engagiert sich in Europa.

Wie beim ersten Kolloquium standen weniger die konkreten Details der Planung, mehr die Inhalte einer zukunftsorientierten Entwicklung zur Diskussion. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht wiedergegeben.

Ergebnis dieses Prozesses ist eine Einschätzung, dass die Flächennutzungsplanung sich zunehmend zu einem unverzichtbaren strategischen **Steuerungsinstrument** der Stadtentwicklung entwickelt hat.

1.2 Vorgeordnete Planungen, Gutachten

Bauleitpläne sind den **Zielen der Raumordnung** anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung sind enthalten im Landesentwicklungsprogramm (LEP), ferner im Regionalplan. Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Bestandteil des Flächennutzungsplans dargestellt. Für jede Region in Bayern soll ein so genanntes „Regionales Landschaftsentwicklungskonzept“ (LEK) als landschaftsplanerisches, nur innerfachlich abgestimmtes Fachkonzept erstellt werden. Für die Region Landshut liegt ein Landschaftsentwicklungskonzept als zweites Planwerk dieser Art in Bayern vor.

• Landesentwicklungsprogramm

In der Fassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2003 sind Leitlinien zur **Nachhaltigkeit** neu gefasst. Sie betreffen insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, den Erhalt der Freiräume, die Bewahrung der Landschaft vor Zersiedelung und Verinselung,

die Gewährleistung der Infrastruktur auf Dauer und die Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch bessere Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen. Ein neues Ziel ist eine Intensivierung der **interkommunalen Zusammenarbeit**, insbesondere bei der Ausweisung von Gewerbeflächen. Schwerpunkt ist schließlich der **Vorrang der Innenentwicklung** und der Flächen sparenden Siedlungsformen. Für diesen Vorrang gilt es, Baulandreserven zu mobilisieren und die Umnutzung brach fallender, bisher baulich genutzter Flächen zu intensivieren, bestehende Siedlungsgebiete angemessen zu verdichten und Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden. Der Flächenbedarf für die weitere Entwicklung der Gemeinde ist konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Landshut ist im LEP als eines von vier Oberzentren des Regierungsbezirks Niederbayern ausgewiesen (neben Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing) und entsprechend den festgelegten Gebietskategorien als **Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum** festgelegt. Neben der kreisfreien Stadt Landshut gehören die Gemeinden Adlkofen, Altdorf, Ergolding, Essenbach, Kumhausen, Niederaichbach, Tiefenbach und Wörth an der Isar zu diesem Stadt- und Umlandbereich. Die kreisfreie Stadt Landshut ist Mittelpunkt der **Region Landshut (13)**, zu welcher auch die Landkreise Dingolfing-Landau, Landshut, Rottal-Inn und vom Landkreis Kelheim die Orte Aiglsbach, Attenhofen, Elsendorf, Mainburg und Volken-schwand gehören.

Bedeutend ist die Zugehörigkeit Landshuts zu dem an den großen Verdichtungsraum München angrenzenden Umland des Flughafens. Für dieses Gebiet gilt das so genannte **Harmonisierungsgebot**, welches auf eine ausgewogene Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten abzielt. Es wird festgelegt, dass „gewerbliche Siedlungsflächen grundsätzlich nur ausgewiesen werden (sollen), wenn in der Gemeinde gleichzeitig und auf der selben Planungsebene (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden, die ausreichend Wohnraum für den mit den neuen gewerblichen Siedlungsflächen zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ermöglichen. Ein Ausgleich kann im Einvernehmen mit den Nachbargemeinden oder mit den Gemeinden des jeweiligen Nahbereichs stattfinden.“ Hintergrund dieser Regelung ist der Versuch, der Zunahme der in den letzten Jahren neu ausgewiesen gewerblichen Siedlungsflächen zu begegnen und wieder eine ausgewogene Entwicklung in Zusammenhang mit Wohnsiedlungsflächen zu erreichen. „Gewerbliche Siedlungsflächen (sollen) grundsätzlich nur ausgewiesen werden, wenn gleichzeitig Wohnsiedlungsflächen zur Aufnahme des durch die gewerblichen Flächen induzierten Bevölkerungszuwachses ausgewiesen werden. Das Ziel soll eine Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt ebenso vermeiden wie eine Verstärkung der Pendlerströme.“ (BVI zu 2.8, S.271/272)

Landshut liegt am Schnittpunkt von **drei überregionalen Entwicklungsachsen**. Sie sollen „insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume beitragen sowie deren Einbindung in die Bandinfrastruktur anderer Länder der Bundesrepublik Deutschland und Nachbarstaaten gewährleisten“.

In der Begründung zu den Entwicklungsachsen ist festgehalten, „dass

- die Schaffung, Bündelung und der Ausbau von Einrichtungen der Bandinfrastruktur bevorzugt entlang der Entwicklungsachsen unter Beachtung ökologischer Belange angestrebt wird,
- eine Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten bevorzugt innerhalb geeigneter Siedlungseinheiten entlang der Entwicklungsachsen unter Beachtung ökologischer Belange angestrebt wird,
- zwischen den Siedlungseinheiten in Entwicklungsachsen sowie zwischen den Entwicklungsachsen selbst ausreichende Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit geschaffen werden und

- entlang von Entwicklungsachsen der öffentliche Personennahverkehr gestärkt wird und zur Entlastung der Verkehrswege beiträgt.“

• Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2003) werden die **Ziele der Landesplanung** dargestellt. Der Regionalplan mit den aktuellen Fortschreibungen konkretisiert diese für eine Planungsregion. Die Stadt Landshut gehört zur Planungsregion Landshut (13). Sie ist als **Oberzentrum** eingestuft und als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Eine verstärkte Zusammenarbeit mit benachbarten Oberzentren, wie Rosenheim und Salzburg, soll angestrebt werden, die Stadt Landshut als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden. Die Nachbarorte Ergolding und Essenbach sind als Unterzentren dargestellt.

Vorgaben der Regionalplanung / Raumstruktur



Im Stadtgebiet kreuzen sich die überregional bedeutsamen **Entwicklungsachsen** München - Landshut - Landesgrenze Tschechien, Ingolstadt – Mainburg – Landshut - Eggenfelden – sowie Regensburg - Landshut - Rosenheim - Landesgrenze Österreich.

Im **Isartal** soll sich die Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der bereits genannten Entwicklungsachsen und Hauptverkehrswege unter Berücksichtigung des NaturPotenzials vollziehen. Beim Bau von Großanlagen, insbesondere im Raum Landshut, ist auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild, die Belastbarkeit der Natur und die Belange der Denkmalpflege Rücksicht zu nehmen. Auf die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel in den Stadt- und Dorfzentren soll unter Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen hingewirkt werden.

Nach dem vorliegenden Regionalplan (Stand: 10. Änderung 2004) soll der Raum Landshut im Hinblick auf die **Wirtschaftsstruktur** – Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs – verbessert werden. Das Oberzentrum Landshut soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden, die oberzentralen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden. Die mit dem Ausbau des Verkehrsflughafens München verbundenen Belegungseffekte sollen auch in der Region Landshut wirksam werden. Ziel ist es, gewerbliche Siedlungsflächenreserven sowie Wohnbauflächenreserven insbesondere in den verkehrsmäßig günstig an den neuen Flughafen angebundenen Räumen zu aktivieren.

Dabei soll Landshut sowohl ein **Schwerpunkt** der **Wohnsiedlungstätigkeit** als auch der **gewerblichen Siedlungsentwicklung** sein, wobei besonders auf eine „wirksame Zusammenarbeit zwischen dem Oberzentrum Landshut und den übrigen Gemeinden des Stadt- und Umlandbereichs [...] insbesondere bei der verkehrsgerechten Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten, bei der Einzelhandelsstruktur (Lage, Größe, Sortiment der Betriebe), bei öffentlichen Infrastrukturen wie z.B. Bildungs-, Erholungs- oder Entsorgungseinrichtungen sowie beim öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden soll.

Im Regionalplan werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern konkretisiert. Folgende **Ziele** gelten für die Entwicklungsregion Landshut:

„Das **Oberzentrum Landshut** soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden, die oberzentralen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden.“

„Es soll gegenüber dem großen Verdichtungsraum München einen leistungsfähigen alternativen Standort bieten. Insbesondere soll angestrebt werden:

- die Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes im verarbeitenden Gewerbe,
- der Ausbau des überregionalen Bildungswesens, vor allem der Fachhochschule,
- die Stärkung des Dienstleistungsbereichs, vor allem der Behördenzentralität,
- die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel,
- die Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse, vor allem der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.“

Landshut soll über die örtlichen Aufgaben hinaus vorrangig Funktionen im Bereich des Fremdenverkehrs, im Bereich der Landschaftspflege und des Landschaftsschutzes und im Verkehrswesen erfüllen.

„Der wirtschaftliche Belegungseffekt des neuen **Verkehrsflughafens München** soll auch in der Region Landshut wirksam werden.() Der räumliche Schwerpunkt soll dabei im Oberzentrum Landshut einschließlich dem Unterzentrum Ergolding, dem Kleinzentrum Altdorf und der Umlandgemeinde Kumhausen sowie im Verlauf der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung München-Landshut-Deggendorf, Ingolstadt-Landshut-Traunstein und Regensburg-Landshut-Rosenheim liegen.“

Die Deckung des vom neuen Flughafen München ausgehenden Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen und Bedarfs an Gewerbeflächen aufgrund des wirtschaftlichen Belegungseffekts soll in Landshut insbesondere durch die **Aktivierung von Siedlungsflächenreserven** für Wohnen und Gewerbe erfüllt werden.

Darüber hinaus werden für Landshut verschiedene **Vorbehaltsgebiete** festgelegt, in welchen der jeweiligen Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Zur Sicherung der vom Flughafen München ausgehenden verstärkten gewerblichen Siedlungsentwicklung und Wohnsiedlungstätigkeit wurde Landshut/Münchnerau (G 20) als Vorbehaltsgebiet für gewerbliche Siedlungstätigkeit festgelegt und Landshut/Auloh (W14) und Landshut/Standortübungsplatz (W15) als Vorbehaltsgebiete für Wohnsiedlungstätigkeit ausgewiesen.

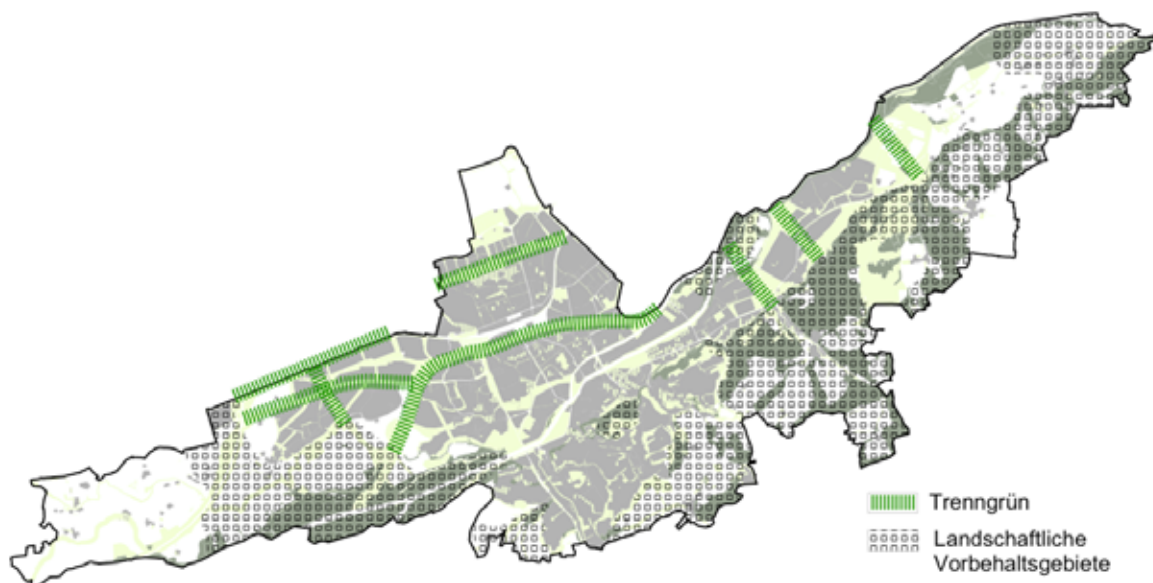
Neben dem Schwerpunkt der Wohnsiedlungstätigkeit und der gewerblichen Siedlungsentwicklung sollen vorrangig die Funktionen Fremdenverkehr, Erholung, Landschaftspflege und Landschaftsschutz entwickelt werden.

Im Oberzentrum sollen die Voraussetzungen für den Städtetourismus und die Durchführung von Tagungen und Kongressen weiter verbessert werden.

Im Stadtgebiet sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für den Abbau von Kies und Sand, Bentonit oder Spezialton ausgewiesen.

Als **Landschaftliche Vorbehaltsgebiete** werden im Stadtgebiet überwiegend bewaldete bzw. waldähnlich bestockte Gebiete sowie deren Verbindungen nach Norden über das Isartal bestimmt:

- Bereiche im Hügelland nördlich der Isar mit Bachläufen
- Bereiche im Hügelland südlich der Isar
- Auwälder der Isar
- Wälder von Buch am Erlbach bis Landshut einschl. Isarhangleitenwälder
- Wälder südlich von Landshut
- Wälder zwischen Landshut und östlicher Regionsgrenze einschließlich Isarhangleitenwälder und Wälder der Seitentäler



Darstellung Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Trenngrün

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete stellen keine Schutzkategorie im eigentlichen Sinne dar, sondern dienen der Würdigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen. Der **Regionalplan** legt folgende Kriterien zugrunde:

- „- reich gegliederte und charakteristische Landschaften, sowie Landschaften, die für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung von besonderer Bedeutung sind
- vorwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Freiräume mit besonderen ökologischen Funktionen,
- zusammenhängende Waldgebiete und Gewässerlandschaften“

Innerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete werden die Auwälder an der Isar einschl. der Hangleitenwälder mit bewaldeten Seitentälern und anschließenden Waldflächen als **Landschaftsschutzgebiete** vorgeschlagen.

Folgende Bereiche sollen als **Naturschutzgebiete** gesichert werden:

- Teilbereiche der Isaraue unter- und oberhalb des Stausees bei Eching
- Verlandungs- und Schilfzonen sowie
- Altwässer an der Isar und
- naturnahe Auwaldgebiete an der unteren Isar.

Als **Landschaftsbestandteile** bzw. **Naturdenkmäler** sollen gesichert und sachgerecht gepflegt werden:

- **Feuchtbiotope** einschließlich ihrer Randzonen, insbesondere Flüsse und Flussabschnitte mit naturnahen Bereichen, Stauseen und Altwässer an der Isar, sowie Bäche in den Seitentälern dieser Flüsse, Niedermoorbereiche im Isartal, Weiher im tertiären Hügelland, Hangflachmoore und Hangquellaustritte mit Sauergras-, Nass- und Streuwiesen im tertiären Hügelland;
- **Trockenbiotope**, insbesondere die “Brennen” im Isartal und Halbtrockenrasen auf extensiv genutzten Steilhängen im tertiären Hügelland und in nichtbewaldeten Hangbereichen des Isartales.

Zur Gestaltung und Pflege der Landschaft soll im Isartal zwischen den Siedlungseinheiten **Trenngrün** erhalten werden. Um großflächige und bandartige Siedlungsstrukturen zu verhindern werden zwischen dem

- Wohngebiet Münchnerau und Gewerbegebiet Münchnerau,
- Münchnerau und Siebensee,
- Wolfgang-/Bayerwaldviertel und Altdorf Ost/Siedlung nördlich des Wolfgangviertels/Gewerbegebiet Bayerwald,
- Schönbrunn und Lurzenhof,
- Lurzenhof und Auloh,
- Auloh und Gretlmühle und
- im Verlauf der Flutmulde

Flächen als Trenngrün bestimmt.

Die Reduzierung von Auwald soll so gering wie möglich gehalten werden; ebenso sollen die Bestockungsverhältnisse des Auwaldes verbessert werden.

Im Bereich großer, intensiv und vorwiegend ackerbaulich genutzter Flächen, wie sie im Isartal und im tertiären Hügelland vorhanden sind, soll eine ausreichende Begrünung mit Flurgehölzen angestrebt werden.

- **Flughafen München**

Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, der Landkreise Erding und Freising und der Flughafen München GmbH erarbeitet der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München gemeinsam mit dem Büro TRANSVER ein **"Strukturgutachten über die wirtschaftlichen Auswirkungen des Flughafens München auf sein Umland"**. In der Kurzfassung der Zwischenergebnisse (September 2003) werden zwei **Entwicklungsmodelle** konkretisiert und gemeindespezifisch differenziert. Grundlage des Gutachtens ist eine Prognoseberechnung, die von einer gegenüber früheren Einschätzungen reduzierten Zahl von Fluggästen, dementsprechend von geringeren Arbeitsplatz- und Einwohnerzuwächsen ausgeht. Das Gutachten stellt fest, dass sich die veränderten Wachstumsperspektiven zumeist noch nicht in den kommunalen Zielsetzungen wieder finden. Die Wachstumserwartungen der Gemeinden liegen deutlich höher als es der Prognose nach erreichbar ist.

In zwei Entwicklungsszenarien wird die räumliche Verteilung der in der Prognose (bis 2015) ermittelten Einwohner- und Arbeitsplatzzuwächse dargestellt. Im Entwicklungsszenario **„Trend“** soll die räumliche Verteilung von Einwohnern und Arbeitsplätzen in Zukunft so verlaufen wie in der Vergangenheit (1987 bis 2000), allerdings auf einem insgesamt deutlich niedrigeren Niveau. Im Entwicklungsszenario A – **„Zentralörtlichkeit und Schienenanbindung“** – soll ein stärker an landesplanerischen Zielsetzungen orientierter Ansatz erreicht werden. Die Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung soll räumlich bevorzugt in den zentralen Orten höherer Stufe, vor allem an jenen mit Anschluss an den Schienen gebundenen Nahverkehr, stattfinden.

Für die Stadt Landshut wird im Szenario „Trend“ ein Zuwachs von 1.100 bis 1.200 Einwohnern sowie von 25 bis 50 Arbeitsplätzen geschätzt. Im Szenario A - Zentralörtlichkeit und Schienenanbindung - können für Landshut zusätzlich 4.500 bis 4.600 Einwohner und 2.500 bis 2.600 Arbeitsplätze angenommen werden.

Die Einschätzungen des Entwurfs zur künftigen Entwicklung der Stadt Landshut gehen grundsätzlich von vergleichbaren Entwicklungsmodellen aus. Eine differenzierte Darstellung der künftigen Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung in Landshut erfolgt im Abschnitt 2.2.

- **Landschaftsentwicklungskonzept Region Landshut**

Die Regierung von Niederbayern und das Landesamt für Umweltschutz (LFU) haben ein Landschaftsplanungsbüro mit der Bearbeitung des Landschaftsentwicklungskonzepts für die Region Landshut beauftragt. Im Abschlussbericht sind kartographische Darstellungen der Schutzgüter, der Nutzungen, möglicher Beeinträchtigungen, der Zielkonzepte für die Schutzgüter (einschließlich des Zielkonzepts für eine Natur bezogene Erholungsnutzung) sowie von Leitbildern der Landschaftsplanung enthalten.

1.3 Entwicklung gesellschaftlicher Rahmenbedingungen

Folgt man aktuellen Szenarien zur gesellschaftlichen Entwicklung der nächsten zehn bis fünfzehn Jahre, so lassen sich generelle **Trends** festmachen:

- **Weniger Einwohner.**
Bei einer mittleren Variante der 10. koordinierten Bevölkerungsprognose wird es bei einer Geburtenrate von 1,4 pro Frau, bei einer Erhöhung der Lebenserwartung und bei einem positiven Wanderungssaldo in Deutschland bis 2013 einen noch geringen Einwohneranstieg, danach einen beschleunigten Rückgang geben.
- **Mehr ältere Menschen.**
Die Erhöhung der Lebenserwartung einerseits, geringe Geburtenziffern andererseits führen (insbesondere zwischen 2010 und 2030) zu einer beschleunigten Alterung der Gesellschaft.
- **Gesellschaftliche Vielfalt.**
Neue Lebensstile, neue Haushaltsstrukturen, aber auch eine verstärkte Zuwanderung wird zunehmend zu vielfältigen Lebensformen in der Stadt führen. Damit verbunden ist jedoch auch eine Disparität zwischen ärmeren und wohlhabenderen Gruppen, zwischen „schlechten“ und „guten“ Adressen in der Stadt. Neben der sozialen wird es zunehmend eine ökonomische Polarisierung in den Städten geben. Das Ziel einer Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in den Regionen der Bundesrepublik wird schwieriger zu erreichen sein.

Aus dieser Entwicklung ergeben sich neue **Herausforderungen** für die Städte:

- Bei sinkenden Einnahmen wird es zunehmend höhere Sozialausgaben geben,
- verändern werden sich die sozialen und wirtschaftlichen Strukturen, weniger die bauliche Substanz der Städte,
- Infrastrukturen müssen angepasst und weiterentwickelt, jedoch müssen auch nicht mehr ausgelastete Infrastrukturen erhalten werden
- einzelne Bereiche der Stadt werden wachsen, andere gleichzeitig stagnieren und ausgehöhlt werden,
- nach wie vor wird der „Speckgürtel“ Entwicklungspotenziale auf Kosten der Kernstädte übernehmen.

Mit diesen Herausforderungen wachsen auch die Ansprüche an eine Planung, die dem **Prinzip der Nachhaltigkeit** verpflichtet ist. Sie steht zunehmend vor der Erwartung, rasche Erfolge nachzuweisen – dies bei einer Entwicklung, die zunehmend komplexer ist und für nachhaltige Entscheidungen mehr Zeit braucht.

2. Zukünftige Entwicklung von Landshut

Im **Leitbild** für die Stadt Landshut werden die Qualität des Lebensraums für alle Bürger, das historische Erbe und die Verantwortung für die Zukunft, die Gestaltung der Stadtentwicklung und das Denken über die Grenzen hinaus hervor gehoben. Damit ist jedoch nicht ein „fertiges Leitbild“ für die Entwicklung vorgegeben. In einem Zielkonzept müssen Beiträge für ein Leitbild entwickelt werden, die sich in Bausteinen zusammenfügen lassen. Der Leitbildprozess muss offen gestaltet und fortgeschrieben werden – offen für Beteiligungen, offen aber auch für Entwicklungen, die sich heute noch nicht mit ausreichenden Sicherheiten vorhersehen lassen.

Landshuter Ressourcen für zukünftige Entwicklungen lassen sich nicht ohne weiteres in Einzelaspekte zergliedern – die Attraktivität der Stadt insgesamt ist hoch einzuschätzen. Trotzdem gilt es, einzelne **Potenziale** besonders hervorzuheben:

- Die Lage der Stadt in der Flusslandschaft, an den Hangleiten der Isar,
- die großen Landschaftsräume wie auch die innerstädtischen Freiräume,
- die Siedlungsstruktur mit einer Vielfalt unterschiedlicher und jeweils gut ausgestatteter Stadtteile.
- das historische Erbe der Innenstadt wie auch der Stadtteile mit ihrer je eigenen Identität und Geschichte,
- die Nähe von Wohn-, Arbeits- und Versorgungsangeboten, die es ermöglicht, wichtige Alltagsbeziehungen ohne motorisierten Verkehr wahrnehmen zu können,
- eine Wirtschaftsstruktur, die den Wandel vom produzierenden zum Dienstleistungsbereich bereits stark vollzogen hat,
- Ausbildungsangebote, die bis zu den Fächerstrukturen der Fachhochschule zukunftsweisende Profilierungen zeigen,
- die Nähe zum Flughafen und zum Ballungsraum München

In der Summe dieser **Qualitäten** wird die Stadt Landshut regional und überregional hoch eingeschätzt. In einer Studie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erhält Landshut einen Spitzenplatz mit einer hohen Kaufkraft. In einer anderen Studie, die Wirtschaftskraft und Attraktivität von 439 deutschen kreisfreien Städten und Landkreisen untersucht (Focus), hat Landshut ebenfalls einen Spitzenplatz in Hinblick auf Investitionen im verarbeitenden Gewerbe, auf Arbeitslosenquote, Wertschöpfung in den einzelnen Erwerbsbereiche, Wanderungssalden und Entwicklungen der Zahl der Erwerbstätigen. Das Arbeitsplatzangebot, günstige Miet- und Grundstückskosten sowie eine gute Verkehrsanbindung waren Ausschlaggebend für die besonders hohe Bewertung von Landshut.

Ein besonderes Entwicklungspotential bietet Landshuts räumliche Nähe zum Flughafen München. Durch die zu erwarten anhaltend positive Entwicklung des Flughafen Münchens werden auch in Zukunft neue Arbeitsplätze im Einzugsgebiet um den Flughafen entstehen und es wird auch mit einem verstärkten Einwohnerzuwachs gerechnet. Die bereits in Punkt 1.2 erwähnte Flughafenstudie **"Strukturgutachten über die wirtschaftlichen Auswirkungen des Flughafens München auf sein Umland"** prognostiziert in der Kurzfassung der Zwischenergebnisse (September 2003) einen Zuwachs von 32 600 Arbeitsplätzen (ohne 17 700 Arbeitsplätze direkt am Flughafen) und 46 100 Einwohnern im Flughafenumland.

Das durch den Flughafen bestehende Entwicklungspotential wird nochmals deutlicher, wenn man beachtet, dass sowohl das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2003) als auch der Regionalplan (Stand 2004) Landshut entsprechend seiner Funktion als Oberzentrum als einen Schwerpunkt der zu erwartenden Zuwächse bei Einwohnern und als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung festlegen. (vgl. auch 1.2)

Die folgenden Ziele stützen sich auf die Grundlagen der Flächennutzungsplanung 1978 und schreiben sie unter den aktuellen Rahmenbedingungen fort. Die Zukunft wird verstärkt das Setzen von Prioritäten nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel einfordern.

Folgende **Ziele** der Stadtentwicklung liegen dem Entwurf zugrunde:

- Erhaltung und Steigerung der Qualität des Lebensraumes Stadt:
(Vernetzung von Stadt- und Landschaftsräumen, Sicherung und Weiterentwicklung öffentlicher Räume, kürzere Wege durch kleinteiligere Zuordnung von Wohnen und Arbeiten, Förderung der wohnungsnahen Versorgung.
- Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen:
Doppelte Innenentwicklung - Konzentration auf eine bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen wie auch auf eine Freiraumentwicklung innerhalb des Bestandes, Einstieg in eine Kreislaufwirtschaft durch Wiedernutzung brach fallender Flächen.
- Vorrang der Innenentwicklung, gesteuertes Wachstum in der Fläche:
(Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes, Konzentration auf Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung.
- Erhaltung und Entwicklung der städtischen Grünflächen und Freiräume:
Verdichtung und Vernetzung des Grün- und Freiflächensystems der Stadt, Sicherung und Weiterentwicklung des Landschaftsbildes, Stärkung der Erholungsfunktionen.
- Umweltgerechte Bewältigung des Verkehrs:
Sicherung der Mobilität der Bevölkerung und Mobilität für alle, Stadt der kurzen Wege, Mischung, Verkehrsminimierung, Planung über die Stadtgrenzen hinaus, Weiterentwicklung ÖPNV und Radverkehr, Sicherung und Verbesserung verkehrlicher Standortqualitäten im regionalen und überregionalen Vergleich.
- Harmonisierung von Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung:
gleichrangige Entwicklung von Wohnflächen einerseits, Gewerbe- und Dienstleistungsbereichen andererseits.

Das Stadtgebiet ist nach städtebaulichen und wirtschaftlichen Kriterien zu entwickeln. Dabei gilt es, folgende **Schwerpunkte** zu setzen:

- Für die weitere Entwicklung der Stadt sollen Prioritäten vereinbart werden. Der Flächennutzungsplan gibt neue Flächen zur Entwicklung der einzelnen Stadtteile, aber auch zukünftig zu entwickelnde Flächen an.
- Bei neuen Erschließungen sollte eine Konzentration auf die Entwicklung einzelner Standorte vereinbart werden.
- Vorrang sollte die Stärkung und Sicherung der einzelnen Stadtteile haben. Mit einer stabilen Entwicklung kann auch die wohnungsnah Grundversorgung gefördert werden.
- Auf das Prinzip der doppelten Innenentwicklung – bauliche Ergänzungen innerhalb der Stadtteile, Aufwertung örtlicher Grünflächen – wird verwiesen.
- Grundsätzlich gilt der Vorrang für Flächen sparende Entwicklungen. Die Einführung eines Flächenmanagements ist zu empfehlen.

Durch die im Flächennutzungsplan angegebenen möglichen Erweiterungen, stehen der wirtschaftlichen Entwicklung und der Einwohnerentwicklung Landshuts im Zeithorizont des Flächennutzungsplanes ausreichend Flächen zur Verfügung. Neben notwendigen, zukünftigen Änderungen und Ergänzungen im Sinne einer Abrundung der **Stadtentwicklung** Landshuts sollte jedoch frühzeitig eine Konzentration auf die Entwicklung nach innen stattfinden. Schließlich ist davon auszugehen, dass auch die Einwohnerentwicklung spätestens in den Jahren um 2020 einen Scheitelpunkt erreicht haben wird. Um das Flächenreservoir nicht

frühzeitig zu verbrauchen, sollte die Kooperation mit den Umlandgemeinden weiter entwickelt und verstärkt werden.

2.1 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Seit der Aufstellung des zurzeit geltenden Flächennutzungsplans (1978) ist die **Zahl der Einwohner** von Landshut von 55.435 auf 60.282 (31.12. 2003) angestiegen. Mit rund 5 000 Einwohnern in 25 Jahren (ca. 200 Einwohner/Jahr im Durchschnitt) hat Landshut ein moderates Wachstum erfahren, das deutliche Phasen von Schüben und Stagnationen erkennbar werden lässt. Waren schon zu Beginn der 70er Jahre deutliche Zuwächse (Olympische Spiele...) zu verzeichnen, so gab es einen deutlichen Schub zwischen 1988 und 1993 (Einwanderungen in Folge der Wiedervereinigung) und in den letzten Jahren (Auswirkungen der Flughafenentwicklung, wenn auch schwächer als erwartet). Die deutliche Einwohnerabnahme zwischen 1992 und 1998 ist auch mit dem Verlust der Kaserne bzw. der Arbeitsplätze zu erklären.

Vom Wachstum hat jedoch überdurchschnittlich der Landkreis (1993-1998: 1,40 %), weniger die Stadt Landshut (1993 –1998: 0,16 %) partizipiert. Diese Entwicklung ist vergleichbar mit anderen kreisfreien Städten in Wachstumsregionen von Bayern. Erst in den letzten Jahren ist das Wachstum in der Stadt etwas höher (1998-2003: 0,61 %) gestiegen, im Landkreis geringer ausgefallen (1998-2003: 1,23 %).

Es ist abzusehen, dass die **zukünftige Bevölkerungsentwicklung** vor allem von der wirtschaftlichen Entwicklung im Raum abhängen wird. Nur durch Wanderungsgewinne kann die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (im Saldo –2,3 auf 1000 Einwohner) langfristig ausgeglichen werden. Wenn eine verstärkte Ansiedlung von Unternehmen entlang der "Flughafenachse" anzunehmen ist, so kann die Stadt Landshut als hervorragender Standort Gewinne verzeichnen: die räumliche Nähe zu München, die niedrigeren Lebenshaltungskosten sprechen für Landshut. Die Attraktivität der Stadt kann zu einem Anstieg von Einwohnern und Arbeitsplätzen beitragen.

• Szenario Status quo / geringes Wachstum

Das Szenario (Basis LEP) geht von einer **moderaten Weiterentwicklung** von Wirtschaft und Bevölkerung aus. Trotz ungünstiger Rahmenbedingungen – Finanzknappheit, Strukturwandel, demographische Entwicklung – sichert die Stadt eine Weiterentwicklung ihrer Attraktivität. Erwartete Zuwächse, zum Beispiel aus einer höheren Erwartung an Auswirkungen der Flughafenentwicklung, können jedoch kaum realisiert werden. Der relative Vorteil der Entwicklung von Landshut ist, dass auch andere konkurrierende Städte mit den gleichen schwierigen Rahmenbedingungen arbeiten müssen – Landshut kann hier seine anerkannten Attraktivitäten ins Spiel bringen.

Grundlage dieses Szenarios sind die Einschätzungen des Landesentwicklungsplans 2003. Die im LEP 2003 für Landshut angegebenen Werte sind in Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung annähernd erreicht, im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten überschritten. Sie werden mit den folgenden Annahmen modifiziert.

Im Zeitraum der aktuellen Planung steigt die **Bevölkerungszahl** von 60.282 (2003) auf 61.100 (2015). Geburten- und Sterbefälle entwickeln sich entsprechend der Altersstruktur: bis 2015 ist mit einer kontinuierlichen Abnahme der Geburten bei einem gleichzeitigen Anstieg von Sterbefällen zu rechnen. Der moderate Bevölkerungszuwachs resultiert aus einem jährlich ansteigenden Wanderungsgewinn.

Im selben Zeitraum kann die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** von 30.206 (2003) auf 30.500 (2018) steigen.

- **Szenario hohes Wachstum**

Grundlage der folgenden Einschätzungen ist das Flughafengutachten mit dem Szenario A – „Zentralörtlichkeit und Schienenanbindung“. Dieses Szenario geht von einer **überproportional** (im Vergleich zu anderen Gemeinden im Bereich von Flughafen und Landeshauptstadt) **steigenden Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung** aus. Begründet werden kann diese Annahme durch einen nachhaltigen konjunkturellen Aufschwung im Großraum München und vor allem im Einflussbereich des Flughafens, allerdings muss ein wirtschaftlicher Aufschwung stärkere Auswirkungen haben als dies zur Zeit (Februar 2005) absehbar ist.

Die Zahl der Geburten muss etwas über den – aufgrund der gegebenen Alterstruktur – zu erwartenden Werten liegen, vor allem muss Landshut mehr von einem deutlichen Wanderungsgewinn profitieren. In der Periode des Geltungszeitraums des neuen Flächennutzungsplans kann die Bevölkerungszahl von 60.282 (2003) auf 64.500 (2018) steigen.

Die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten kann nach diesem Szenario von 30.206 (2003) auf 32.800 (2018) steigen.

Eine Raumordnungsprognose für die Region 13 kommt zu ähnlichen Werten. Sie geht von ca. 63 300 Einwohnern (2015) und 64 413 Einwohnern (2020) für die Stadt Landshut aus.

Auf höhere Werte kommt das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Zwar wird für Niederbayern ein geringeres Wachstum vorausgerechnet, jedoch kann der Raum Landshut überproportional Gewinne verzeichnen. Ausschlag gebend ist die Nähe zum Ballungsraum München und zum Flughafen, aber auch ein Angebot qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze sowie das Bildungs- und Freizeitangebot. Wenn die weitere Entwicklung auf die Stadt Landshut konzentriert wird, kann ein Wachstum auf ca. 65 700 Einwohner (2020) angenommen werden.

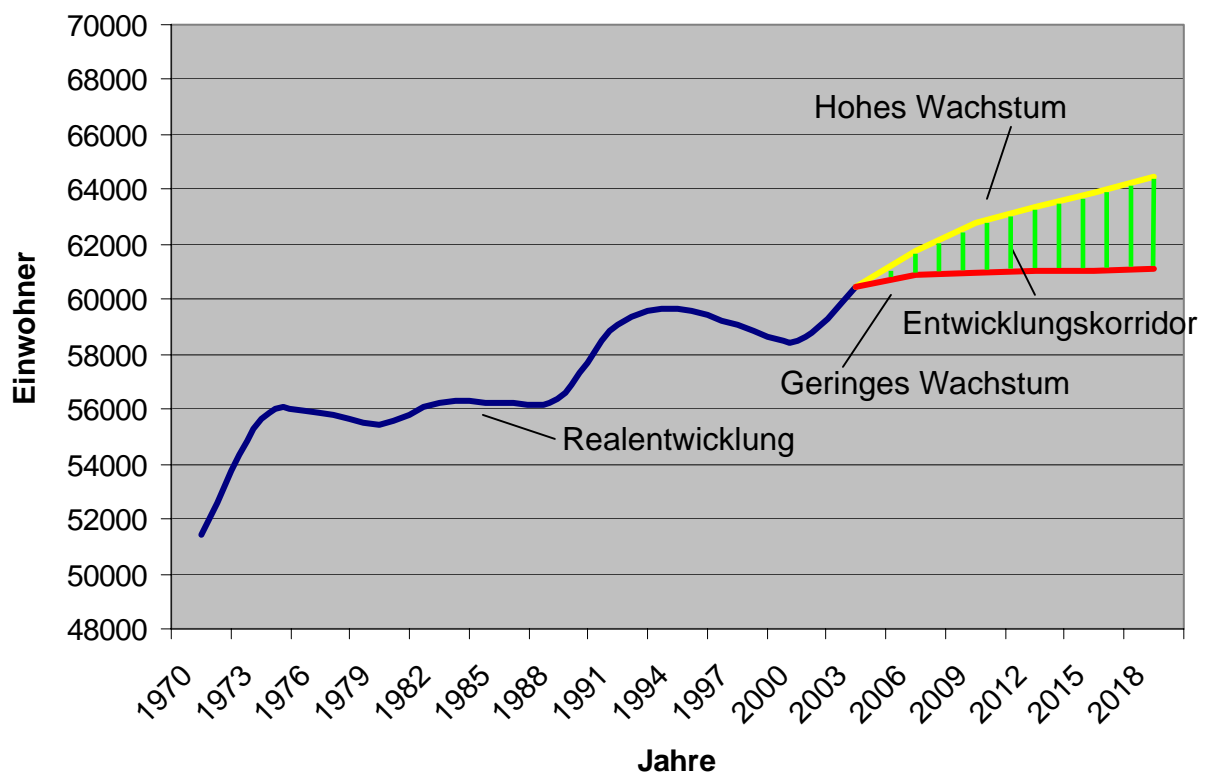
2.2 Entwicklungskorridor

Zwischen den beiden Szenarien liegt ein Korridor, den die Stadt Landshut ausfüllen kann. Es besteht kein Zweifel, dass die Werte im Szenario des LEP 2003 zu niedrig angesetzt sind und fortgeschrieben werden sollten. Landshut kann möglicherweise – bei positiver Entwicklung der Randbedingungen und aktiver Steuerung durch die Stadt – eine Größenordnung von etwa **5.500 zusätzlichen Einwohnern** (Basisjahr 2003) erreichen. In einer ähnlichen Weise muss es möglich sein, die Differenz zwischen der Beschäftigtenentwicklung im Status quo - Szenario von ca. 300 und dem Wachstumsszenario von rund **2.600 zusätzlichen Arbeitsplätzen** aktiv zu gestalten.

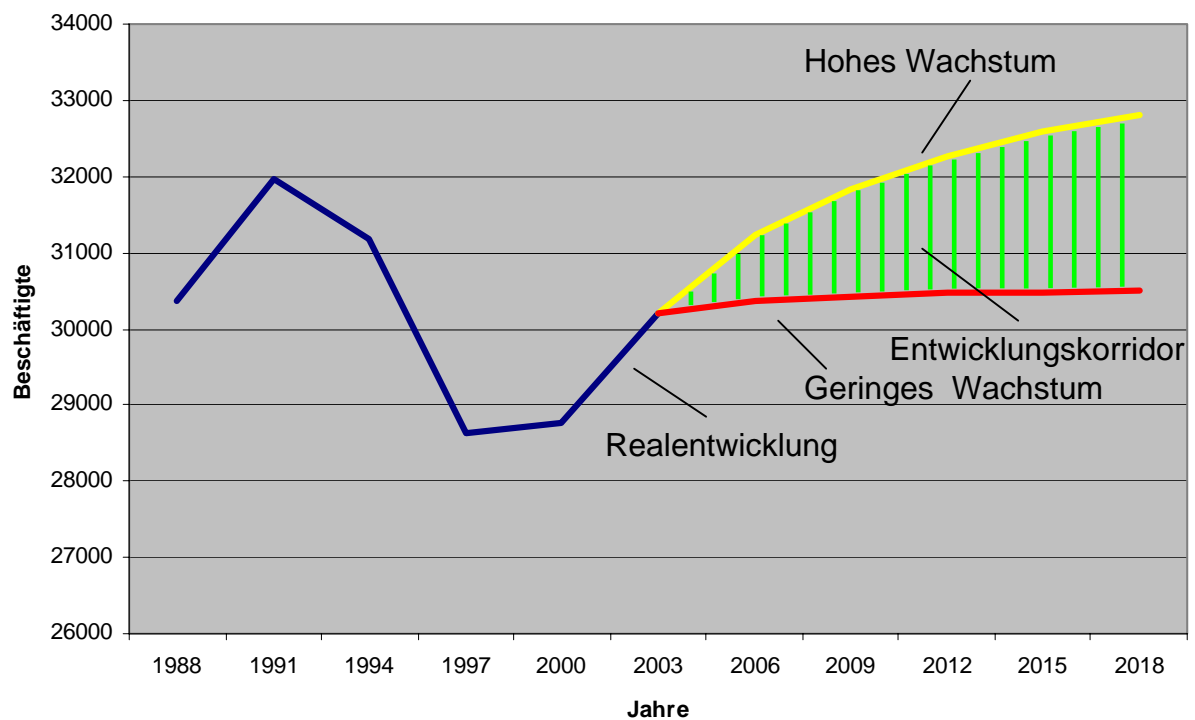
Zur **aktiven Gestaltung** eines Wachstumsszenarios zählt eine Sicherung und Steigerung der Gesamtattraktivität der Stadt, eine Setzung von Schwerpunkten der Stadtentwicklung, eine Konzentration der Entwicklung auf integrierte Standorte, eine gezielte Förderung des Strukturwandels von Gewerbe- in Dienstleistungsbereiche, ein Ausbau der Bildungs- und Weiterbildungsangebote und eine Förderung stadtverträglicher Mobilität. Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans nimmt diese Orientierungen auf und ermöglicht eine Ausfüllung des Entwicklungskorridors.

Zu beachten ist, dass die Entwicklung im Zeitraum bis 2020 nicht linear verlaufen wird. Es ist abzusehen, dass sie 2020 einen **Scheitelpunkt** erreichen wird und dann – je nach Anteil der Zuwanderungen insbesondere aus dem Ausland – eher abnehmen wird.

Bevölkerungswachstum in Landshut bis 2018



Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Landshut



3. Der Entwurf des Flächennutzungsplans

Nach einer Berechnung des Flächenbedarfs werden in den folgenden Erläuterungen die Schwerpunkte räumlicher Entwicklung, die Bänder zwischen den zentralen Entwicklungsbereichen sowie die Entwicklungen in den einzelnen Stadtteilen beschrieben.

3.1 Flächenbedarf

Insgesamt sind Flächen für den zukünftigen Bedarf der Landshuter Bürgerinnen und Bürger und für etwa **5 500 zusätzliche Einwohner**, weiterhin Flächen für etwa **2 600 zusätzliche Arbeitsplätze** als Obergrenze der Entwicklung nachzuweisen. Berücksichtigt werden größere zusammenhängende Neubauflächen und Potenziale einer Aufwertung früher gewerblich oder militärisch genutzter Flächen. Ein detaillierter Flächennachweis sowie die Bedarfsprognose werden diesem Bericht als Anlagen hinzugefügt. Weitere Nachverdichtungspotenziale sind als Beitrag der Flexibilitätsrate pauschal enthalten.

Um den Flächenbedarf zu ermitteln gilt es zum einen den Bedarf an Wohnungen zu ermitteln und in einem zweiten Schritt die Größe der dazu nötigen Wohnbauflächen zu berechnen.

Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs hat neben der Einwohnerentwicklung auch die zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen einen entscheidenden Einfluss. Entsprechend dem bundesweiten Trend ist auch in Landshut mit einer abnehmenden Haushaltsgröße zu rechnen. Durch eine Trendfortschreibung der aktuellen Haushaltsgröße von 1,99 Einwohnern je Haushalt (2003) kann man zukünftig in 2020 von einer Haushaltsgröße von 1,94 ausgehen.

Darüber hinaus ist die so genannte Mobilitätsreserve von Bedeutung. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt eine gewisse Anzahl frei stehender Wohnungen, damit Umzüge möglich sind und Umzugsketten vermieden werden. Diese bilden sich dann, wenn ein Haushalt bei seiner Wohnungswahl von der Entscheidung eines anderen abhängig ist, da sonst keine freien Wohnungen am Markt sind. Je niedriger die Mobilitätsreserve ist, desto größer ist die Immobilität der Haushalte. Für die Arbeit wurde eine moderate Reserve von 2 % des Bestandes angenommen.

Durch Abriss, Umnutzung und Zusammenlegung fallen darüber hinaus in Landshut jährlich etwa 0,3% des Wohnungsbestandes weg, in der Berechnung der benötigten Flächen wird ein pauschaler Wert von 5,1 % bis 2020 angenommen.

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Haushaltsgrößenentwicklung und der Mobilitätsreserve von 2 % ergibt sich der Bedarf von 2866 Wohneinheiten für 5 500 zusätzliche Einwohner.

Da sich die Entwicklung der Haushaltsgrößen auch auf den bestehenden Wohnungsmarkt auswirkt entsteht auch hier durch eine Verminderung der Haushaltsgrößen ein Neubedarf an Wohneinheiten von 796 Wohneinheiten.

Durch den Ersatzbedarf ergeben sich nochmals 1545 notwendige Wohneinheiten.

Insgesamt entsteht aus Eigenentwicklung und Zuwanderung also **Bedarf an 5207 Wohneinheiten**. Geht man nun von einer durch die in Landshut gewonnen Erfahrungswerte Siedlungsdichte von 30 Wohneinheiten pro Hektar aus (entspricht ca. 57 EW/ha), so besteht ein **Wohnbauflächenbedarf von 174 ha**.

Geltendes Baurecht wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies gilt vor allem für Bebauungspläne, die in der Summe Restkapazitäten von 81,50 ha aufweisen. Vom wirksamen Flächennutzungsplan '78 werden bisher nicht genutzte **Wohnbauflächen** in einer Größenordnung von 78,31 ha übernommen. In der Summe stehen damit rund 160 ha aus bishe-

rigen Planungen zur Verfügung.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind Wohngebiete in einer Größenordnung von rd. 66,5 ha neu ausgewiesen.

Über diese Flächen hinaus werden zukünftig zu entwickelnde Baugebiete angegeben. Das Gebiet südwestlich von Auloh steht hier im Vordergrund zukünftiger Entwicklungen: mit einer Größenordnung von 28 ha (32,76 ha abzüglich Grünflächen) können zukünftig Flächen erschlossen werden.

Diese relativ **großzügige Darstellung von Bauflächen** ist begründet mit qualitativ und quantitativ steigenden Ansprüchen an Wohnflächen und der sich schon in der Vergangenheit als Problem erwiesenen Problematik der Baulandmobilisierung. Diese schleppende Verfügbarkeit der unbebauten Flächen mit Baurecht bedingt die Notwendigkeit einer Flexibilitätsrate von etwa 30 %, die mit den ausgewiesenen Flächen zu erreichen wäre.

Im Entwurf sind des weiteren **Umstrukturierungsflächen** ausgewiesen, die Potenziale zur Stabilisierung der Einwohner und Arbeitsplätze bieten. Weitere Arbeitsplätze werden in den bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebieten angeboten.

Bei einer Annahme von **2600 zusätzlichen Arbeitsplätzen** sind zunächst ca. **84 ha** aus dem geltenden Planungsrecht (Flächennutzungsplan 78, Bebauungspläne) nachgewiesen. Wenn die ausgewiesenen Flächen bisher nicht genutzt werden konnten, so lag dies einerseits am Bedarf, andererseits an der Verfügbarkeit und der Eignung der ausgewiesenen Flächen. So werden je nach Betrieb und Branche vor allem im gewerblich-industriellen Bereich verschiedene Ansprüche an Standort und die zur Verfügung stehende Fläche gestellt.

Um den sich ändernden Ansprüchen, dem Wunsch nach Erweiterungspotentialen und Umstrukturierungen mit entsprechendem Spielraum begegnen zu können, werden deshalb weitere **30,5 ha** für Misch-, Gewerbe- und Sondernutzungen (Fachhochschule) und **29 ha** für langfristige gewerbliche Entwicklungen ausgewiesen.

Das in Landshut gültige Harmonisierungsgebot, das eine ausgewogene Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten zum Ziel hat (vgl. 1.2) legt fest, dass bei Ausweisung von Gewerbeflächen ebenfalls Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen werden, die den durch die neuen gewerblichen Siedlungsflächen zu erwartenden Bevölkerungszuwachs aufnehmen können.

Für die im Flächennutzungsplan 2005 insgesamt ausgewiesenen Misch- und Gewerbeflächen von ca. 143,5 ha steht ein Wohnbauland-Potenzial von ca. 259 ha neu ausgewiesener und künftiger Entwicklungen zur Verfügung. Damit kann den Anforderungen des **Harmonisierungsgebots** (siehe Abschnitt 1.2) entsprochen werden.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächenausweisungen decken einerseits den Flächenbedarf um den prognostizierten Einwohnerwachstum und den prognostizierten Arbeitsplatzwachstum zu genügen und sie stellen andererseits genügend Spielraum zur Verfügung, um die zukünftige Entwicklung nach der Verfügbarkeit von Flächen zu steuern.

Bilanzierung Bauflächen (unbebaut)	
Angaben in ha	
Geltende Bebauungspläne und Flächennutzungsplan 1978	
Wohnen BP	81,50
Wohnen FNP78	78,31
Misch BP	1,73
Misch/SO FNP78	8,19
Gewerbe/Industrie BP	36,90
Gewerbe/Industrie FNP78	47,21
Entwurf FNP 2005	
FNP05 Wohnen	66,48
FNP05 Wohnen langfristig	32,76
FNP05 Misch/SO	21,48
FNP05 Gewerbe/Industrie	9,05
FNP05 Gewerbe/Industrie langfristig	29,31
Bilanzierung Baulandpotentiale im FNP-Entwurf 2005	
Gesamt Wohnen FNP05	226,29
Gesamt Wohnen FNP05 langfristig	32,76
Gesamt MI/SO FNP05	31,40
Gesamt GE FNP05	93,16
Gesamt GE langfristig	29,31

3.2 Entwicklungsschwerpunkte

Die **Innenstadt** ist und bleibt der zentrale Ort für die gesamte Stadt. Der kontinuierliche Ausbau ihrer Zentralität und die Fortsetzung der erfolgreichen behutsamen Stadterneuerung bleiben wichtige Aufgaben für die Zukunft. Langfristig kann der Entwicklungsschwerpunkt im Bereich des Hauptbahnhofes einen zentralen Dienstleistungsschwerpunkt zur Ergänzung und Entlastung der Altstadt bieten. Mit der Polarität zwischen Altstadt und Hauptbahnhof gewinnen die Stadtteile zwischen Isar und Bahn an Bedeutung.

Die **Schwerpunkte** der räumlichen Entwicklung sind im Westen die Stadtteile West, Münchnerau und Siebensee (nach entsprechenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz) sowie die Fortsetzung der erfolgreichen Entwicklung des Gewerbegebiets Münchnerau, im Norden die Entwicklungen nördlich Sankt Wolfgang und im Osten der Stadtteil Frauenberg mit dem Bereich Auloh. Weitere Schwerpunkte sind den vorhandenen Einrichtungen in den Stadtteilen zugeordnet, sie sollen vor allem die **Nahversorgung** im wohnungsnahen Bereich sicherstellen.

Langfristig zu entwickelnde Gebiete sind für das Wohnen in Auloh südlich der Kreisstraße LAs 14 und zwischen Auloh und dem Sondergebiet für Bildungseinrichtungen (nach entspre-

chenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz) angegeben. Nach einer Bebauung des Gewerbegebiets Münchnerau kann eine Erweiterung nach Westen vorgesehen werden.

3.3 Entwicklungsbänder

Die **großen Linien der räumlichen Stadtentwicklung** orientieren sich an wichtigen Verkehrswegen, aber auch an den angrenzenden Räumen und ihren Nutzungen. Sie sollten attraktiv auch für Fußgänger und Radfahrer sein, hier sollten sich die Linien des öffentlichen Nahverkehrs konzentrieren. Im besten Fall sind sie als „Boulevard“ mit Landshuter Prägungen zu gestalten. Strukturell bedeutsam sind Bänder, die Verbindungen zwischen Entwicklungsschwerpunkten sichern, zum Beispiel

- die Verknüpfungen zwischen Altstadt und Bahnhof über die Luitpoldstraße sowie über die Zweibrückenstraße und die Seligenthaler Straße,
- die Verknüpfungen zwischen Altstadt und nördlichen Gewerbegebieten über die Podewilsstraße und die Schlachthofstraße,
- die Entwicklung der Stadt nach Westen über den Rennweg und die Theodor-Heuss-Straße zur Münchnerau, die Entwicklung der Stadt nach Osten über die Niedermayerstraße bis nach Auloh sowie
- die neu zu entwickelnde Achse südlich des Hauptbahnhofes entlang der Flutmulde.

Das Netz der Entwicklungsachsen ist im Anhang als Themenkarte beigelegt.

3.4 Neuordnung und Umstrukturierung

Im allgemeinen Strukturwandel verändern sich Ansprüche an Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete. Eine gezielte Aufwertung des Umfeldes und die Gestaltung von „guten Adressen“ können den Umstrukturierungsprozess positiv beeinflussen. **Schwerpunkte** sind

- die Fortsetzung des Umbaus des ehemaligen Schochkasernen-Areals in einen neuen Dienstleistungsstandort für Messe, Festplatz, für neue Wohn- und Gewerbenutzungen,
- der Bereich Landshut – West mit einer Aufwertung des innenstadtnahen Gewerbegebiets,
- das Gewerbegebiet Nord mit einer stufenweisen "Aufwertung" des Bereichs von der Hofmark–Aich-Straße bis zur Siemensstraße und zur Bahnlinie,
- im Südwesten der Bereich der Münchener Straße/Wittstraße mit einer Neugestaltung des Stadteingangs aus den Richtungen München und Freising.

Weitere Umstrukturierungen sind (zum Teil bereits in der konkreten Planung):

- das Schlachthofareal sowie
- die Umwandlung von Misch- zu Wohngebieten südlich der Flutmulde,
- die Stärkung des Wohnens in Nikola,
- die Stärkung zentraler Funktionen an der Podewilsstraße,
- die Durchgrünung des Behördenviertels u.a.m.

Das große **Zukunftsprojekt** wird die Umstrukturierung des Hauptbahnhofsbereichs zu einem modernen Pendant der Innenstadt sein.

3.5 Bauflächen mit Grünfunktion

Neben öffentlichen Grünflächen und den gliedernden und abschirmenden Freiflächen weist der Flächennutzungsplan eine neue Kategorie aus, die „Bauflächen mit **Priorität Grünflächennutzung**“ (schraffierte Bereiche).



Die Signatur erfüllt dabei zwei Zwecke: Zum einen wird bestehende hohe **städtebauliche Qualität** gesichert, zum anderen werden fehlende **Vernetzungsstrukturen** und optische Verbindungen im Stadtraum ermöglicht. Eine Nachverdichtung und damit Zerstörung dieser wichtigen Strukturen ist zu vermeiden.

Vor allem in bestehenden älteren Strukturen mit Punkt- und Zeilenbebauung, wie beispielsweise in den Stadtteilen Nikola oder Peter und Paul, kommen beide Aspekte zum Tragen. Am Moniberg betonen diese Strukturen zusätzlich die Wirkung der markanten Topografie. Im Ämterviertel östlich der Innenstadt wird durch die Signatur die Wirkung der großen Freiflächen als Achse von der Isar bis zu den Hangleiten verdeutlicht. Hier wirken die Strukturen bis in den öffentlichen Raum.

3.6 Wasserwirtschaft

Der Flächennutzungsplan beinhaltet die neuesten Erkenntnisse hinsichtlich der **hundertjährigen Hochwasser** von Isar, Rossbach und Schweinbach. Im Bereich Schönbrunn und Auloh wurden aufgrund dieser Erkenntnisse gegenüber dem Vorentwurf Siedlungsflächen modifiziert und zurückgenommen.

Bestimmte Bereiche, z. B. in Siebensee, können erst bebaut werden, nachdem entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz durchgeführt wurden.

Mit Inkrafttreten der **Europäischen Wasserrahmenrichtlinie** im Jahr 2000 sind die Mitgliedstaaten verpflichtet, sowohl in den Oberflächengewässern als auch im Grundwasser innerhalb von 15 Jahren einen guten Zustand zu erreichen. Mit dieser Richtlinie haben das Europäische Parlament und der Rat einen Ordnungsrahmen für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik geschaffen.

Gemäß Artikel 4 und den Bestimmungen des Anhangs V sind die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie sowohl der gute quantitative Zustand als auch der gute chemische Zustand des Grundwassers.

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie beinhaltet das Prinzip des integrierten Gewässerschutzes, d.h. Schutz von Grundwasser, Oberflächengewässern und aquatischen Lebensgemeinschaften:

- Qualitativer und quantitativer Gewässerschutz,
- Ökologischer und ökonomischer Ansatz.

Im Rahmen des Hochwasseraktionsprogrammes 2020 der bayerischen Staatsregierung wurden zur Hochwasservorsorge auch im Stadtgebiet Landshut **neue Erhebungen zur Hochwassergefährdung** durchgeführt. Im Entwurf des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes wurden die neuesten Erkenntnisse hinsichtlich des Hochwasserschutzes nachrichtlich übernommen.

Die Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Der Hochwasserschutz soll grundsätzlich in der Fläche erfolgen und die vorhandenen Retentionsräume sollen dabei naturnah optimiert werden. Bezüglich des Biotopverbundes sollte die Durchgängigkeit der Gewässer wiederhergestellt werden. Für die Isar liegt dazu bereits eine Machbarkeitsstudie vor (Information Amt für Naturschutz, Stadt Landshut).

Es handelt sich um drei Bereiche:

1. Hochwasser im Bereich der Isar,
2. Hochwasser am Rossbach,
3. Hochwasser am Schweinbach.

1. Hochwasser im Bereich der Isar (Gewässer 1. Ordnung)

Die Aussagen zum Wasserabfluss im Bereich der Isar stützen sich auf Untersuchungen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut. Demnach werden hier drei Kategorien unterschieden: Wasserabflussgebiete, Wasserrückhaltegebiete und hochwassergefährdete Gebiete. Bereiche wie Flutmulde und Auwälder gelten dabei als Wasserabflussgebiete. Der Bereich südlich Münchnerau gilt als Wasserrückhaltegebiet. Da nach den aktuellen Vorgaben der Gesetzgebung Wasserrückhaltegebiete nicht eingeschränkt werden sollen, sind bauliche Ent-

wicklungen in diesem Bereich nur mehr sehr eingeschränkt und nur nach Realisierung entsprechender Hochwasserschutzmaßnahmen möglich, die zur Sicherung des baulichen Bestandes notwendig sind. Retentionsraumverluste sind dabei vordringlich durch die Entwicklung naturnaher Bachauen zu kompensieren.

2. Hochwasser am Rossbach (Gewässer 3.Ordnung)

Für den Bereich des Rossbaches wurden die durch das Tiefbauamt zur Verfügung gestellten Daten zum 100jährigen Hochwasser nachrichtlich übernommen. Da der Bach bereits stark verbaut ist, besteht lediglich in kleinen Teilbereichen eine Hochwassergefährdung für die bestehende Bebauung.

3. Hochwasser am Schweinbach (Gewässer 3. Ordnung)

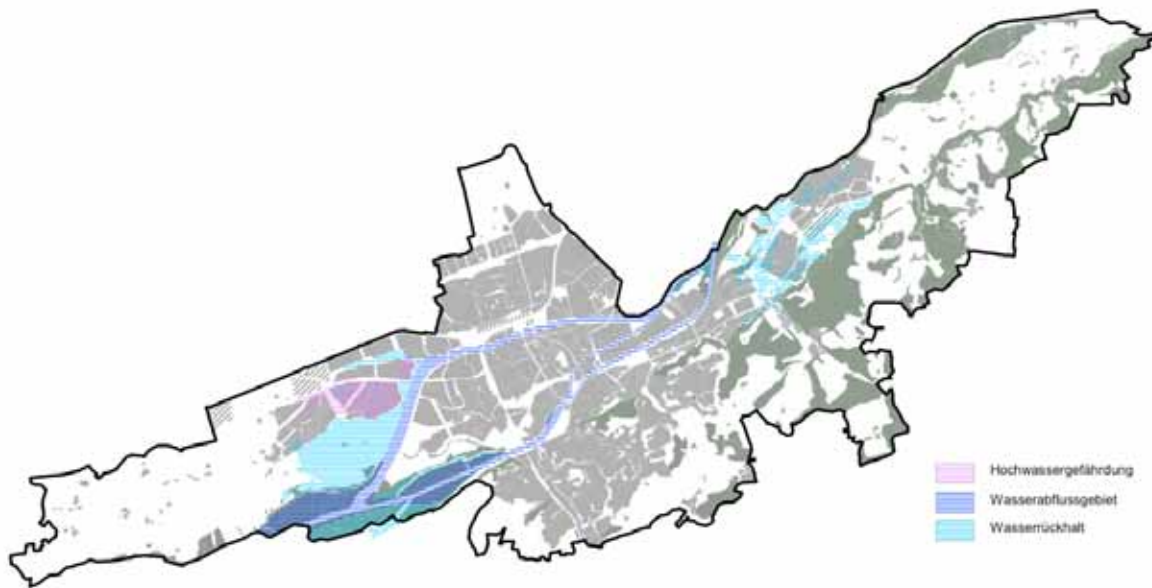
Für den Schweinbach wurden ebenfalls die Daten zum 100jährigen Hochwasser vom Tiefbauamt nachrichtlich übernommen. Da die hochwassergefährdeten Bereiche sich sehr weit erstrecken, ergeben sich in den Bereichen Schönbrunn und Auloh tiefgreifende Änderungen in Bezug auf die Siedlungsentwicklung. Auch die bereits bestehende Bebauung ist betroffen.

In den Stadtteilen Schönbrunn und Frauenberg sind mehrere bestehende und geplante Siedlungsbereiche von den Hochwässern (HQ 100) des Schweinbaches betroffen. Im Entwurf zur Neuauftellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes (Fassung vom 28.10.2005) werden in diesem Zusammenhang drei Darstellungsformen unterschieden:

1. Bestehende Siedlungsflächen, die hochwassergefährdet sind, dokumentieren den Bestand und dient als Warnhinweis.
2. Geplante Wohnbauflächen, die langfristig realisiert werden sollen und hochwassergefährdet sind, zeigen die Siedlungsentwicklung in 10 - 15 Jahren auf. Bis zur Realisierung dieser Bebauung ist davon auszugehen, dass die bereits geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Regenrückhaltebecken im Oberlauf des Schweinbaches - durchgeführt werden. Nach dem heutigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass die Flächen vom Bemessungshochwasser geschützt sind.
3. Geplante Sondergebiete, die hochwassergefährdet sind zeigen den Konflikt zwischen der Inanspruchnahme des Retentionsraumes und der Sicherung von Erweiterungsflächen für übergeordnete Einrichtungen. Nach den vorliegenden Planungen zum Hochwasserschutz können diese dargestellten Flächen auch nach den Schutzmaßnahmen vom 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen sein.

Für die möglichen Erweiterungen der Fachhochschule bzw. des Agrarbildungszentrums des Bezirks sind die Weiterentwicklung in nordwestliche Richtung notwendig. Räumliche Alternativen in unmittelbarer Nähe stehen nicht zur Verfügung. Die unmittelbare Zuordnung zu den bestehenden Einrichtungen ist notwendig und gegeben.

Bei der konkreten Inanspruchnahme dieser Flächen ist durch die Schaffung entsprechender Ausgleichsflächen sicherzustellen, dass weder der Hochwasserabfluss noch die Hochwasserrückhaltung oder die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflusst sind.



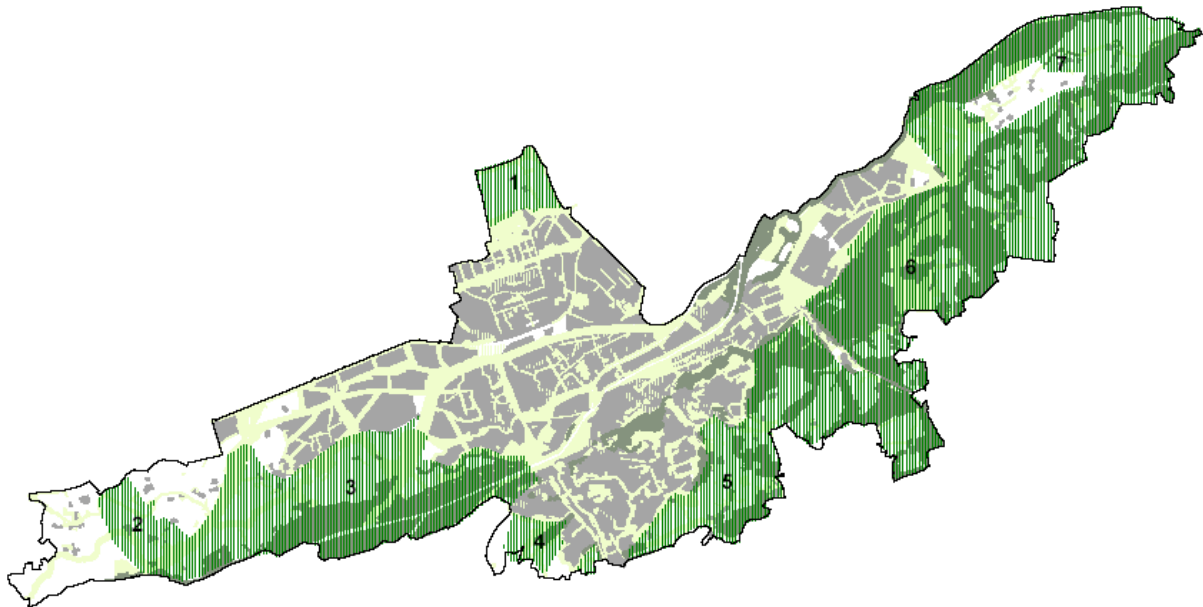
Hochwassergefährdung, Wasserabflussgebiet und Wasserrückhalt in Landshut

3.7 Zukünftig zu entwickelnde Gebiete

Später zu entwickelnde Flächen sind für das **Wohnen** in Auloh südlich der Kreisstraße LAs 14 und zwischen Auloh und dem Sondergebiet für Bildungseinrichtungen (nach entsprechenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz) angegeben. Nach einer Auffüllung des **Gewerbegebiets** Münchnerau kann eine Erweiterung nach Osten vorgesehen werden. Für den Fall, dass die Gemeinde Bruckberg ihre Planungsrechte für ein Gewerbegebiet westlich der Bundesautobahn wahrnimmt, kann auf Landshuter Gebiet eine Fläche am Autobahnananschluss für Gewerbeansiedlungen genutzt werden. Eine gemeinsame Erschließung und Gestaltung als Interkommunales Gewerbegebiet ist anzustreben. Diese Flächenausweisungen folgen auch dem Nachweis eines Flächenangebots für zukünftig anzubietende **Arbeitsplätze** sowie dem **Harmonisierungsgebot** einer ausgeglichenen Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen.

3.8 Nicht bebaubare Flächen

Der Flächennutzungsplan Landshut ist dem Leitbild „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ verpflichtet. Dementsprechend wird auf das große Potenzial an Leerbauflächen im Stadtgebiet hingewiesen. Bauentwicklungsflächen werden nur im Zusammenhang mit bereits bestehenden Strukturen dargestellt. Neben der Vermeidung von übermäßiger Versiegelung soll die bestehende verkehrliche und wirtschaftliche Infrastruktur optimal ausgelastet werden.



Die oben dargestellten Flächen stellen diejenigen Bereiche dar, die als Flächen zu betrachten sind, die im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes als nicht verfügbar zu werten sind und die nachfolgenden Restriktionen aufweisen.

1. Bereich nördlich Hascherkeller

In diesem Gebiet finden sich auf der Hochterrasse die ackerbaulich wertvollsten Böden des Stadtgebietes. Da die Landwirtschaft im Stadtgebiet ohnehin schon mannigfaltigen Beschränkungen unterliegt, ist der wichtige Ackerstandort zu erhalten.

2. Westliches Isartal westlich der Autobahn

Der Bereich ist von landwirtschaftlicher Nutzung und oberflächennahem Grundwasserstand geprägt. Der Bereich 2 liegt zudem derzeit außerhalb des stadtstrukturellen Gesamtzusammenhangs und steht in weiten Teilen aufgrund der Schallemissionen aus Richtung der Autobahn für eine Wohnbebauung nicht zur Diskussion. Teilbereiche sind als landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Regionalplan dargestellt.

3. Westliches Isartal östlich der Autobahn

Der Bereich ist von mehreren Faktoren geprägt: Die landwirtschaftliche Nutzung, die Vorgabe des Regionalplanes, große Teile als landschaftliche Vorbehaltsgebiete zu erhalten, Schallemissionen in autobahnnahen Bereichen und oberflächennahe Grundwasserstände. Weitere Restriktionen sind durch das vorhandene großflächige Trinkwasserschutzgebiet gegeben, zudem sind die Auwälder der Isar als wichtige Lebensräume (FFH-Gebiete) zu schützen.

4. Süd-westlich Achdorf

Der Bereich westlich Achdorf ist zum einen topographisch anspruchsvoll, so dass eine Bebauung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzuführen wäre. Zudem stellt der Bereich einen strukturreichen und vielfältigen, naturschutzfachlich wertvollen Lebensraumkomplex dar, der zu sichern ist.

5. Bereich Salzdorf / Hagrain

Die Bereiche sind aufgrund ihres Strukturreichtums als Landschaftsschutzgebiete vorgeschlagen. Sie sollen vorrangig der Erholung, dem Naturschutz und der in diesem Bereich vorherrschenden, an die Landschaft angepassten, Landwirtschaft dienen.

6. Hangleiten und Hügelland im Osten

Diese Gebiete sind mit dem bestehenden Naturschutzgebiet des ehemaligen Standortübungsplatzes und den bestehenden Landschaftsschutzgebieten entlang der Hangleiten ebenfalls als Vorbehaltsflächen für Naturschutz und Erholung sowie Erhaltung des Waldbestandes gekennzeichnet. Das Hügelland ist zudem hinsichtlich der Topographie und der kaum vorhandenen Infrastruktur nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand bebaubar und liegt außerhalb des stadtstrukturellen Zusammenhanges.

7. Isartal im Osten

Der Regionalplan sieht hier neben dem Trenngrünzug bei Gretlmühle im äußersten Osten ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet vor. Zudem treten hier abermals grundwassernahe Standorte auf. Im östlichsten Teil des Stadtgebietes liegt zudem das Wasserschutzgebiet Wolfsteinerau.

4. Die Stadtteile

4.1 Altstadt

Unter den Landshuter Stadtteilen nimmt die historische Innenstadt den kleinsten Teil der Fläche ein und ist dennoch der **gewichtigste Stadtteil** von Landshut. Alle bekannten Vorzüge Landshuts – das historische Stadtbild, der hochwertige Einzelhandel, kulturelle Einrichtungen, Kirchen und Verwaltungen, touristische Attraktionen, die Uferpromenade – konzentrieren sich in der Altstadt.

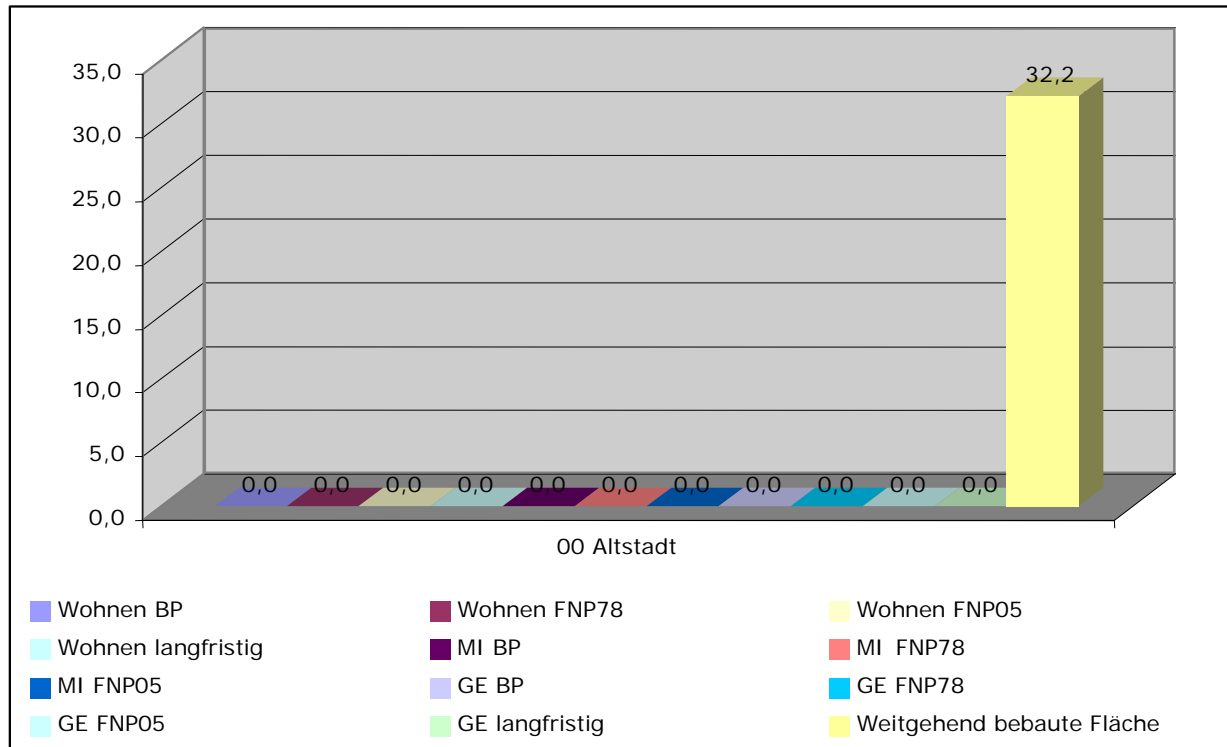
Potenziale zur Weiterentwicklung der Altstadt sind die Neugestaltung der Grieserwiese, aber auch kleinteilige Leerstände in den rückwärtigen Bereichen der Altstadtblöcke. Für den Einzelhandel könnte ein gemeinsames Projekt der Intensivierung und Verknüpfung rückwärtiger Bereiche ein Gegengewicht zum neuen City-Center bilden. Eine Chance ist die Intensivierung der Wohnnutzung in der Altstadt insbesondere für junge Menschen. Die kontinuierliche Erneuerung des Bestandes stützt sich auf die grundlegenden Aussagen des Innenstadtkonzeptes 1978.

Der guten **Öffentlichen Personennahverkehrserschließung** wird größter Wert beigemessen.

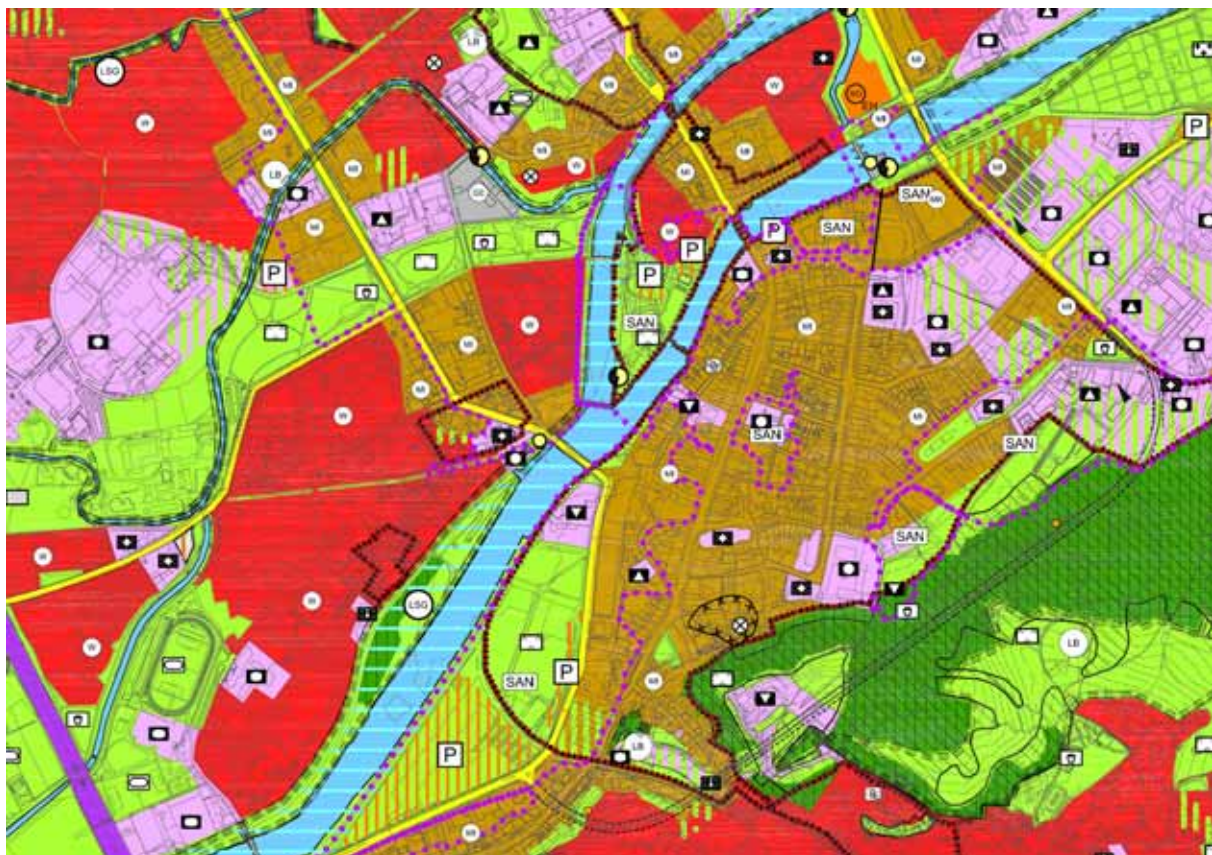
Grünordnerisch bindet der Flächennutzungsplan die Innenstadt optimal in das Stadtgefüge ein und verstärkt die vorhandenen hohen Qualitäten. Durch die Verlagerung des Messestandortes nach Schönbrunn kann die Grieserwiese stärker als in bisherigem Maße als Grünraum („Parken unter Bäumen“) entwickelt werden und kann langfristig eine gestalterisch und stadtbildlich hochwertige Ergänzung zur Ringelstecherwiese bilden. Der Standort der Justizvollzugsanstalt ist mittel- bis langfristig umzugestalten. Hierdurch soll eine weitere Grünanbindung an die Innenstadt sowie an die Hangleiten mit dem exponierten, weithin stadtbildprägenden Standort der Burg Trausnitz ermöglicht werden. Auf der Ostseite der Altstadt würdigt der Flächennutzungsplan die bestehenden hohen Freiraumqualitäten innerhalb der Baustrukturen. In direkter Stadtnähe ist hierbei die Reihung der (ehemaligen) Klosteranlagen mit ihren markanten Innenhöfen zu nennen, östlich der Podewilsstraße schließt das Ämterviertel mit seiner hochwertigen campusartigen Struktur an und verbindet die Hangleiten mit der Isar.

Bei gleich bleibender Größenordnung der einzelnen Nutzungen kann insbesondere im Bereich der Mischnutzung ein Zuwachs ermöglicht werden.

Bauflächenanteile im Stadtteil Altstadt – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Altstadt



4.2 Nikola

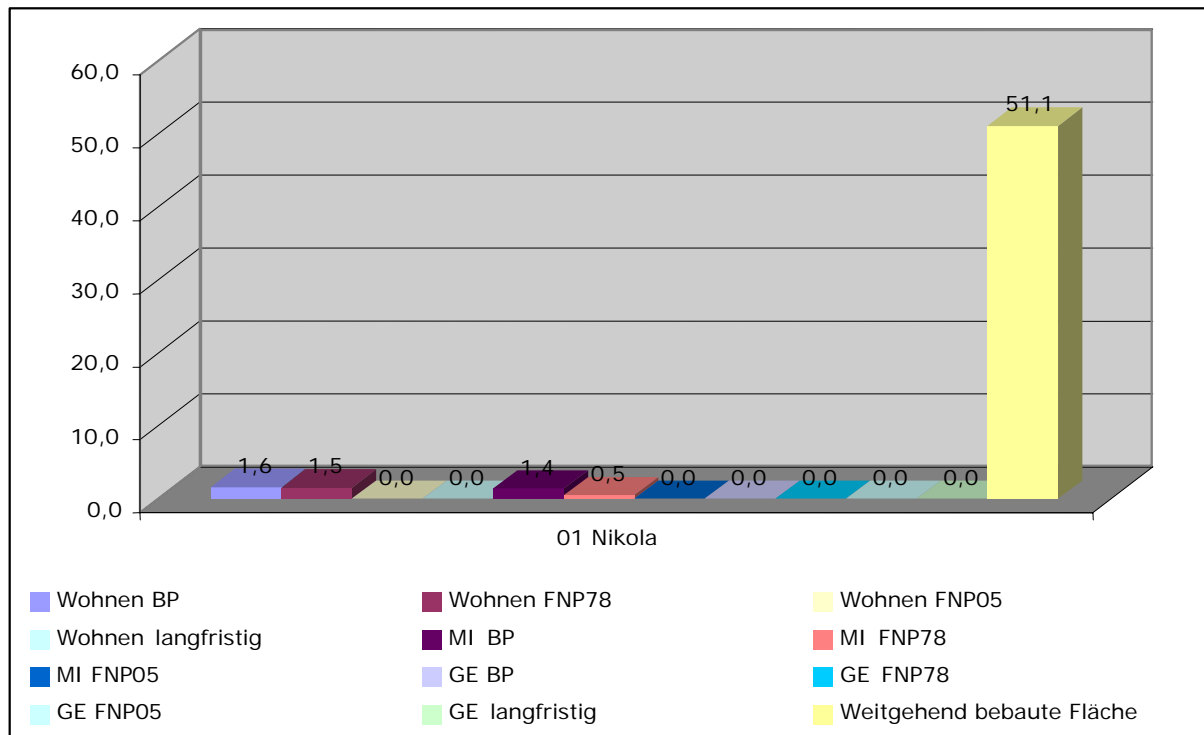
Mit den Verbindungen zwischen Altstadt und Hauptbahnhof als **zunehmend bedeutende Entwicklungsbändern**, aber auch mit der neuen Verbindung über das Schlachthofareal in Richtung Ergolding übernimmt Nikola strukturelle Funktionen für die Stadt. Mit den Aufwertungen zwischen Luitpoldstraße und ehemaligem Schlachthofgelände gewinnt der Stadtteil mit seinen vielfältigen Nutzungen an Qualitäten. Eine zusätzliche Nutzung des Klosters Seligenthal mit kulturellen Schwerpunkten kann auf die weitere Entwicklung von Nikola ausstrahlen, mit den Nahversorgungseinrichtungen am Bismarckplatz bildet das Kloster das historische Zentrum des Stadtteils. Zwei **Versorgungsschwerpunkte** sind im Flächennutzungsplan angegeben: der zu sichernde und ausbaufähige Bereich am Kennedyplatz sowie der zukünftig zu entwickelnde Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes. Der Stadtteil ist erfahren in der Integration von Zuwanderern, zunehmend aber auch interessant für jüngere Bewohner. Die Nähe der kleinen Isar und der nördlichen Flutmulde bietet ein attraktives Umfeld **Potenziale** für die weitere Entwicklung von Nikola sind auch die Verknüpfungen zu den benachbarten Stadtteilen. Eine Zukunftschance für Nikola ist die Nutzung freiwerdender Bahnflächen für zentrale Dienstleistungen.

Die **Entlastung** des Stadtteils vom motorisierten Individualverkehr sowie die **Aufwertung** der Grünstruktur sind wesentliche Voraussetzungen für eine weiterhin positive Entwicklung der Quartiere.

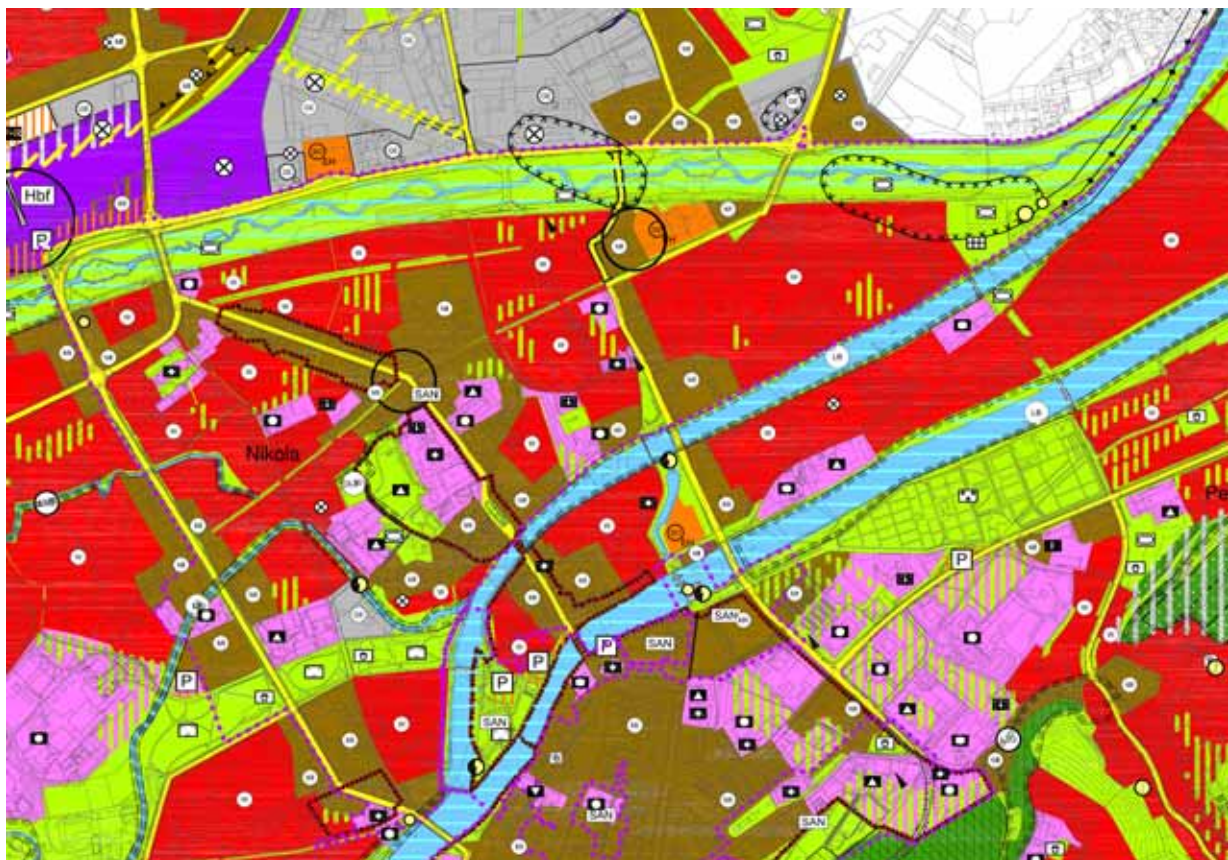
Die **Innenentwicklung** des Stadtteils wird unterstützt durch die Herausverlegung der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2045 auf die Hofmark-Aich-Straße, die Auflassung der Flutmuldenquerung in Verlängerung der Schwestergasse, die Verkehrsberuhigung des Bismarckplatzes und die Stärkung der Buslinienachse Hauptbahnhof – Altstadt über den Kennedyplatz.

Hinsichtlich der Grünordnung und Freiraumgestaltung ist eine Ergänzung wichtiger Verkehrs- und Entwicklungsachsen mit „**grünen Bändern**“ vorgesehen. Potenziale zur Ergänzung der Versorgung mit Grün- und Freiräumen ergeben sich vor allem im Norden des Stadtteils. Das aufgrund der hohen Baudichte vorhandene Grünflächendefizit wird teilweise durch die Darstellung von Bauflächen mit Priorität Grünflächennutzung aufgefangen. Hierunter sind primär hochwertige private bzw. halböffentliche Freiflächen vor allem im Geschosswohnungsbau zu verstehen, die eine gewisse Wirkung in den öffentlichen Raum haben. Um die Qualität des Wohnstandortes Nikola zu fördern, werden auch öffentliche Grünflächen notwendig sein. Eine Nachverdichtung ist hier zu vermeiden, um die bestehenden Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten zu sichern.

Bauflächenanteile im Stadtteil Nikola – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Nikola



4.3 West

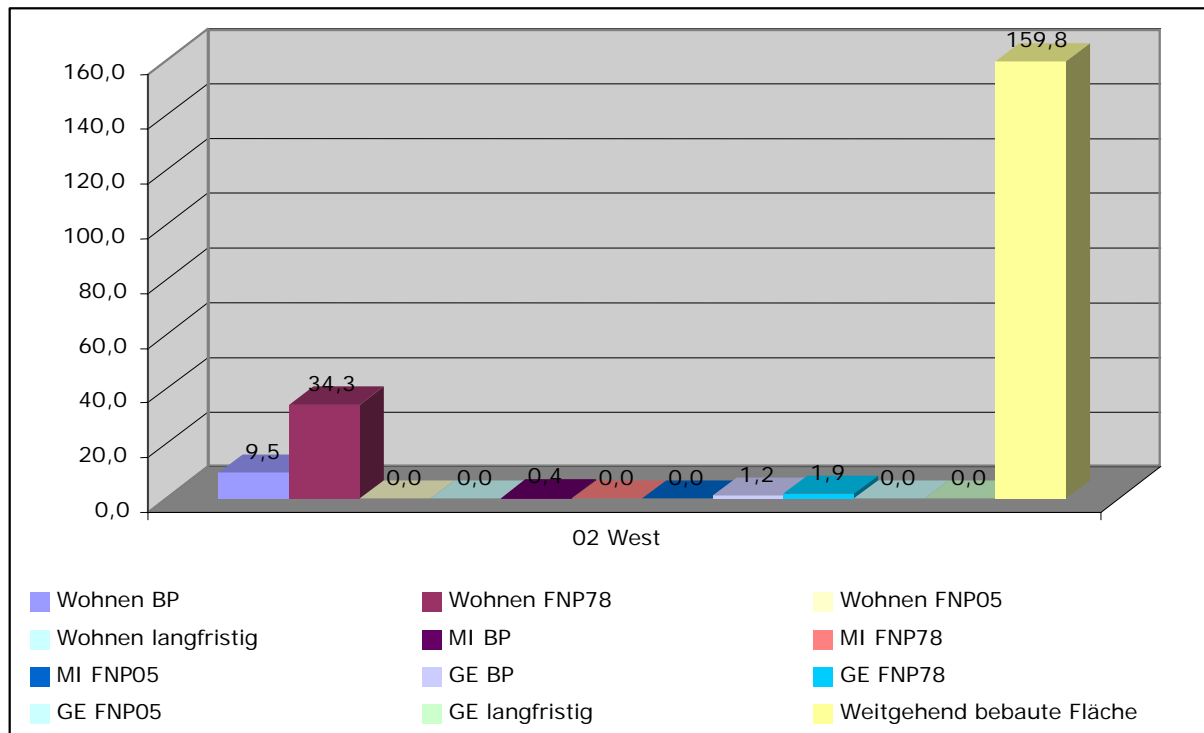
Der Stadtteil gewinnt durch seine Lage am **Entwicklungsband nach Westen**. Die Kliniken, die Einrichtungen für Sport und Freizeit, öffentliche und private Verwaltungen sowie der Einzelhandel prägen neben dem Wohn- und Gewerbeangebot den Stadtteil. Drei zentrale Bereiche sichern die **Nahversorgung** im Stadtteil: das Zentrum am Rennweg, das mit Geschäften und den nahen Schulen bereits heute die notwendigen öffentlichen und privaten Dienstleistungen hat, ein durch die zukünftige Erschließungsstraße West weiter zu entwickelnder Bereich an der südlichen Watzmannstraße sowie ein Nahversorgungsbereich für das neue Baugebiet im Westen des Stadtteils.

Potenziale für eine weitere Entwicklung sind untergenutzte Flächen landwirtschaftlicher und gärtnerischer Betriebe. Sie bieten Möglichkeiten einer Erweiterung der Flächen im Umfeld der Kliniken, insbesondere jedoch einer Intensivierung der Wohnnutzungen. Eine Chance wäre die Gestaltung zweier Haltepunkte an der Bahnlinie nach Süden im Bereich des Hans-Leinberger-Gymnasiums und der Pestalozzi-Schule sowie im Bereich der Kliniken und der Schwimmschule. Mit der Realisierung der **inneren Erschließungsstraße West** erhält der Stadtteil insgesamt eine bessere Verkehrsanbindung. Daraus entstehen Mehrbelastungen auf einzelnen Straßenzügen, denen Verkehrsentlastungen anderer Straßen und Nutzungsbereiche gegenüberstehen.

Bei der weiteren Entwicklung des Stadtteils wird durch den Flächennutzungsplan die Grundlage für größere **Grünvernetzungen** entlang der Bahn sowie als Ortsrand entlang Hammerbach und Klötzlmühlbach gelegt. Entlang der Flutmulde ist ein Grünzug vorgesehen, um einen ausreichenden Abstand künftiger Bebauung zu wahren. Das Gewerbegebiet West wird durch einen Grüngürtel in die umgebende Wohnbebauung eingepasst.

Nördlich und südlich der Watzmannstraße wird das gesicherte Baurecht für Punkthäuser aufgenommen, mit den Schraffuren wird hier ein höherer Grünanteil festgeschrieben. Bei einer weiteren Innenentwicklung kann insbesondere die Wohnnutzung erweitert werden.

Bauflächenanteile im Stadtteil West – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil West



4.4 Wolfgang

Zwischen dem Hauptbahnhof und den nördlichen Grenzen der Stadt gelegen bietet Wolfgang unterschiedliche Standortqualitäten. Zur Zeit überwiegt der Eindruck eines ruhigen Wohnsiedlungsgebietes, relativ einfach ausgestatteten Wohnquartieren und wenig Arbeitsstätten.

Strukturell bedeutsam ist das **Entwicklungsband** entlang der Altdorfer Straße nach Norden, aber auch die Nähe des Hauptbahnhofs und des Entwicklungsbandes an der Hofmark-Aich-Straße. Die **Potenziale** zur mittel- und langfristigen Entwicklung sind hoch. Zunächst geht es um die Erweiterung des Wohngebiets, langfristig bereits durch die Bauleitplanung der Stadt vorbereitet im Bereich „Nördlich Sankt-Wolfgang“. Hier kann ein Schwerpunkt im Bereich der nördlichen Altdorfer Straße/ Straubinger Straße die notwendige **Versorgung** bieten. Der vorhandene Versorgungsschwerpunkt kann im Bereich der Altdorfer Straße zwischen Füttererstraße und Flurstraße weiterentwickelt werden. Langfristig wird die Entwicklung des Bereichs um den Hauptbahnhof mit zentralen Dienstleistungen auf den Stadtteil ausstrahlen.

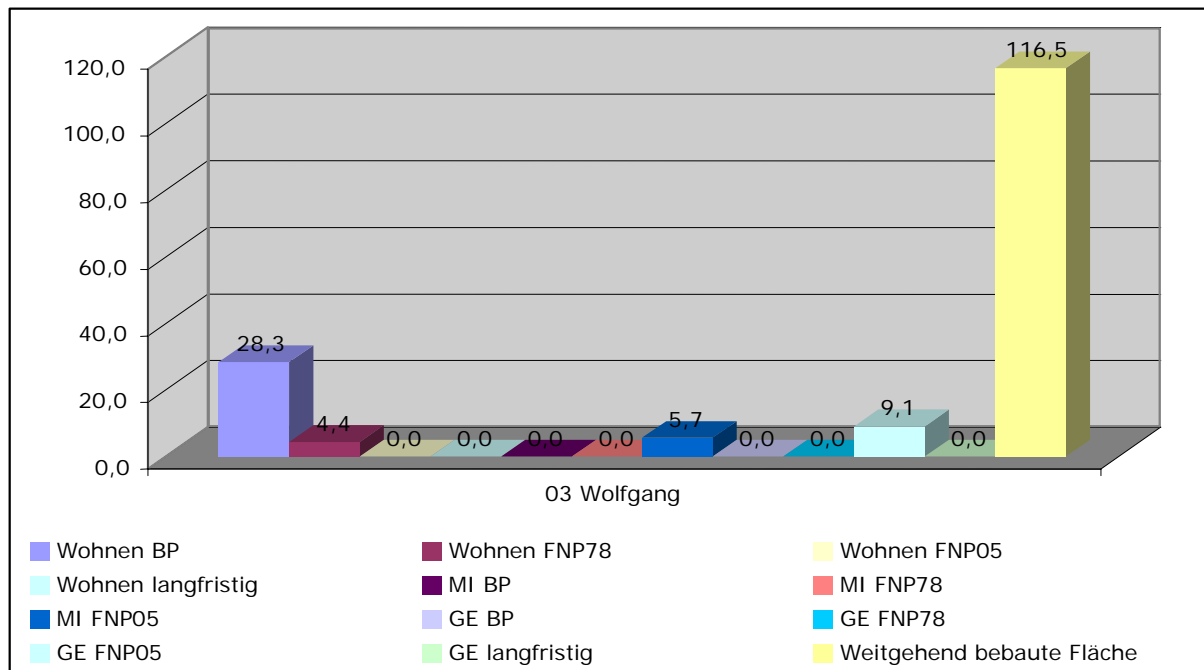
Die geplante Bahnparallele Nord würde zu spürbaren Entlastungen des Stadtteils führen und damit Voraussetzungen für weitere Wohnumfeldverbesserungen bieten.

Ein Gewinn für den Stadtteil wäre die Gestaltung einer fuß- und fahrradfreundlichen Verbindung unter den Gleisen der Bahnlinie Landshut-München in die Flutmulde südlich der Wirtschaftsschule.

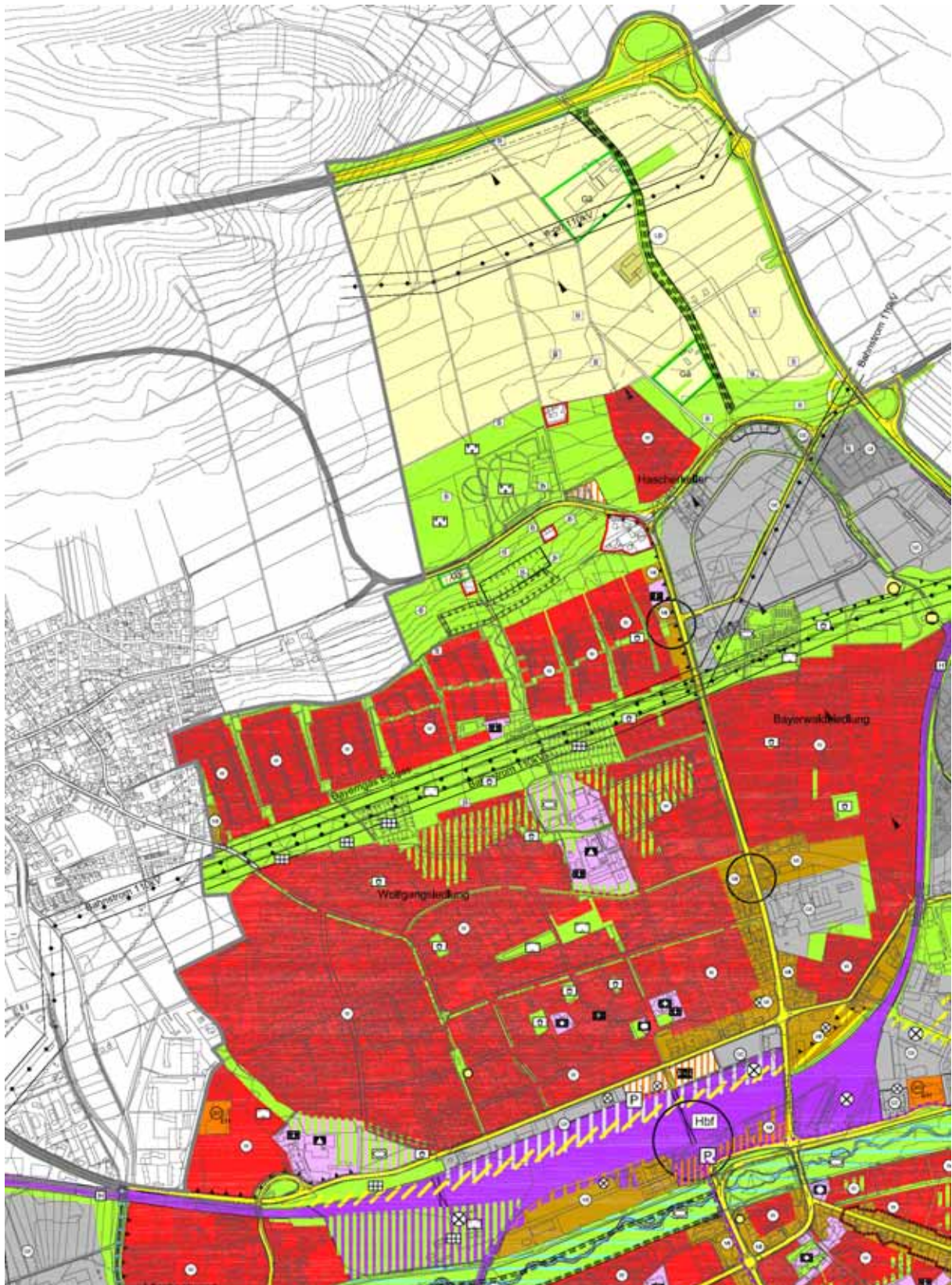
Schwerpunkte für die **Grünvernetzung** sind die Entwicklung von Nord-Süd-Verbindungen zur besseren Anbindung an die Innenstadt. Die bestehenden kleineren Grünflächen sind zu erhalten; der Rosenanger hätte mit einer Erweiterung das Potenzial zum Stadtteilpark. Im Norden des Stadtteils soll der Bayerwaldpark Richtung Westen ergänzt werden, so dass eine Anbindung Richtung Altdorf entsteht. Gleichzeitig wird somit eine Grünstäur zur neu entstehenden Wohnbebauung nördlich Wolfgang erhalten.

Zur Sicherung und Steigerung der Wohnqualitäten sollen Innenhofstrukturen nicht weiter verdichtet werden. Im Plan werden schützenswerte Bereiche mit einem höheren Grünanteil angegeben.

Bauflächenanteile im Stadtteil Wolfgang – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Wolfgang



4.5 Industriegebiet

Die Bahnlinie teilt den Stadtteil in einen westlichen Bereich zwischen Bahn und Altdorfer Straße einerseits, in einem östlichen Bereich zwischen Bahn und Stadtgrenze Ergolding / Konrad Adenauer Straße andererseits. Der westliche Abschnitt ist durch Wohn- und Mischnutzungen, der östliche durch Industrie und Gewerbe geprägt. Strukturell bedeutend ist die Lage an den **Entwicklungsbändern** an der Altdorfer Straße, an der Hofmark-Aich-Straße sowie an der neuen Verbindung zwischen dem ehemaligen Schlachthofareal und Ergolding. Ein **Versorgungsschwerpunkt** kann im Westen an der Altdorferstraße ausgebaut werden. Der östliche Bereich bietet beidseits der Siemensstraße Möglichkeiten der **Neuordnung und Nachverdichtung**, im südlichen Bereich entlang der Hofmark-Aich-Straße eine Weiterentwicklung für Gewerbe mit Dienstleistungen. Mit einer möglichen Brücke zum Schlachthofgelände werden die Verknüpfungen zu den innerstädtischen Quartieren verbessert und weitere Versorgungsmöglichkeiten angeboten.

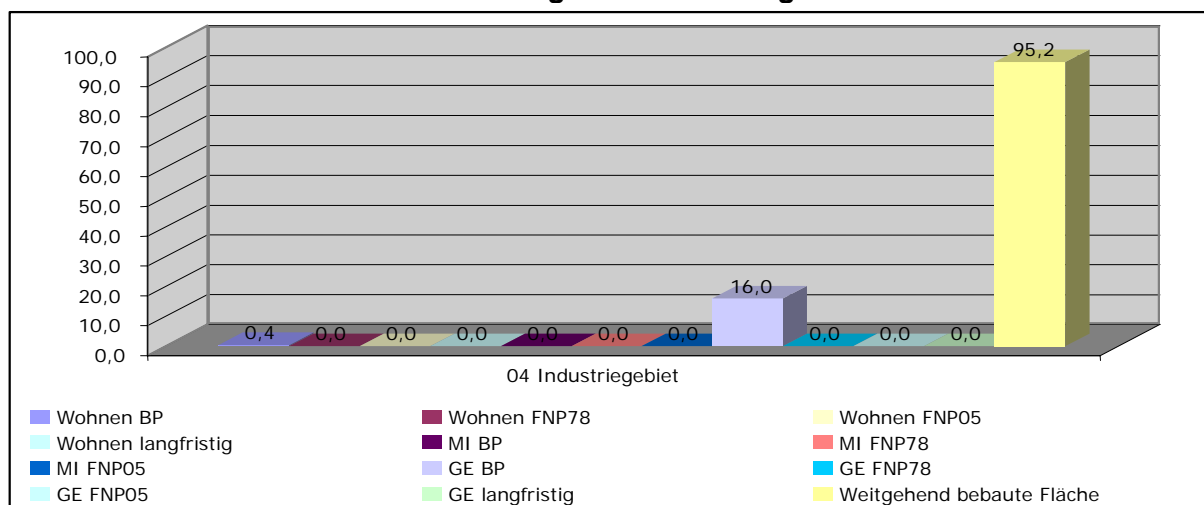
Damit ist eine **hierarchische Stufung** von Mischgebieten und Gewerbeflächen mit Dienstleistungen im Süden, Gewerbeflächen im mittleren Bereich und Industrie- und Gewerbeflächen im nördlichen Bereich vorgesehen. Im Nordwesten kann die Entwicklung des Gewerbegebietes Bayerwald höherwertige Gewerbeansiedlungen ermöglichen. Die Sondergebiete für Einzelhandel im Gewerbegebiet sind nur auf nicht Innenstadt-relevante Sortimente des Einzelhandels zu beschränken.

Das Haupteerschließungsstraßennetz bleibt nach Ausbau der Bahnunterführung Siemensstraße unverändert. An der Bahnlinie nach Ergolding ist ein Haltepunkt vorgesehen.

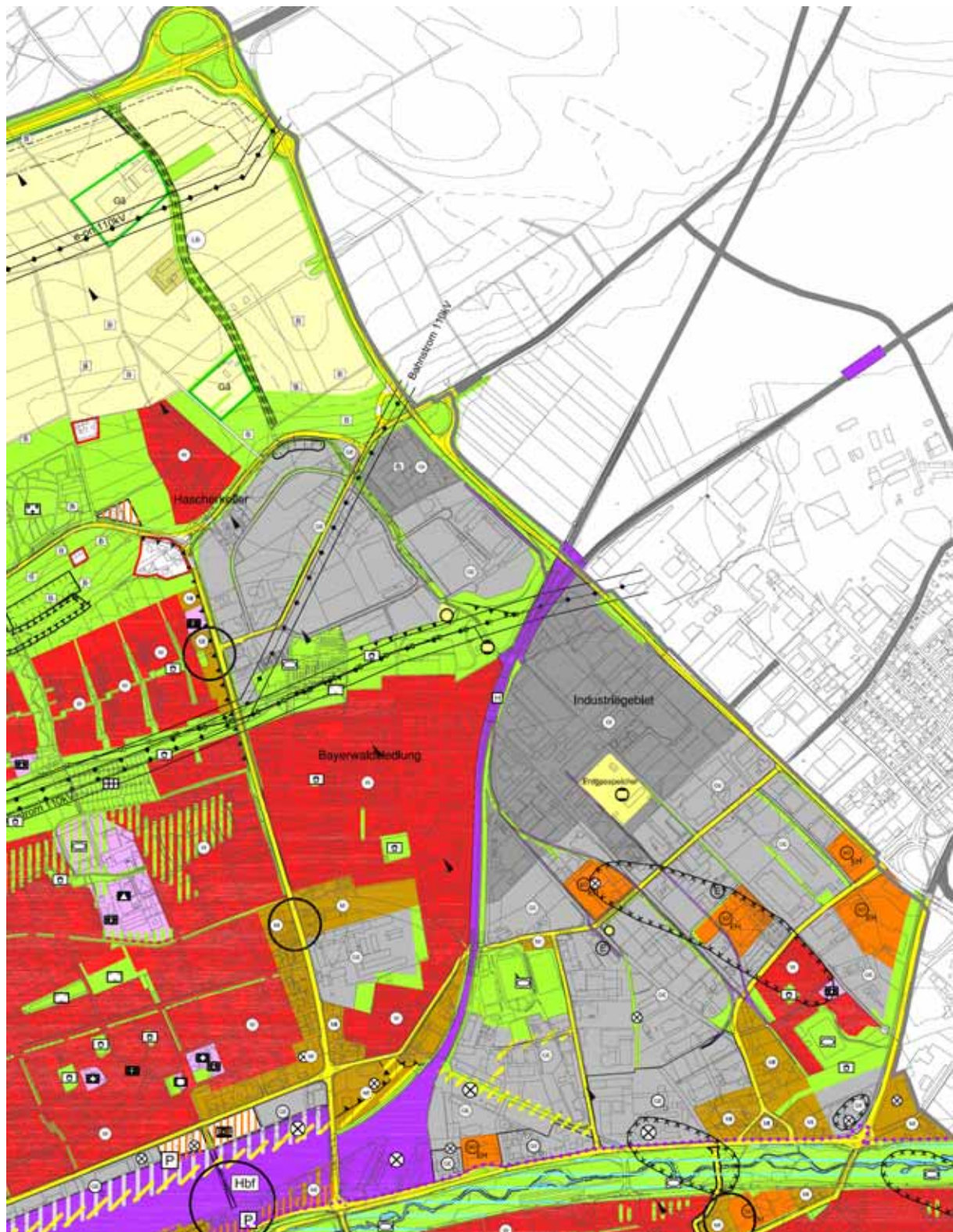
Aufgrund dichter und großflächiger Bebauungen ist die Anlage größerer Grünzüge kaum möglich und das vorhandene **Defizit an öffentlich nutzbaren Grünflächen** kann nur teilweise aufgefangen werden. Innerhalb des eigentlichen Industriegebietes können die bestehenden, jedoch ungenutzten Gleise zum Teil diese Funktion erfüllen. Entlang der Bahnlinie Richtung Osten besteht Potenzial für eine schmale Grünverbindung vom Bahnhof bis nach Ergolding. Im Bereich Bayerwaldsiedlung bestehen vereinzelt kleinere Bolzplätze. Potenzial für einen **Stadtteilpark**, der auch verbindende Funktion zum Stadtteil Wolfgang hätte, bietet hier der auf dem Firmengelände der Firma Brandt bereits vorhandene, derzeit privat genutzte Park.

Mit der Entwicklung des Stadtteils sind eine Erweiterung von Wohnnutzungen im Westen und die Qualifizierung von Gewerbegebieten mit dem Schwerpunkt Dienstleistungen oder ihre Umwandlung in Mischgebiete möglich.

Bauflächenanteile im Stadtteil Industriegebiet – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Industriegebiet



4.6 Peter und Paul

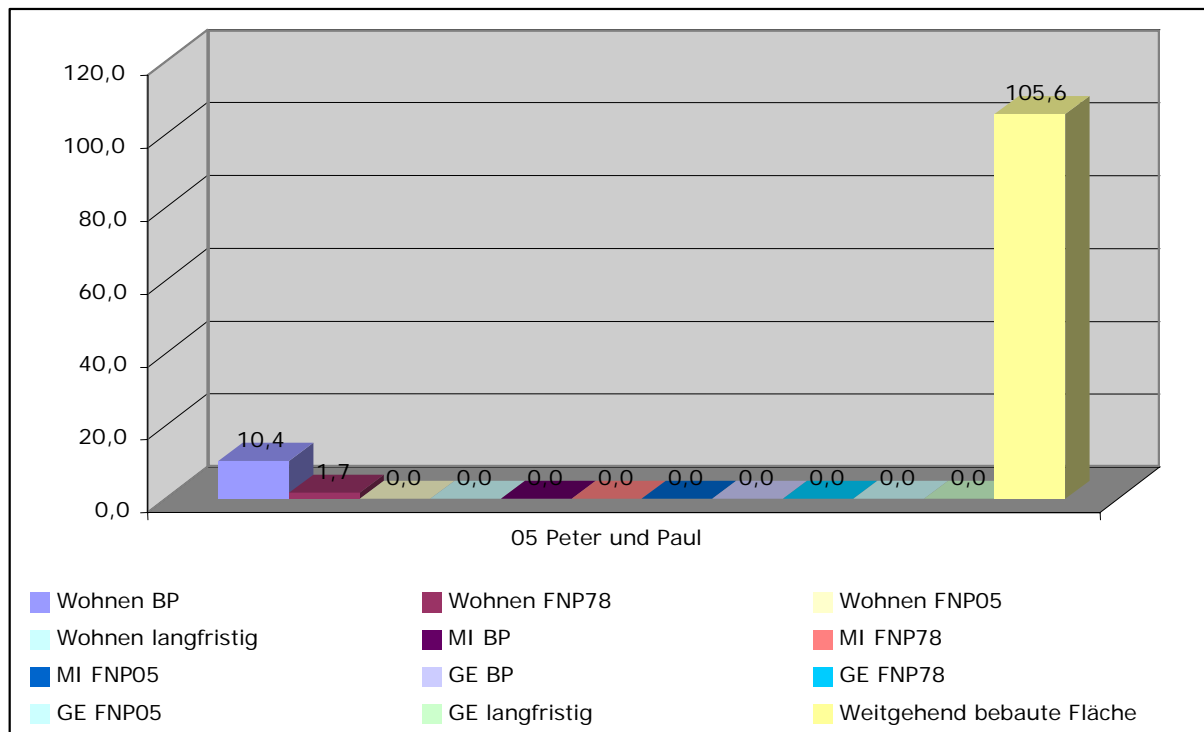
Zwischen Hangleiten und Isar, zwischen Altstadt und Erholungsgebieten gewinnt dieser Stadtteil zunehmend an **Lagequalitäten**. Sport- und Erholungsflächen an der Spitze der Flussinsel ergänzen das attraktive Umfeld des Stadtteils. Problematisch sind die Belastungen durch den Individualverkehr im Bereich der Niedermayerstraße und der Konrad-Adenauer-Straße.

Potenziale der Entwicklung des Stadtteils sind der Ausbau des Versorgungsschwerpunktes am Herzog Georg – Platz und von weiteren Versorgungseinrichtungen entlang der Niedermayerstraße, von öffentlichen und privaten Verwaltungen mit einem hohen Grünanteil. Damit bildet die Niedermayerstraße eines der **wichtigen Entwicklungsbänder** der Stadt in Richtung Osten. Ein weiteres Potenzial ist schließlich auch die Fortsetzung der Bebauung im südlichen Bereich des Wohngebiets am Moniberg.

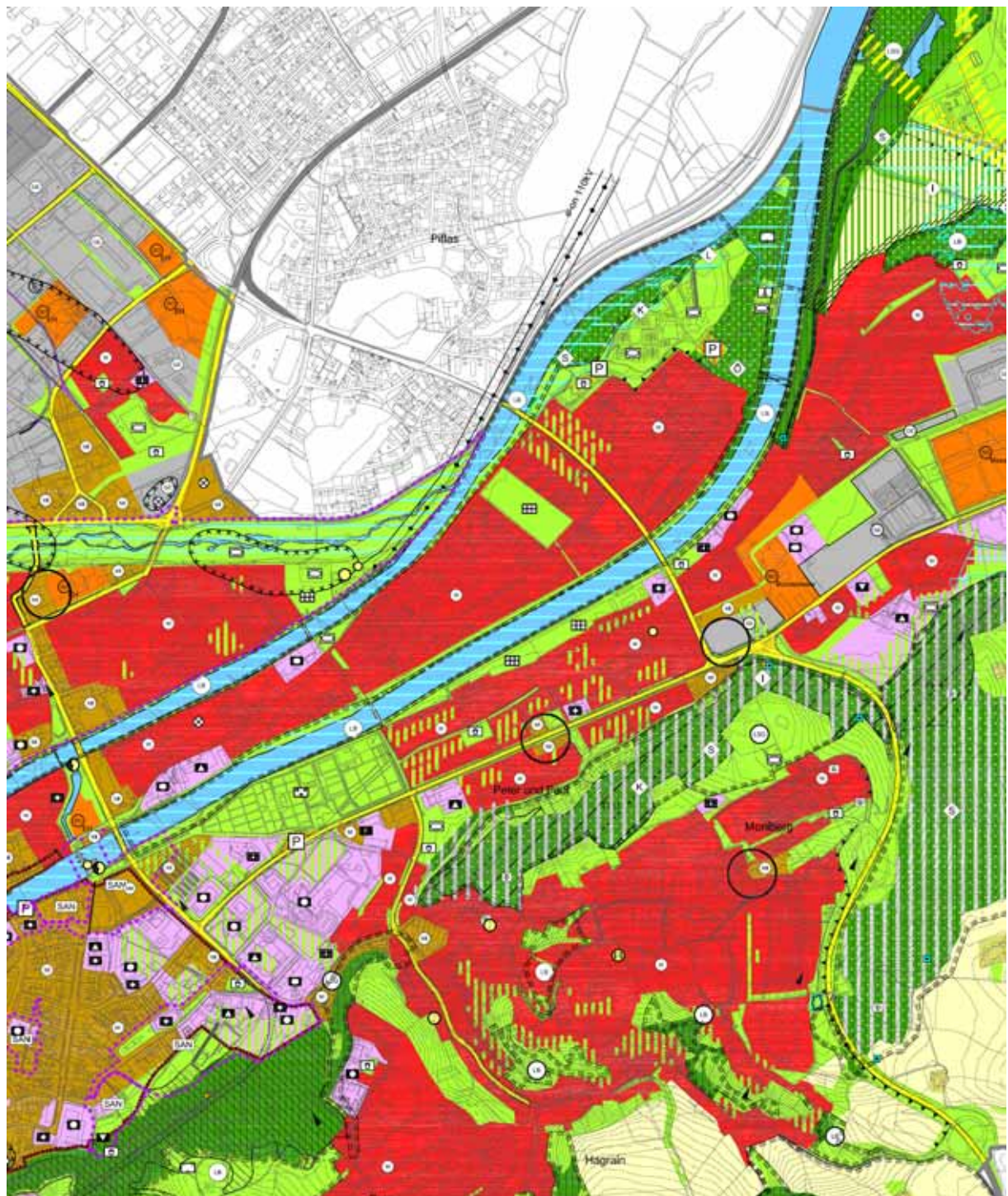
Die Realisierung dieser Aufwertungen und die Fortsetzung der bisherigen Planungen auf bereits ausgewiesenen Flächen machen eine Erweiterung des Flächenangebots nicht nötig, der Zugewinn besteht in einer qualitativen Aufwertung des Bestandes.

Die **grünordnerischen Potenziale** werden für moderate Ergänzungen bereits vorhandener qualitativvoller Strukturen genutzt. Die weitgehend hohe Qualität der Freiräume würdigt der Flächennutzungsplan durch die Darstellung der vorhandenen Bauflächen mit Grünfunktion, wie zum Beispiel im campusartig strukturierten Ämterviertel oder im Bereich der älteren Geschosswohnungsbauten. Nachverdichtungen sind hier nicht erwünscht, um die bestehenden hohen Qualitäten zu erhalten.

Bauflächenanteile im Stadtteil Peter und Paul – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Peter und Paul



4.7 Schönbrunn

Der Stadtteil liegt am **zentralen Entwicklungsband** nach Osten. Mit der Fachhochschule, dem Berufsbildungszentrum, mit der Sparkassen-Akademie und mit den neuen Nutzungen des ehemaligen Schochkasernen-Areals gewinnt der Stadtteil eine Bedeutung für die gesamte Stadt. Dazu zählen auch **Potenziale** als Erholungsgebiet im Süden des Stadtteils wie auch – langfristig nach einer Sanierung der Deponie – am Stausee.

Als Gewerbegebiet ausgewiesen ist das Gelände im Bereich Konrad Adenauer Straße / Niedermayerstraße, hier sind insbesondere hochwertige Dienstleistungen anzusiedeln. Damit kann ein **Versorgungsschwerpunkt** eigener Prägung gestaltet werden. Auch für die Bildungsreinrichtungen sind Erweiterungsflächen vorgesehen.

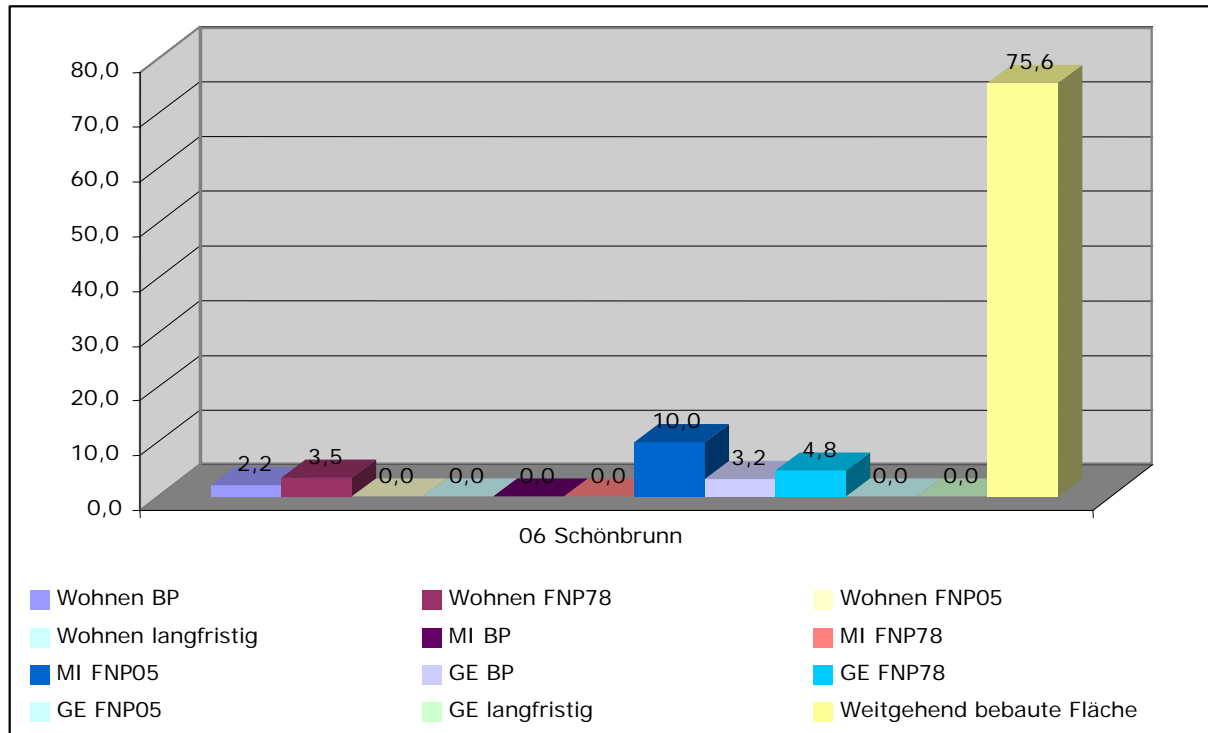
Die zunehmende Intensität der Stadtentwicklung und Verkehre des Umlandes zwingt zu einer **optionalen Ergänzung des Hauptverkehrsstraßennetzes** zwischen B 15 bei Ergolding und Schönbrunn. Sie wäre geeignet, neue Erschließungsaufgaben zu übernehmen und die Konrad-Adenauer-Straße und die Niedermayerstraße zu entlasten.

Das Potenzial der **vorhandenen Grünbezüge** in die Stadt und nach Auloh sowie zu den Isarhangleiten wird durch die langfristig mögliche Erholungsnutzung des Deponiestandortes weiter **gestärkt**. Die Entwicklungsflächen an der Fachhochschule und der Sparkassenakademie werden von großzügigen Grünzügen begleitet, die eine Anbindung an Auloh schaffen.

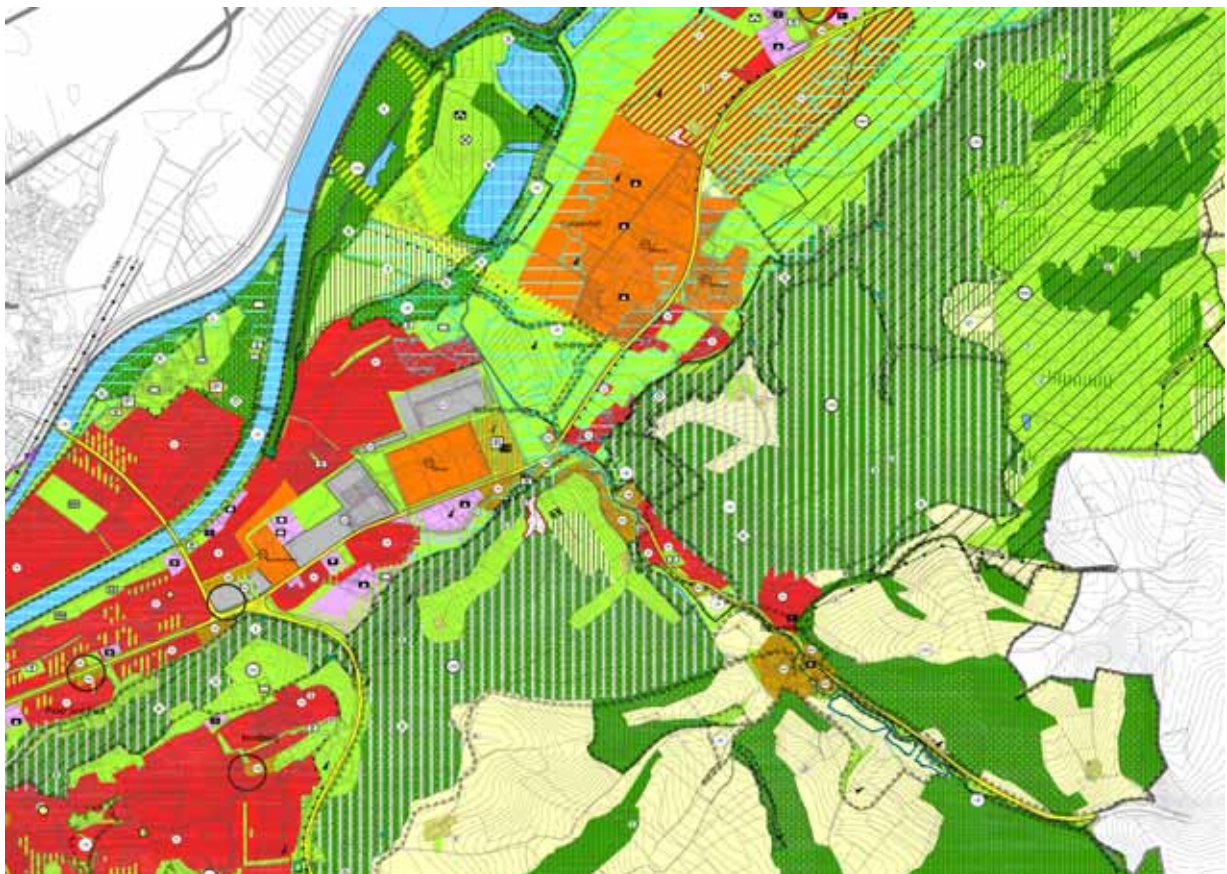
Weite Bereiche des Stadtteiles sind vom Hochwasser des Schweinbaches betroffen. Einige Siedlungsflächen können erst nach Realisierung der Schutzmaßnahmen verwirklicht werden.

Der Bereich der Müllverbrennungsanlage und des Deponiegeländes wird mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Aufgrund der günstigen Lage und Nähe zu Auloh, Schönbrunn und dem Stadtteil Peter und Paul wird eine Nachfolgenutzung als Erholungsgebiet angestrebt. Gedacht ist eine attraktive Freizeitnutzung, die durch ihre Lage keine Beeinträchtigung für Wohngebiete darstellt, gleichzeitig aber auf kurzen Wegen gut erreichbar ist. Welche Nutzungskonzepte konkret für die Stadt sinnvoll sind, wäre in einem eigenen Gutachten zu prüfen. Jedoch bieten sich vielfältige Möglichkeiten, angefangen von einfacher Erholungsnutzung mit Spazier- und Radwegen, eventuell mit zusätzlichen Informationen zu den vorhandenen wertvollen Lebensräumen im Auwald (13d-Flächen). Hier ist außerdem die optimale Anbindung an den überregionalen Radweg entlang der Isar anzumerken. Als weitere Nutzungen sind Campingnutzung, Umnutzung des Gebäudes der Müllverbrennung als Diskothek oder Erlebnissportanlage bis hin zur Errichtung von Wellnesseinrichtungen denkbar. In jedem Falle kann die gesamte Stadt von der angestrebten Nutzung profitieren.

Bauflächenanteile im Stadtteil Schönbrunn – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Schönbrunn



4.8 Frauenberg

Von der Fläche her gesehen einer der großen Stadtteile mit attraktiven Wohnlagen am Stausee und Erholungsgebieten im Süden und Osten. Strukturell bedeutsam ist das **Entwicklungsband** zwischen Fachhochschule, Sparkassenakademie und Auloh.

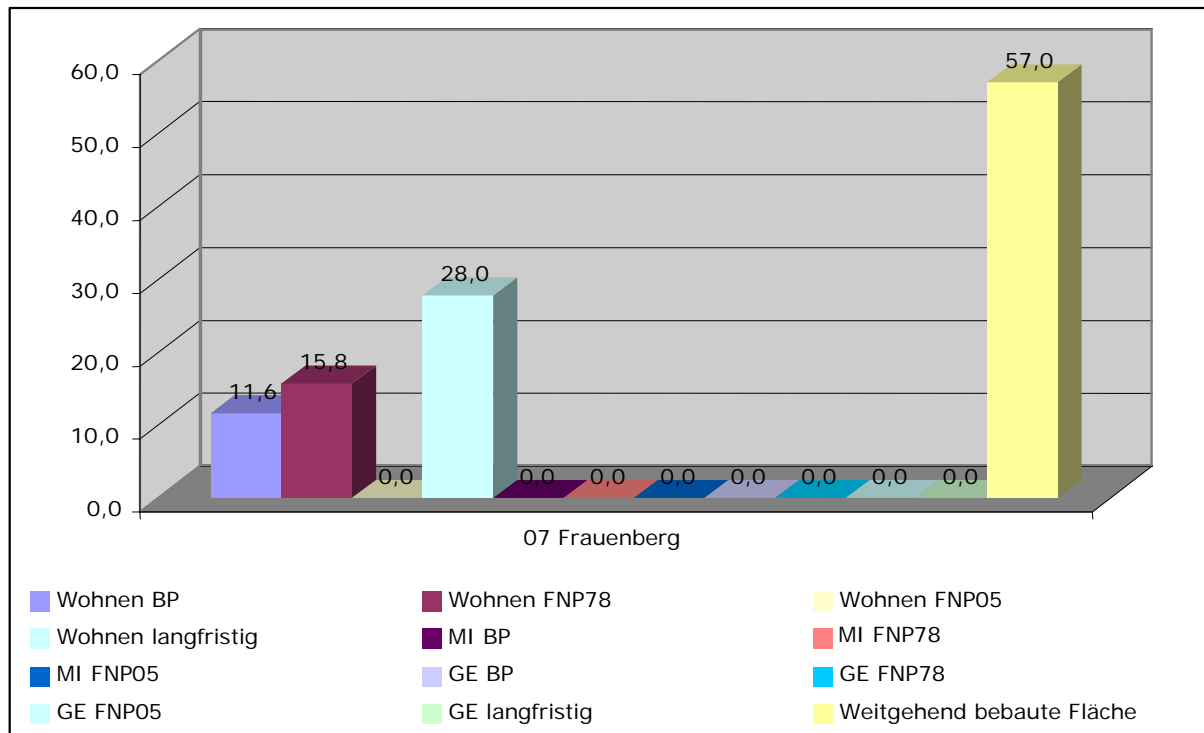
Potenziale einer weiteren Entwicklung des Stadtteils sind **Auloh** mit einer langfristigen Erweiterung der Wohngebiete und einem kleineren **Versorgungsschwerpunkt** sowie der Ausbau der Erholungsmöglichkeiten im Bereich Gretlmühle. Die Erweiterung der Wohnbauflächen dient auch der Stützung des zur Nahversorgung notwendigen Einzelhandels. Die gegenüber früheren Planungen reduzierte Ausweisung neuer Wohngebiete berücksichtigt die neueren Erkenntnisse des **Hochwasserschutzes** (HQ 100/Schweinbach) die Erwartungen an eine weitergehende Wohnentwicklung müssen im Entwurf des Flächennutzungsplans an diese Vorgaben angepasst werden. Einige Siedlungsflächen können erst nach Realisierung der Schutzmaßnahmen verwirklicht werden. Die vorhandene Schule sowie der Kindergarten reichen aus, um auch Kinder aus den erweiterten Wohngebieten aufzunehmen.

Tangiert wird der Stadtteil durch die Trasse der **geplanten B 15neu**, deren optimale Lage im Verlauf des Planfeststellungsverfahrens noch festgelegt werden muss.

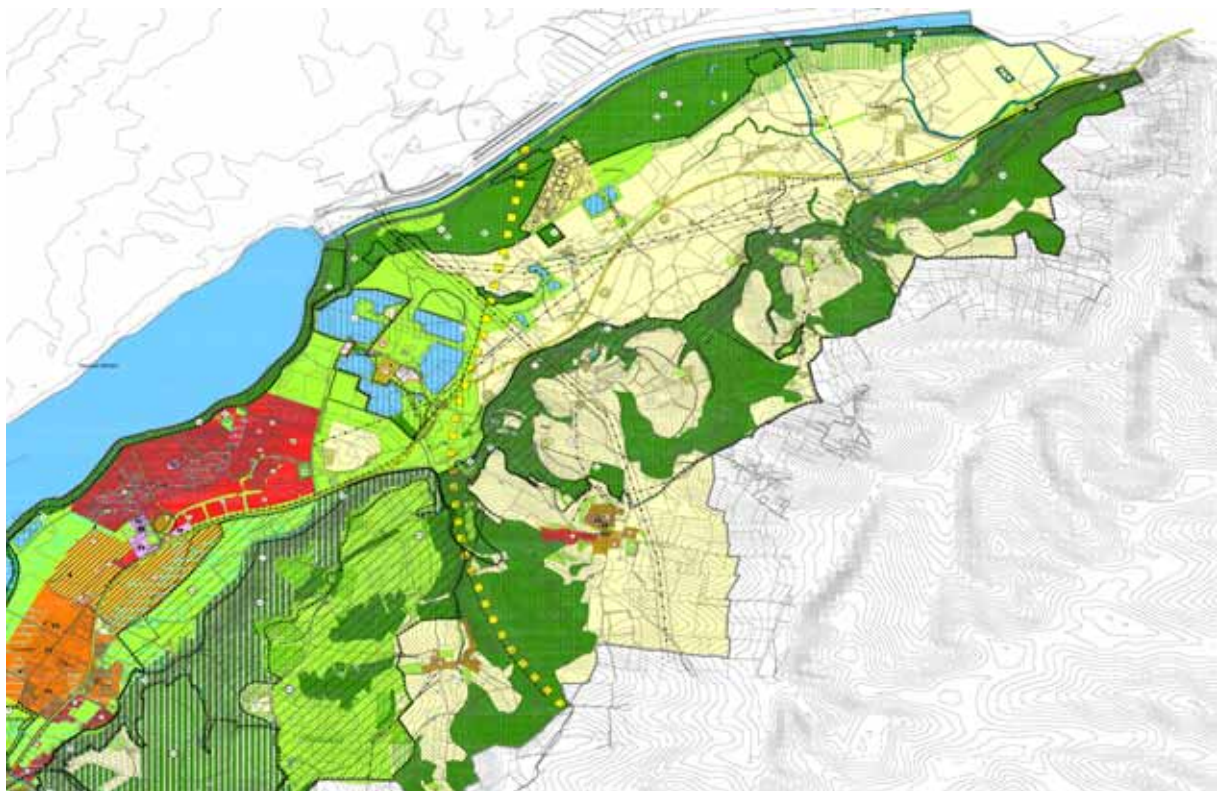
Die neu ausgewiesenen Potenziale im Bereich Auloh werden durch ein **grünes Netz** gegliedert, die sich unter anderem an den Mühlbach anlehnen, der dadurch reaktiviert werden soll. Er kann somit gestalterische und ökologische Vernetzungsfunktionen erfüllen. Die Anbindung der beiden prägenden Naturräume Hangleiten und Isar wird gewährleistet, ebenso die Verbindung zum Naherholungsgebiet Gretlmühle und zum langfristigen Erholungsschwerpunkt auf dem Standort der derzeitigen Mülldeponie. Der Regionalplan für die Region Landshut stellt westlich von Auloh Trenngrün dar. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan als Gebiet für eine langfristige Wohnnutzung ausgewiesen. Die genaue Lage des Trenngrüns ist im Zuge einer späteren Konkretisierung festzulegen.

Erweitert wird vor allem die Wohnnutzung durch die Entwicklung von Auloh. Zukünftig stehen größerer Erweiterungspotentiale südlich der LAs 14 und westlich der Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung.

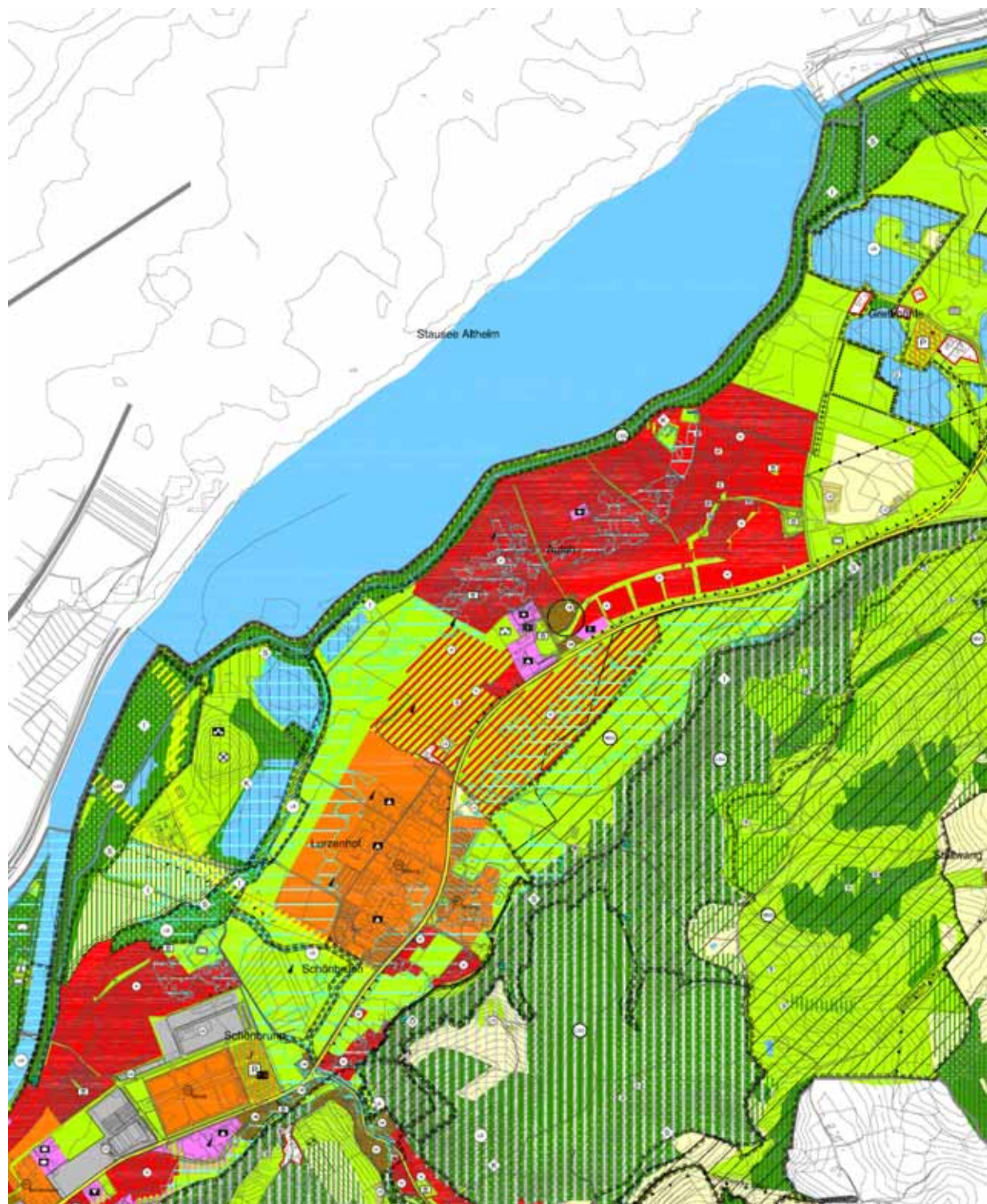
Bauflächenanteile im Stadtteil Frauenberg – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Frauenberg



Ausschnitt FNP Stadtteil Frauenberg (Detail)



4.9 Berg

Seine Qualität als bevorzugtes Wohngebiet gewinnt der Stadtteil durch die Nähe der Altstadt einerseits, der großen Freiräume im Süden andererseits. Die topographische Situation wie auch die Burg Trausnitz unterstreichen die Besonderheiten dieses Stadtteils.

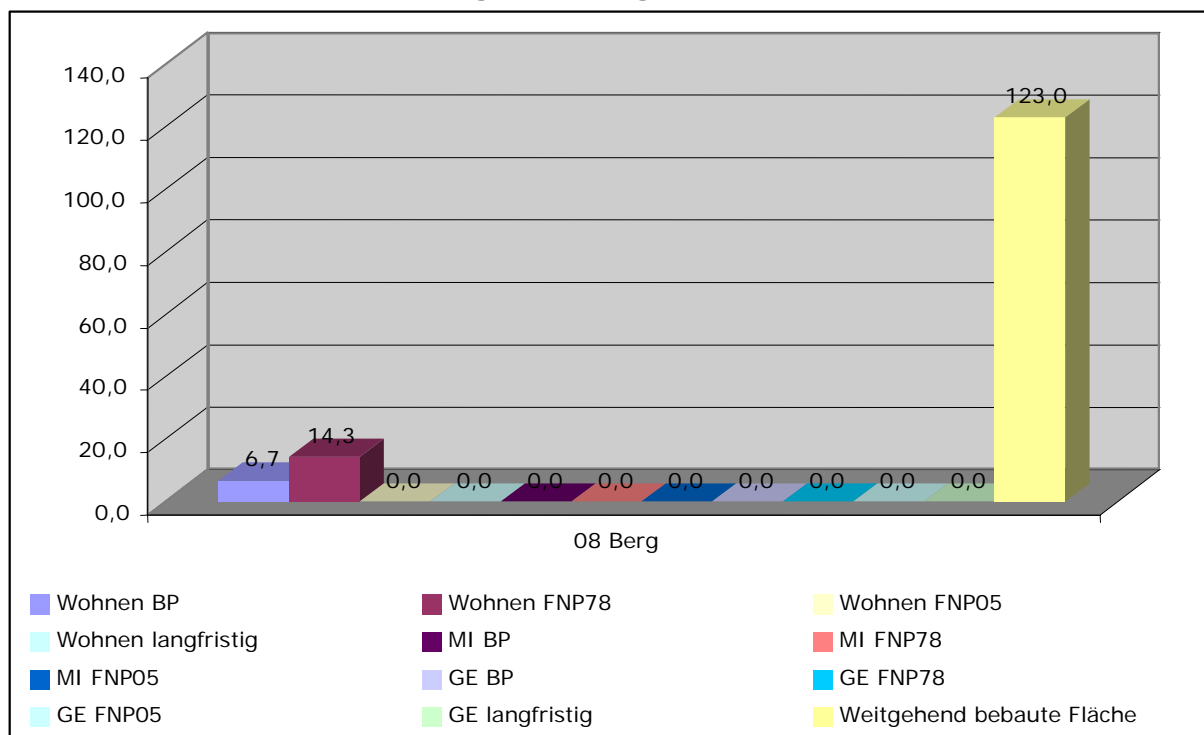
Potenziale des Stadtteils Berg liegen in der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Wohn- und Umfeldqualitäten sowie im Ausbau der wohnungsnahen Versorgung, insbesondere im Bereich des Adelmansschlosses und der zentralen Einrichtungen.

Die Haupteerschließung des Stadtteils bleibt unverändert.

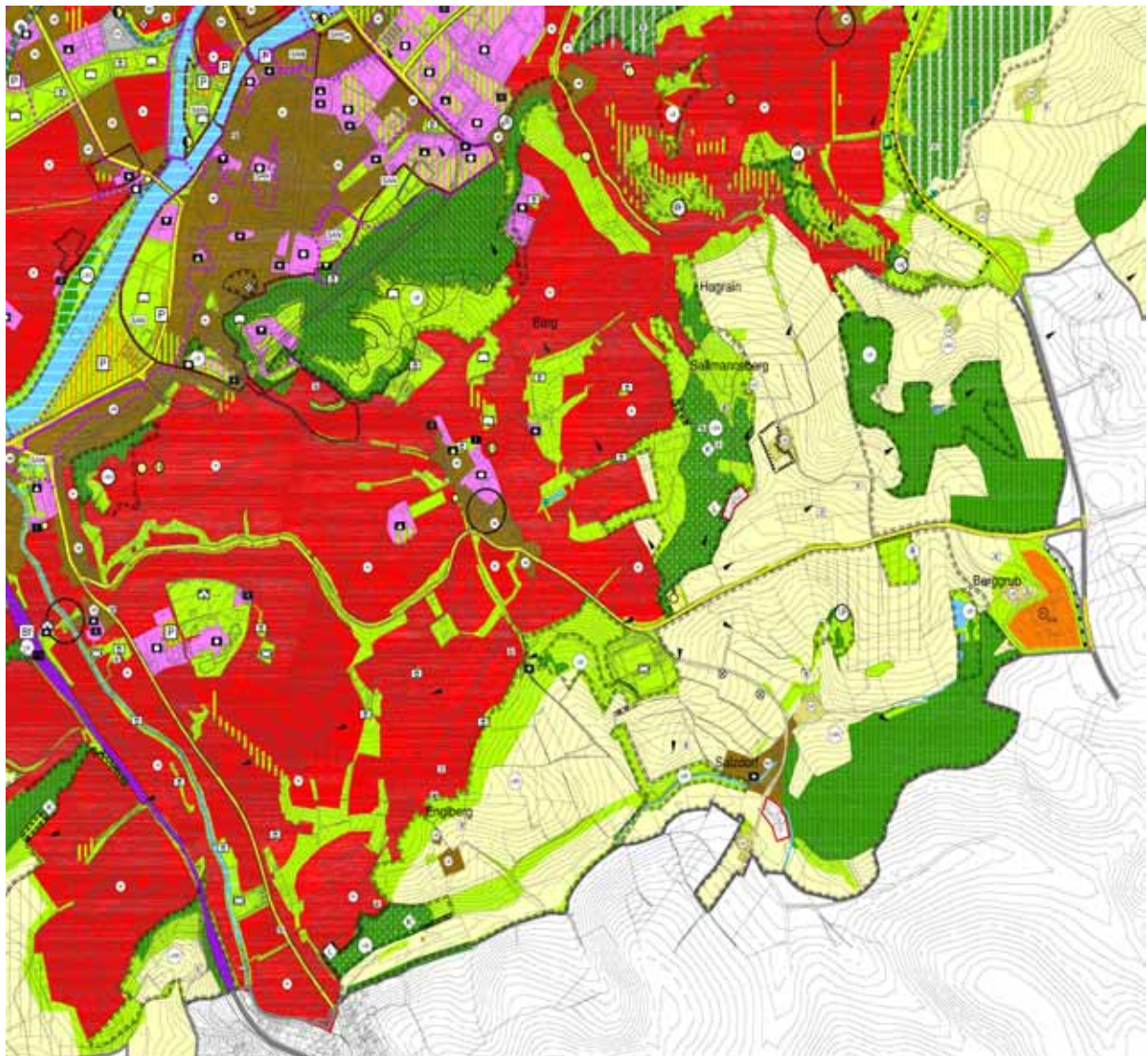
Die Vielzahl vorhandener **Gärten** verleiht dem Stadtteil quasi ein „grünes Gesicht“. Besonders wichtige Bereiche werden durch die Darstellung der Grünflächen herausgehoben. Hier soll keine Nachverdichtung mehr stattfinden. Die bestehenden, zum Teil weg begleitenden Grünstrukturen (z.B. Neue Bergstraße) werden im Flächennutzungsplan gewürdigt und bilden ein Potenzial an **Verbindungen** zu den wertvollen **Landschaftsräumen** im Süden (z.B. Hagrain, Salzdorfer Tal). Nach Süden sollte ein definierter Ortsrand entstehen, der als große Verbindungsachse eine Brücke von Achdorf über den Bereich Steinlech, das Salzdorfer Tal und Hagrain an der Innenstadt vorbei bis hin zur Isar schlägt.

Entwicklungen sind innerhalb der bestehenden Flächenausweisungen möglich, eine Erweiterung von Siedlungsflächen ist nicht vorgesehen.

Bauflächenanteile im Stadtteil Berg – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Berg



4.10 Achdorf

Stadtstrukturell bedeutend ist die Lage an einem wichtigen **Entwicklungsband** von der Altstadt nach Westen, aber auch von der Isar nach Süden in Richtung Kumhausen. Charakteristisch für den Stadtteil sind hochwertige Wohnlagen im Süden, kleinteilige Versorgungseinrichtungen im Osten und ein größerer Anteil an Flussauen im Westen.

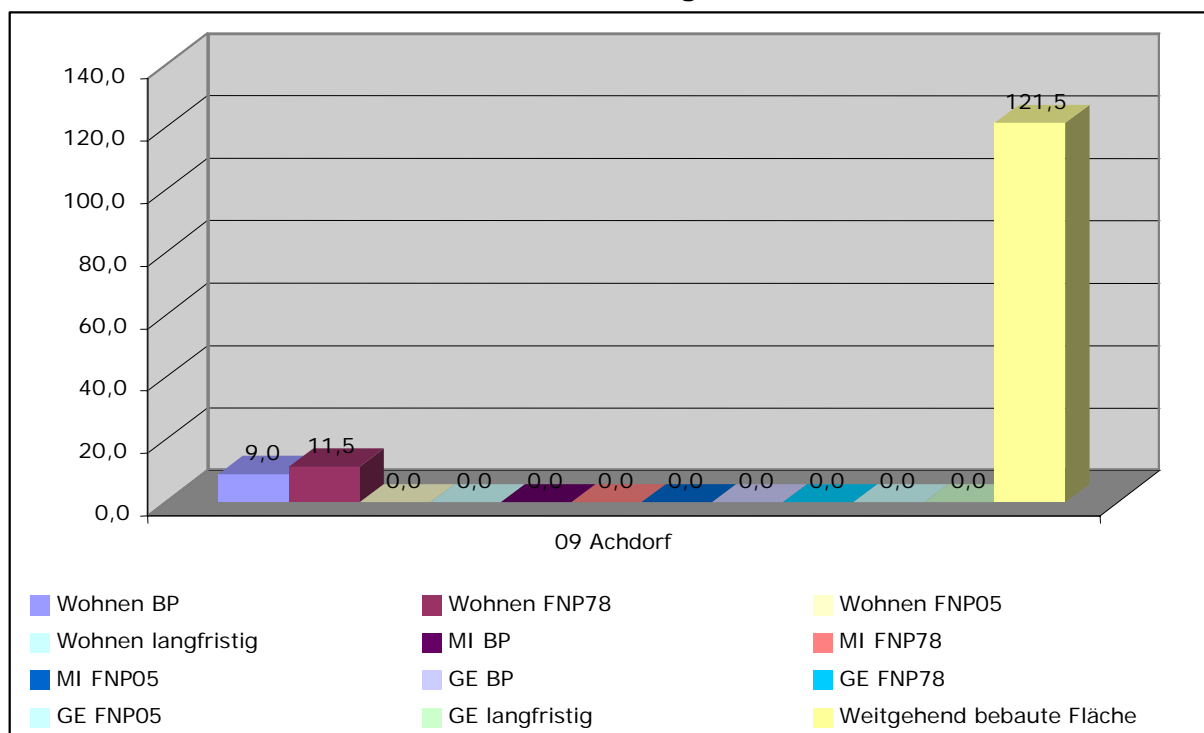
Potenziale zur Weiterentwicklung und Gestaltung hat der Stadtteil insbesondere im Bereich der westlichen Stadteinfahrt. Im Bereich der Münchener Straße und der Wittstraße sind Umstrukturierungen des bisherigen Gewerbegebiets für höherwertige Nutzungen vorgesehen. Die wünschenswerte Verbesserung der Nahversorgung des Stadtteils ist aufgrund der engen Verhältnisse im Talraum kaum zu realisieren.

Topographie und Bebauung lassen Ausbaumaßnahmen im Hauptstraßennetz nur sehr begrenzt zu.

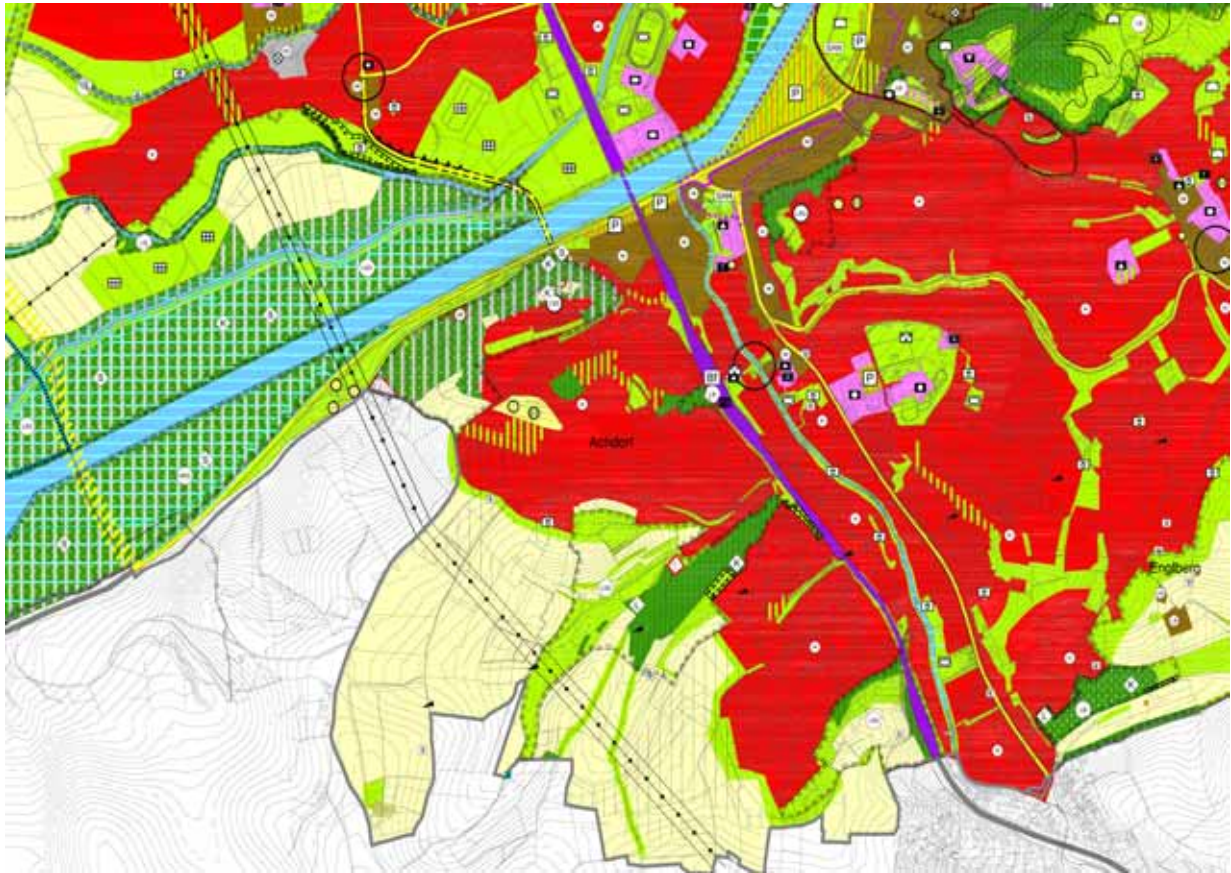
Ähnlich wie Berg ist der Stadtteil von **Grün** geprägt. Bahnböschungen, das Rosenloch und die Isarhangleiten stellen wesentliche Verbindungselemente zur Landschaft dar. Auf eine differenzierte Ortsrandgestaltung sollte gerade am topographisch abwechslungsreichen Südrand von Achdorf geachtet werden. Eine Gränzäsur zum Siedlungsbereich Kumhausen ist erwünscht.

Die Umstrukturierungen erfolgen innerhalb des Bestandes, eine Flächenausweitung ist hier nicht vorgesehen.

Bauflächenanteile im Stadtteil Achdorf – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Achdorf



4.11 Münchnerau

Stadtstrukturell bedeutsam ist die Lage am **Entwicklungsband** zwischen dem Stadtteil West und dem Autobahnanschluss Landshut-West, ferner an der verbesserten Verbindung nach Norden in Richtung Eugenbach, Bruckberg und Altdorf. Mit dem Ausbau der Dorflage Münchnerau im Westen, mit der Weiterentwicklung des hochwertigen Gewerbegebiets im Norden, mit den Potenzialen von Siebensee als zukünftigem Wohngebiet und mit Freiräumen im Süden und Osten bietet der Stadtteil Münchnerau großflächige Erweiterungsmöglichkeiten.

Eingegrenzt werden die Möglichkeiten der Entwicklung dieses Stadtteils durch die Belange des **Hochwasserschutzes**. Ein großer Teil des Wohngebiets Siebensee kann deshalb nur als zukünftig, in Abhängigkeit vom Hochwasserschutz zu entwickelnde Fläche ausgewiesen werden. Langfristig sind intensive Verklammerungen zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet und den südlichen Wohngebieten erwünscht.

In der **Dorflage** kann die bisher großzügig ausgewiesene Gemeindebedarfsfläche zurückgenommen werden, da ein Bedarf auf absehbare Zeit nicht zu erkennen ist. Der Dorfcharakter sollte insgesamt erhalten bleiben und auch von den Rändern der Ortslage her erkennbar sein, hier ist eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen.

Zukunftsprojekte im Stadtteil sind die Erschließung des Wohngebiets Siebensee (nach entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen) sowie Erweiterungen des Gewerbegebiets nördlich der Staatsstraße.

Für die Verbindung der Bereiche Münchnerau und Siebensee ist eine Erschließungsstraße ohne Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Mit der neuen Ausweisung in **Siebensee** südlich der Theodor-Heuss-Straße kann die Mantelbevölkerung für den zukünftigen Versorgungsschwerpunkt angesiedelt werden. Ein neues Mischgebiet südlich der Theodor-Heuss-Straße ergänzt das geplante SB – Warenhaus im Gewerbegebiet Münchnerau. Eine Gemeinbedarfsfläche steht für zukünftig notwendige Einrichtungen zur Verfügung, zunächst ist sie für die Unterbringung eines notwendigen Kindergartens vorzusehen. Damit kann ein starker **Versorgungsschwerpunkt** ausgebaut werden.

Die notwendige Schule ist in der Dorflage vorgesehen, hier kann sie das Sportgelände südlich des Mühlbachs nutzen.

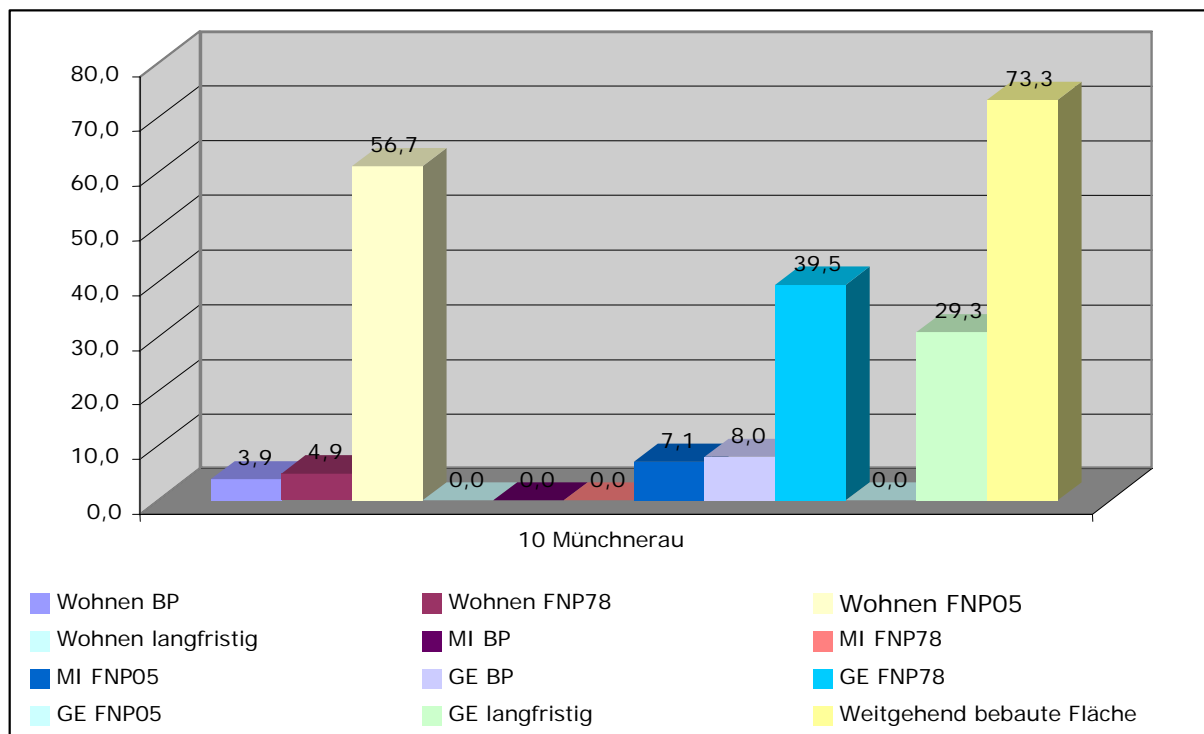
Das **Gewerbegebiet** Münchnerau kann bei Bedarf zukünftig nach Westen erweitert werden. Der Grünstreifen folgt dem Lauf des Weiherbachs. Ein Teil der Flächen steht im Schnittpunkt der Ostwest / Nordsüd-Grünzüge, hier ist ein von der Nutzung und Gestaltung anspruchsvoller Standort mit höherem Grünanteil vorgesehen. Der im Flächennutzungsplan grün schraffierte Bereich kennzeichnet eine städtebaulich besonders herausgehobene Situation.

Der starken Entwicklung im Westen der Stadt entsprechen die Freihaltung einer Trasse für eine mögliche **äußere Verbindungsstraße West** sowie ein **Bahnhaltepunkt** an der Strecke Bruckberg-Moosburg. Dem Verkehrsaustausch der wachsenden Gewerbegebiete beiderseits der Bahn sowie der frühzeitigen Verteilung des Verkehrs dient die kreuzungsfreie Straßenverbindung zwischen Theodor-Heuß-Straße (Staatsstraße 2045) und verlängerter Opalstraße (LA 52).

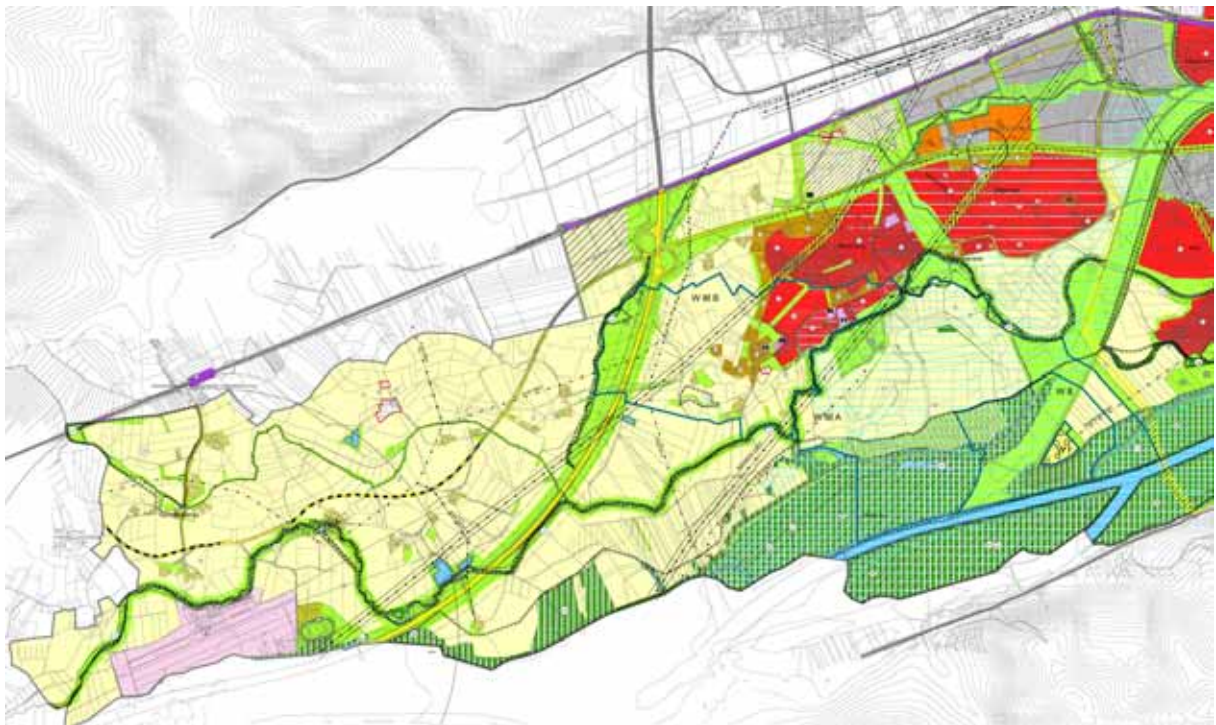
Vorgaben der Regionalplanung, Hochwasserschutz, Trinkwasserschutz und der für den Naturschutz sehr wertvolle Klötzlmühlbach geben die Rahmenbedingungen der möglichen Siedlungsentwicklung sowie der **Entwicklung von Grünachsen** vor. Als wichtige Zäsur zwischen Münchnerau und der neuen Entwicklung in Siebensee wurde aus den Vorgaben der Regionalplanung und den aktuellen Kartierungsergebnissen zum Landschaftsplan ein grünes Band entwickelt. Der Grünzug wird bei der Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung auf eine variable Breite von 50 - 80 Meter dimensioniert. Die exakte Ausformung wird in Abhängigkeit von der künftigen Erschließung erfolgen. Um die Wirksamkeit der Grünzäsur als Frischluftschneise zu gewährleisten, sollte die o.g. Breite nicht unterschritten werden.

In der Bilanz wird die Wohnflächennutzung erheblich erweitert, ferner auch die Mischnutzung, Zukunftsprojekte im Stadtteil sind die Erschließung des Wohngebiets Siebensee (nach entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen) sowie Erweiterungen des Gewerbegebiets nördlich der Staatsstraße.

Bauflächenanteile im Stadtteil Münchnerau – Flächengröße in ha



Ausschnitt FNP Stadtteil Münchnerau



Ausschnitt FNP Stadtteil Münchnerau (Detail)



5. Mobilität und Infrastruktur

5.1 Verkehrsinfrastruktur im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die Verkehrsinfrastruktur nur **auszugsweise** dargestellt, inso-
weit sie flächenrelevant ist und übergeordneten Verbindungsfunktionen dient. Dazu gehören

- Hauptverkehrsstraßen und wichtige Erschließungsstraßen mit Verbindungsfunktionen
- Bahnlinien mit Haltestellen
- Park+Ride – Anlagen (Symbole)
- Verkehrslandeplatz Ellermühle

Nicht dargestellt sind

- das nachgeordnete Erschließungsstraßennetz,
- das Radwegenetz, sowie das Netz wichtiger Fußwegverbindungen,
- das Busliniennetz als besondere Form der Straßennutzung und
- die Differenzierung des Erschließungsstraßennetzes nach Vorrangstraßen (50 km/h), Tempo-30-Zonen etc..

Wegen ihrer ebenfalls hohen Bedeutung für die Mobilität finden die im Flächennutzungsplan nicht dargestellten Verkehrsinfrastrukturen aber eingehende Behandlung im gesonderten „Fachbeitrag Verkehr“ sowie im Landschaftsplan, soweit Wege in das Freiflächenkonzept integriert sind.

5.2 Ziele der Verkehrsplanung für den Flächennutzungsplan

Vorliegende städtebauliche und verkehrliche Untersuchungen, die ständigen Bemühungen der Stadt, den komplexen Wechselwirkungen aus privaten und gesellschaftlichen Ansprüchen, Siedlungsentwicklung und Verkehr Rechnung zu tragen und nicht zuletzt die Meinungen und Wertungen, die in Workshops, Kolloquien, bei Interviews und Bürgerbeteiligungen, sowie in Senatsitzungen geäußert wurden, lassen die Umrisse von Leitzielen deutlich werden, die – trotz Unterschieden in Teilbereichen – einen breiten Konsens bei den Entscheidungsträgern und bei Bürgern besitzen.

Diese Leitziele lassen sich folgenden Themenbereichen zuordnen:

- **Sicherung und Weiterentwicklung der hohen Mobilität der Bevölkerung.**
Mobilität bildet die Voraussetzung für die individuelle Lebensgestaltung im Beruf und im sozialen Rollenspiel
- **Sicherung und Weiterentwicklung der verkehrlichen Standortqualitäten für die Wirtschaft.**
Gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Verkehrssysteme stellen wichtige Voraussetzungen dar für die Wettbewerbsfähigkeit ansässigen Gewerbes und für die Neuansiedlung von Betrieben.
- **„Stadt der kurzen Wege“** zur Wahrung der Lebenschancen von Bevölkerungsschichten, die ohne aufwendigen Verkehrsmiteinsatz auskommen müssen und zur Vermeidung motorisierten Verkehrs.
Dichte und Mischung städtischer Nutzungsstrukturen bilden dafür eine wichtige Voraussetzung.

- **Funktionale Gliederung** insbesondere des Hauptverkehrsstraßennetzes. Sicherung der erforderlichen Leistungsfähigkeiten, aber auch Schaffung der Voraussetzungen für Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten und für attraktive Stadträume.

Diese skizzierten Leitvorstellungen sind nicht konfliktfrei und werden deshalb unterschiedlich bewertet. Insbesondere begünstigt individuelle Mobilität die dezentralen Kräfte der Stadtentwicklung und trägt zur Suburbanisierung bei. „Die Stadt der kurzen Wege“ ist deshalb immer schwerer zu realisieren; dennoch bleibt die Stadt- und Verkehrsplanung auch diesem Ziel verpflichtet, um die Stadt kompakt zu erhalten, Flächen-Ressourcen zu schonen und das Aufkommen im motorisierten Individualverkehr zu begrenzen.

Die Leitvorstellungen führen zu konkreten **Maximen** des Handelns:

- Konsequente Umsetzung der Nahverkehrsplanung und des Radverkehrskonzepts
- Berücksichtigung der Entwicklungskonzepte für Stadtteile
- Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Ableitung bzw. stadtverträglichen Abwicklung des Durchgangsverkehrs
- Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Optimierung des Hauptverkehrsstraßennetzes mit den Zielen der Verkürzung von Fahrten, der besseren Lastenverteilung im Netz und der Reduzierung der flächenhaften Immissionsbelastungen
- Einbeziehung des Schienennetzes in die Überlegungen zur öffentlichen Nahverkehrserschließung der Stadt und ihrer Nachbargemeinden
- Vorschläge zu Straßennetzergänzungen mit Abfangfunktionen außerhalb des Stadtgebiets. Berücksichtigung der Planungsvorhaben der Nachbargemeinden.

5.3 Hauptverkehrsstraßennetz

Grundlage bilden das bestehende Hauptverkehrsstraßennetz, sowie relevante Beschlüsse des Stadtrats zu Netzergänzungen. Zu den beschlossenen **Netzergänzungen** gehören:

- die Anbindung West,
- die neue Flutmuldenquerung beim ehemaligen Schlachthofgelände und die dadurch entfallende Flutmuldendurchfahrung in Verlängerung der Schwestergasse, sowie
- der Ausbau der Siemensstraße im Bereich der Unterquerung der Bahnstrecke Landshut - Regensburg /Plattling.

Die **Handlungsspielräume** für neue Hauptverkehrsstraßen im engeren Stadtgebiet von Landshut sind sehr begrenzt. Praktisch ergeben sich nur dort Chancen für Netzergänzungen, wo Umstrukturierungen im Flächennutzungsbestand stattfinden (Gewerbegebiete, Bahnflächen). Umso wichtiger ist die Wahrung von Optionen im Bereich außerhalb der bebauten Gebiete.

Folgende weitere Ausbaumaßnahmen bzw. Ergänzungen des Hauptverkehrsstraßennetzes sind im künftigen Flächennutzungsplan enthalten:

• Äußere Verbindungsstraße West

Die Trasse für diese Straßennetzergänzung soll gemäß dem Willen des Stadtrats frei gehalten werden für den Fall einer zunehmenden Überlastung des bestehenden Straßennetzes, wobei auch Überschreitungen der Grenzwerte von Immissionsbelastungen in bestehenden

Wohngebieten eine Rolle spielen können. Die äußere Verbindungsstraße West ist auch in Abhängigkeit von der Intensität der weiteren Entwicklung im Westen der Stadt zu sehen, um ausreichende Verkehrswirksamkeit zu entwickeln. Da eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, ist für die künftige Trasse ein Korridor dargestellt.

Eine künftige Trassenfestlegung wird darauf abzielen müssen, die entstehenden Konflikte mit künftigen Wohn- und Erholungsnutzungen in Siebensee und entlang der Flutmulde (Emissionen), sowie beim Durchqueren der wertvollen und unter Schutz stehenden Auwaldbereiche beiderseits der Isar weitgehend zu entschärfen.

- **Kreuzungsfreier Neubau der Straßenverbindung zwischen Theodor- Heuß - Straße (St 2045) und Opalstraße (LA 52, Altdorf/Eugenbach)**

Diese Maßnahme dient der Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs im Zuge der Weiherbachstraße – Münchener Straße (Eugenbach) und entspricht damit einem Planungsziel der Deutschen Bahn. Gleichzeitig trägt diese Verbindung den starken Entwicklungstendenzen in Münchnerau und Eugenbach Rechnung.

- **Ausbau der Staatsstraße 2045 im Bereich Ellermühle**

Hierbei handelt es sich um ein planfestgestelltes Ausbauvorhaben der Staatlichen Straßenverwaltung, das primär der Begradigung der kurvenreichen Strecke und der besseren Anbindung des südlichen Gemeindegebiets von Bruckberg an die Autobahn dient. Diese Planung wurde nachrichtlich übernommen.

- **Bahnparallele Nord zwischen Hofmark-Aich-Straße und Parkstraße**

Zur Entlastung des umliegenden Hauptverkehrsstraßennetzes von Verkehr und von hohen Immissionsbelastungen wurde eine Bahnparallele entwickelt, die, von der Hofmark-Aich-Straße in Höhe Liebigstraße ausgehend, das nördlich angrenzende, zur Umstrukturierung anstehende Gewerbegebiet auf der Trasse der Röntgenstraße durchzieht, Bahn und Altdorfer Straße unterquert und parallel zur Bahn bis zur Einmündung in die Parkstraße verläuft. Anschlüsse sind vorgesehen an die Liebigstraße, die Ergoldinger und Altdorfer Straße, die Oberndorfer Straße und die Löschenbrandunterführung. Rückwärtige Anbindungen der P+R-Bauten an der Oberndorferstraße wären möglich.

Die Verkehrswirksamkeit der Bahnparallelen nördlich der Bahn wurde geprüft. Im umliegenden Straßennetz ergäben sich im Vergleich zum Bezugsfall 2015 (ohne Bahnparallele) unter anderem folgende **Entlastungen**:

- Oberndorferstraße 13 – 17000 Kfz/Tag
- Füttererstraße 2800 Kfz/Tag
- Flurstraße bis 1400 Kfz/Tag
- Rennweg bis 2200 Kfz/Tag
- Hofmark-Aich-Straße (West) 6500 Kfz/Tag
- Ergoldinger Straße bis 7000 Kfz/Tag

Entlastet würde vor allem auch die Kreuzung Altdorfer Straße/Ergoldinger Straße/Oberndorferstraße, weil Linksabbiegen entfallen könnte sowie die Bahnunterführung Siemensstraße.

Nördlich der Bahn würde die künftige Bahnparallele mit ca. 20000 Kfz/Tag belastet. Für die Löschbrandunterführung ergäbe sich dennoch keine Mehrbelastung.

Die Bahnparallele ist dank ihrer Bündelungswirkung auch als Beitrag für die notwendige **Minderung der Immissionsbelastungen**, insbesondere im nördlichen Stadtgebiet, zu betrachten.

Ihre genaue Trassierung liegt noch nicht fest. Die künftige Verfügbarkeit von Bahnflächen spielt dafür eine Rolle. Die Bahnparallele Nord wird deshalb im Flächennutzungsplan als Korridor dargestellt.

- **Umbaumaßnahmen an Knotenpunkten der nördlichen Altdorfer Straße und Ausbau des Knotenpunktes Am Banngraben/ B 299.**

Im Falle der Realisierung der Ostumgehung Altdorfs und der weiteren Gemeindeentwicklung in diesem Gebiet wird der Verkehrsdruck auf die Altdorfer Straße in Landshut deutlich zunehmen. Dem muss auf Landshuter Gebiet entgegen gewirkt werden mit dem Ziel, Verkehr verstärkt über die B 299 abzuleiten. Dazu sind sowohl bauliche als auch verkehrssteuernde Maßnahmen erforderlich.

Vorgesehen sind

- die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Am Bannwald/ B 299 durch Ergänzung der kreuzungsfreien Anbindung und damit Beseitigung der Linksabbiegezwänge auf der B 299,
- die bevorzugte Hinführung des Verkehrs aus Richtung Altdorf zur B 299 am Knotenpunkt Altdorfer Straße / Am Banngraben,
- die Bevorzugung der Verkehrsbeziehungen Straubinger Straße/ Altdorfer Straße.

Durch diese Maßnahmen wird der nördlichen Altdorfer Straße ihre Vorfahrtsberechtigung genommen; die Verkehrsführung über die B 299 gewinnt an Attraktivität.

- **Verbindung von der LAs 14 bei Schönbrunn zur B 15 bei Ergolding (Osttangente)**

Diese östliche Verbindung stellt u.a. eine logische Konsequenz dar aus der starken Verkehrserzeugung Ergoldings und Adlkofens, die zu hohen Mitbeanspruchungen des Landshuter Straßennetzes führt, sowie aus der sich vollziehenden Stadtentwicklung Landshuts zwischen Konrad – Adenauer - Straße und Auloh. Ihre Bedeutung würde sich noch verstärken, wenn nach Verlagerung der Müllverbrennungsanlage und Sanierung der Mülldeponie zwischen Lurzenhof und Isar attraktive Freizeitnutzungen angesiedelt werden.

Verkehrsprognosen (Kurzak, 2002) bescheinigen der östlichen Verbindung eine **hohe Verkehrsbedeutung** mit entsprechenden Entlastungseffekten auf der Konrad-Adenauer Straße (7.500 Kfz/Tag), der äußeren Niedermayerstraße (5.400-5.800 Kfz/Tag), der inneren Niedermayerstraße (bis 2.000 Kfz/Tag) und der Podewilsstraße (bis 3.700 Kfz/Tag). Vorteile ergäben sich auch für kurze Radwegverbindungen und für die Führung von Buslinien.

Ein Problem stellt die Frage der Weiterführung der Osttangente auf **Ergoldinger Gebiet** dar. Eng damit verbunden ist die Frage der Ausbildung des Anschlusspunktes an die B 15. Eine zusätzliche Belastung der Rottenburger Straße soll vermieden werden. Hierzu sind intensive **Abstimmungsgespräche** mit der Nachbargemeinde notwendig. Im Flächennutzungsplan ist die Trasse deshalb in zwei Varianten als Korridore eingetragen.

Vertiefende Planungen werden auch klären müssen, inwieweit Konflikte mit künftigen Freizeit- und Anliegernutzungen zu erwarten sind und wie sie entschärft werden können. Abschnittsweise werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

• B 15neu östlich Landshut

Die B 15neu stellt ein großräumiges Straßenbauvorhaben zwischen der A 93 bei Regensburg und der A 8 bei Rosenheim dar. Für den Abschnitt Saalhaupt - Neufahrn ist das Planfeststellungsverfahren bereits abgeschlossen, für den Landshut betreffenden Abschnitt mit Isarquerungen sollen die konkreten Planungen für das Planfeststellungsverfahren in absehbarer Zeit eingeleitet werden. Die raumgeordnete Trasse wird als Vermerk übernommen.

Eine optimale Anbindung des Hauptverkehrsstraßennetzes um Landshut an die B 15 neu ist von größter Wichtigkeit, um den Entlastungseffekt für das städtische Straßennetz soweit wie möglich zu steigern. Für das südliche Vorfeld Landshuts wird dazu im „Fachbeitrag Verkehr“ zum Flächennutzungsplan ein Vorschlag unterbreitet.

Durch die B 15neu sind **Verkehrsentlastungen** in Landshut zu erwarten, die größenordnungsmäßig denen der östlichen Verbindung zwischen Schönbrunn und der B 15/ Ergolding entsprechen. Verlagert werden die großräumigen Nord-Süd-Durchgangsverkehrsbeziehungen und damit der das Landshuter Straßennetz stark belastende Schwerverkehr vor allem auf der B15 und auf der B299. In Verbindung mit der Osttangente ließe sich der Entlastungseffekt für das Landshuter Straßennetz noch wesentlich steigern.

5.4 Schienennetz

Landshut bildet einen der wichtigsten niederbayerischen **Knotenpunkte** für den Schienenverkehr. Die vorhandene leistungsfähige Infrastruktur wird aber für den Verkehrsaustausch innerhalb Landshuts und zwischen Landshut und seinen Nachbargemeinden praktisch nicht genutzt. Busse haben die öffentliche Personennahverkehrserschließung übernommen, die - trotz Optimierungsmaßnahmen - oft wenig zielstrebig und durch den Kfz-Verkehr behindert ihrer Aufgabe nachkommen.

Bereits im Verkehrskonzept für die Region 13 (Landshut) aus dem Jahre 1995 sind das Ziel und die konkrete planerische Ausformung einer **intensiveren Nutzung des Schienennetzes** für den innerregionalen Verkehrsaustausch verankert. Auch in den Ortsentwicklungsplänen der Nachbargemeinden Altdorf und Ergolding sowie im Rahmenplan für den Gewerbestandort Münchnerau sind Standorte für mögliche Bahnhaltepunkte ausgewiesen.

Die Aktivierung der Bahn würde einen nachhaltigen Beitrag darstellen zur **Minderung von Verkehrsemissionen** im Stadtgebiet und zur **Steigerung der Attraktivität** des öffentlichen Verkehrs über das durch Busse erreichbare Maß hinaus.

Der künftige Flächennutzungsplan hält an dieser **Option** fest, auch wenn aus heutiger Sicht die Chancen für eine konkrete Realisierung noch gering erscheinen.

Neben den **vorhandenen Bahnhaltepunkten**

- Landshut Hauptbahnhof und
- Landshut Süd

sind auf Landshuter Gebiet folgende mögliche **Haltestellen** für eine **schienenbusartige Stadtbahn** vorgesehen:

- Münchnerau,
- Löschenbrand,
- Hans-Leinberger-Gymnasium,
- Klinikzentrum und
- Industriegebiet Bayerwaldsiedlung.

Bahnhaltepunkte sind auch in Altdorf und Pfettrach entlang des reaktivierten Abschnitts der ehemaligen Bahnlinie nach Rottenburg a.d.L., sowie in Ergolding (zwei mal) vorgesehen. Weitere Haltestellen in Richtung Dingolfing und Ergoldsbach wären denkbar.

Der Vorschlag, das Schienennetz für zusätzliche Nahverkehrsaufgaben zu aktivieren und damit einen Beitrag zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs und zur Ergänzung des Busliniennetzes zu leisten, orientiert sich an den zahlreichen **bundesweiten Beispielen** für enge betriebliche Verknüpfungen von Bahnbetrieb auf den DB-Gleisen und Straßenbahnbetrieb mit gleichen Fahrzeugen abseits der DB-Gleise. Dieses als „Karlsruher Modell“ bekannt gewordene Stadtbahnsystem findet nicht nur in Großstädten wie Karlsruhe, Heilbronn, Chemnitz, Saarbrücken, Kassel, usw. Anwendung, sondern zunehmend auch in kleineren Städten wie Zwickau (ca. 100 000 Einwohner), Nordhausen (ca. 45 000 Einwohner) oder auch Bad Dürkheim, das von der Rhein-Haardt-Bahn im Tram-/ Bahnbetrieb mit Ludwigshafen und Mannheim verbunden ist.

5.5 P+R –Anlagen

Die symbolhafte (nicht flächenscharfe) Ausweisung von P+R –Anlagen ist als **Vorsorge** für künftige Bedarfsfälle zu verstehen. Die Voraussetzungen für eine nennenswerte Inanspruchnahme derartiger Anlagen sind z.Zt. noch nicht gegeben. Sie würden eine dichte Bedienungsfolge von Bussen bzw. Schienenfahrzeugen voraussetzen, denen eine entsprechende Nachfrage, z.B. als Folge erheblicher Stellplatzdefizite im Stadtgebiet, gegenüberstehen müsste.

Eine denkbare Nutzung wäre allerdings auch, dass einzelne Betriebe oder Behörden aus unterschiedlichen Gründen ihre Mitarbeiter veranlassen, die P+R –Plätze zu benutzen, um dort zu festen Zeitpunkten auf betriebseigene Busse umzusteigen oder Fahrgemeinschaften zu bilden. Auch für Fahrten aus Landshut heraus könnten diese Anlagen Sammelpunkte für die Bildung von Fahrgemeinschaften darstellen.

Auf Landshuter Gebiet, d.h. im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans, sind drei P+R –Plätze vorgesehen:

- im Bereich Münchnerau an der Theodor-Heuß-Straße (St 2045),
- in Schönbrunn am Ostrand des Geländes der ehemaligen Schochkaserne und
- am Südbahnhof.

Dazu kommt die heute bereits vorhandene P+R-Anlage an der Oberndorfer Straße, deren Kapazität nach einer vorliegenden Bedarfsanalyse zufolge um ca. 300 Stellplätze erhöht werden sollte.

Nördlich Altdorf sollte im Bedarfsfall an der Ortseinfahrt eine weitere P+R –Anlage eingerichtet werden.

5.6 Verkehrslandeplatz Ellermühle

Der Verkehrslandeplatz Ellermühle ist als „besonderer Landeplatz“ eingestuft, was bedeutet, dass auch grenzüberschreitender Flugverkehr möglich ist.

Die Bedeutung des Verkehrslandeplatzes für die Wirtschaft sowie die europäische Richtlinie „JAR – OPS 1“ bildeten die wichtigsten Anlässe für konkrete **Ausbauabsichten**. Vorgesehen war eine Verbreiterung der Start- und Landebahn von derzeit 20 auf künftig 23m sowie eine Verlängerung von 900m auf 1320m (+160m Option). Gleichzeitig sollten die technischen Voraussetzungen für Instrumentenanflüge geschaffen werden.

In einem **Bürgerentscheid** hat sich aber eine Mehrheit gegen den Ausbau des Verkehrslandeplatz ausgesprochen. Dieses Ergebnis ist auch für die Flächennutzungsplanung bindend. Dargestellt ist deshalb der Verkehrslandeplatz Ellermühle in seiner **heutigen Dimension**.

5.7 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die bisherige Entwicklung des Wasserverbrauches der Stadt Landshut hat gezeigt, dass in den nächsten 10 – 15 Jahren keine Erhöhung des Verbrauches zu erwarten ist. Die ausgewiesenen Wasserschutzgebiete Siebensee und Schlossberg decken den zu erwartenden Verbrauch in o.g. Zeitraum sicher, deshalb sind zum jetzigen Zeitpunkt keine neuen Planungen erforderlich.

Der Gesamtentwässerungsplan der Stadt Landshut beinhaltet die Mischsystemgebiete im Stadtbereich und bringt den Nachweis der Leistungsfähigkeit der Kanäle mit Hilfe einer hydrodynamischen Kanalnetzrechnung. Die Stadtgebiete, die im Trennsystem entwässert werden und die Außengebiete (Auloh, Schönbrunn, Lurzenhof und Frauenberg) wurden in diesem Projekt nicht behandelt.

Auf der Basis dieses Gesamtentwässerungsplanes wurde eine Schmutzfrachtberechnung zur wasserrechtlichen Genehmigung der Mischwasserentlastungen erstellt. Die Schmutzfrachtberechnung liefert Ergebnisse über die Entlastungswassermengen in die Vorfluter, beinhaltet aber keine Aussagen über die Leistungsfähigkeit der Kanäle. Die Schmutzfrachtberechnung ist eine Ergänzung zum Gesamtentwässerungsplan, betrachtet jedoch das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage der Stadt Landshut. In der Schmutzfrachtberechnung wurde aus diesem Grund neben den Mischsystemgebieten auch der Schmutzwasserabfluss aus dem Trennsystem berücksichtigt.

In beiden Berechnungen wurde als Grundlage der wirksame Flächennutzungsplan (1978) verwendet.

Die im Flächennutzungsplan (2005) prognostizierten Einwohnerzahlen („hohes Wachstum“ 64.500 Einwohner) stimmt mit den Annahmen des Gesamtentwässerungsplanes in etwa überein.

Der Flächennutzungsplan (2005) legt neue Entwicklungsrichtungen für die Stadt Landshut fest. Die neuen Bebauungsgrenzen aus dem Flächennutzungsplan wurden mit den Einzugsgebietsgrenzen des Gesamtentwässerungsplanes bzw. der Schmutzfrachtberechnung abgeglichen. Hierbei wurde ein deutlicher Unterschied festgestellt. Einerseits berücksichtigt der Gesamtentwässerungsplan etwa 170 ha Fläche dort, wo der Flächennutzungsplan keine Weiterentwicklung bzw. Grünflächen vorsieht, andererseits wurde ca. 260 ha Fläche in dem Gesamtentwässerungsplan nicht dort berücksichtigt, wo der Flächennutzungsplan die Baugebiete vorsieht.

Diese Fehlgebiete liegen überwiegend in Westen (Münchnerau) und Osten (Auloh und Lurzenhof) von Landshut und werden voraussichtlich im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird direkt in Qab-Sammler bzw. in den Zulaufkanal der Kläranlage eingelei-

tet. Aus diesem Grunde ist die Auswirkung auf die Entwässerungskonzeption als geringfügig zu betrachten. Diese Flächen beinhalten unter anderem auch langfristige Planungen, deren Realisierung zum Teil Hochwasserschutzmaßnahmen erfordern.

Die nicht mehr zu berücksichtigenden Flächen sind im Gesamtgebiet verteilt. Der Wegfall dieser Flächen mindert den Gesamtabfluss und die hydraulische Belastung der Mischwasserkanäle. Diese Flächen können weiterhin als Reserve in der hydraulischen Berechnung betrachtet werden. Eine grundlegende Änderung der Entwässerungsplanung ist nicht notwendig.

Aufgrund des Vergleichs ist kein Konflikt zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Gesamtentwässerungsplan bzw. der Schmutzfrachtberechnung zu sehen. Teile des Gesamtentwässerungsplanes werden fortgeschrieben bzw. im westlichen Bereich (Münchnerau) und im östlichen Bereich (Auloh und Lurzenhof) ergänzt.

5.8 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind erheblich belastete Flächen in zwei Kategorien differenziert sowie bedeutende Grundwasserschäden dargestellt. In der Legende wird auf das Fachamt hingewiesen.

Planlich sind nur die Flächen mit erheblicher Umweltrelevanz durch die in der Legende dargestellte Form gekennzeichnet.

Detaillierte Informationen zu allen Flächen können dem bei den zuständigen Fachbehörden vorliegenden jeweils aktuellen Bodenschutzkataster entnommen werden.

6. Freiraum und Landschaft

Die Konzeption der Vorstudie zum Flächennutzungsplan Landshut sah den Ausbau der „grünen Infrastruktur“ Landshuts vor. Wesentliche Gesichtspunkte hierbei waren Vernetzung von Freiflächen im städtischen Umfeld und Lebensraumtypen im landschaftlichen Bereich sowie Stärkung der Strukturen durch Flächenvergrößerungen.

Die Vorentwürfe zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan konkretisieren die in der Vorstudie etablierten Ansprüche.

Das **Grundgerüst** der Themen Freiraum und Landschaft stellt sich wie folgt dar:

1. Aufbau und Ergänzung großer, übergeordneter Strukturen (Kategorie 1)
2. Aufbau schmäler, übergeordneter Grünstrukturen im Siedlungsbereich (Kategorie 2)
3. Schaffung grüner Wegeverbindungen als Ergänzung zu einem durchgängigen Freiraumsystem (Kategorie 3)

Folgende **Bausteine** ergänzen das entstehende Grundgerüst

4. Aufbau von Ortsrandstrukturen
5. Umgestaltung des Geländes der Mülldeponie zum Naherholungsgebiet
6. Schaffung von Siedlungsflächen mit Priorität Freiraumnutzung

6.1 Aufbau und Ergänzung großer, übergeordneter Strukturen (Kategorie 1)

Hierunter fallen zum einen die großen Nord-Süd-Grünzüge, die sowohl als Trenngrün und Untergliederung zwischen Siedlungsteilen als auch als Biotopverbundachsen fungieren. Durch diese Achsen werden im Osten des Stadtgebietes Möglichkeiten für den Magerrasenverbund (z.B. Standortübungsplatz – Brennenstandorte an den Isardämmen) geschaffen, im Westen für die Vernetzung von Gehölz- und Feuchtbiotopen (z.B. Auwald – Altwässer – Klötzlmühlbach). Im einzelnen ergeben sich folgende Vernetzungsbänder der Kategorie 1:

In West-Ost-Richtung

- **Geplanter Wolfgangpark im Norden des Stadtgebietes:**

Das Gebiet soll als Grünzäsur zwischen der bestehenden Siedlung und der nördlich anschließenden, derzeit neu entstehenden Bebauung dienen. Gleichzeitig wird der Park den bestehenden, östlich anschließenden Bayerwaldpark ergänzen und nach Westen hin erweitern. Ein Anschluss an die Pfettrach auf Altdorfer Gebiet ist wünschenswert. Durch die Schaffung eines Grünzuges südlich der Oberndorfer Straße und über das Bahnhofsgelände wird eine Verbindung mit Anschluss an die Flutmulde ermöglicht.

- **Klötzlmühlbach als landesweit bedeutsamer Lebensraum und FFH-Gebiet:**

Der Klötzlmühlbach erhält einen beidseitig jeweils mindestens 10 m breiten Grünstreifen als Schutz vor Schad- und Nährstoffeintrag. Er dient als Wanderungs- und Vernetzungslinie für Tiere und Pflanzen feuchter Lebensräume. Im Bereich Münchnerau markiert er zudem den südlichen Abschluss der erwünschten Siedlungstätigkeit. Auch im Bereich nördlich der Klötzlmüllerstraße markiert der Bach den Ortsrand, im Bereich südlich davon übernimmt der Hammerbach diese Funktion.

- **Flutmulde als bestehender und bereits vielfältig genutzter innerstädtischer Grünzug**

Die Flutmulde bleibt als wichtiger Grünzug mit Funktionen für Hochwasserabfluss und Erholung erhalten. Sie wird bereits jetzt in mannigfaltiger Form genutzt und ist zu einem wichtigen

Grünzug in unmittelbarer Nähe zur Stadt geworden. Gleichzeitig bildet sie eine wichtige Anbindung der Stadt an die umliegenden Naherholungsflächen der Isar.

- **Isar mit den Wäldern der Oberen Au (FFH-Gebiet) und Unteren Au**

Die Wälder entlang der Isar sowie die Isar selbst stellen einen prägenden Bestandteil des Stadtbildes dar. Neben ihrer Funktion als Naherholungsgebiet haben sie hohe Bedeutung für den Arten- und Lebensraumschutz. Der Schutz der Wälder, in Teilbereichen auch der Umbau in naturnahe, standortgemäße Bestände, hat hohe Priorität. Die Möglichkeit einer Reaktivierung des spezifischen Wasserregimes im Auwald ist dringend zu prüfen.

- **Hangleitenwälder südlich der Stadt (FFH-Gebiete)**

Ähnlich wie die Isarauwälder sind die Hangleiten ein stark prägendes Element der Stadt. Die Wälder in Stadtnähe bilden die Stadtkulisse und stellen ein wichtiges Naherholungs- und Naturerfahrungsgebiet dar. Die stadtfurtheren Wälder sind stärker naturbetont zu entwickeln. Nähere Erläuterungen liefert hierzu der Erläuterungsbericht zum Entwurf Landschaftsplan.

- **Mühlbach im Osten der Stadt**

Der Mühlbach ist ein teilweise trockengefallenes kleines Gewässer. Eine Renaturierung ist sinnvoll, um die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen mit Strukturen anzureichern und weitere Biotopvernetzungsachsen zu etablieren. Erste Ansätze werden derzeit durch die aktuelle Siedlungserweiterung im Bereich Auloh verwirklicht.

In Nord-Süd-Richtung

- **Östlich des Verkehrslandeplatzes Ellermühle - Entlang der Autobahn**

Diese beiden Vernetzungsachsen in Nord- Süd-Richtung wurden aus den Vorgaben des Regionalplans entwickelt und stellen im Wesentlichen Hinweise an die Landwirtschaft dar. In den genannten Bereichen herrschen empfindliche Böden vor. Gleichzeitig sind bereits sogenannte „Trittsteinbiotope“ vorhanden. Der Landschaftsplan stellt eine Biotopvernetzungsachse dar, um Strukturanreicherungen und Vernetzungen in der Landschaft zu erzielen.

- **Vom Klötzlmühlbach weiter westlich Wampelmühle und östlich Münchnerau bis zum Ortsrand am GE Münchnerau mit Anbindung an den Weiherbach**

Der Grünzug leitet sich aus den Vorgaben der Regionalplanung ab. Es soll eine Zäsur zu einer Entwicklung im Bereich Siebensee entstehen, sowie die Vernetzung der auf dieser Achse vorhandenen Biotope geschaffen werden. Die exakte Ausformung wird in Abhängigkeit von der künftigen Erschließung eine Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung sein. Um die Wirksamkeit der Grünzäsur zu gewährleisten, sollte eine Breite von 50 m bis 80 m nicht unterschritten werden.

- **Im Stadtgebiet: Veldener Straße – Englberg – Maria Bründl – Weickmannshöhe – Tal Josaphat – Haggrainer Tal – Marschallstraße – Hauptfriedhof – Weißenberger Steg – Kleingartenanlage – Flutmulde – Piflas**

Dieser Grünzug verbindet einerseits die Stadt mit dem Tertiärhügelland, andererseits schafft er im Bereich südlich von Achdorf die Etablierung eines Ortsrandes zur Eingrenzung der möglichen Siedlungsentwicklung.

- **Fortführung des Schweinbachtals nach Norden bis zur Isar und weiter bis Naherholungsgebiet Markt Ergolding**

In der Verlängerung des Schweinbachtals wird ein Grünzug als Überschwemmungsfläche und Grünzäsur zwischen der Stadt und dem Gebiet der Sparkassenakademie dargestellt. Er

bindet zugleich das neu entstehende naturnahe Naherholungsgebiet auf dem Gelände der ehemaligen Mülldeponie an.

- **Grünzäsur östlich der Sparkassenakademie mit Anbindung des Artenspektrums auf dem Unteren Standortübungsplatz an die Trockenstandorte entlang der Isardämme**

Dieser Grünzug schafft eine Zäsur zur Siedlung Auloh und bildet eine zusätzliche Biotopverbundachse im Bereich der langfristig geplanten Wohnbauflächen.

- **Fortführung Stallwanger Graben mit Anbindung Lebensraumkomplex Standortübungsplatz nach Norden, bis hin zum Naherholungsgebiet Gretlmühle**

Der Grünzug schafft eine Anbindung naturschutzfachlich wertvoller Standorte im Bereich Hügelland und Standortübungsplatz an die vielfältigen Standorte an der Isar. Gleichzeitig wird der sowohl naturschutzfachlich als auch für die Naherholung wichtige Bereich Gretlmühle optimal in einen Grüngürtel eingebunden.

- **Magerrasen-Verbundachse nördlich Wolfsteinerau zum Isardamm, Magerrasen-Verbundachse östlich Aumühle zum Isardamm**

Die beiden Achsen werden analog zur westlichsten Achse im Landschaftsplan als Bereich dargestellt, in dem eine Bewirtschaftung nach ökologischen Kriterien anzustreben ist. Langfristig sollten hier Vernetzungsstrukturen für Vegetationseinheiten nährstoffarmer Standorte entstehen.

Die großen Achsen deuten gleichzeitig die Priorität der jeweiligen Verbundstruktur an. Sie folgt hierin weitgehend den Aussagen der Stadtbiotopkartierung (Teil II Fauna, S. 75):

Erste Priorität:

- Obere Au (Brennenreste, Abgrabungen, Dämme, Altwasser),
- Untere Au (Weichholzbestand bei der Kläranlage, Auwaldreste am Graben, Brennen, Dämme, Abgrabungen),
- Isar-Handleitenwälder mit ein- und vorgelagerten Trocken- und Feuchtbiotopen (Buchen-Altholzbestände, Hangquellen, flachgründige Magerstandorte im Wald, Abgrabungen, Trockenrasenreste am Hangfuß, Versumpfungen und Teiche, Waldränder),
- Hügelland zwischen B 15 und Schweinbachtal (Trockenhänge (Maria Bründl, Moni-berg), Ranken, Quelltöpfe mit Großseggen und Schilf, Feuchtwaldreste, Tongrube bei Sallmannsberg, Teiche, Schweinbach, Trockenhang nordwestlich Schweinbach),
- Klötzlmühlbach.

Zweite Priorität:

- Naturnahe Flächen entlang der Bahnlinien (Bundesbahnausbesserungswerk, Bahnböschungen, Gehölzsukzessionen, Grabenränder, Gewässer in der Schleife der Autobahnanschlussstelle Landshut-West),
- Rankengebiet bei Achdorf (Rosenloch mit Hecken, Ranken, Salbei-Glatthaferwiesen),
- Flutmulde (Dämme, relativ neu angelegte Gewässer an der Pfettrach).

Unabhängig von diesen Achsen, in denen Vernetzungsmaßnahmen vorrangig vorangetrieben werden sollten, sind Maßnahmen zur Extensivierung und vorsichtigen Anreicherung mit Kleinstrukturen (Hecken, Ranken, Raine) vor allem zwischen Klötzlmühlbach und Oberer Au vorzusehen. Diese können z.B. auch im Rahmen von für Bauvorhaben nötigen Ausgleichsmaßnahmen (siehe eigenes Kapitel im Landschaftsplan) stattfinden. Nördlich der Wolfgang-siedlung bis zur Stadtgrenze ist ebenfalls ein gewisses Entwicklungspotenzial für das Einbringen schmaler naturnaher Strukturen (z.B. Ackerrandstreifen) gegeben. Aufgrund der

hochwertigen Böden soll der Standort jedoch vorrangig der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Nähere Hinweise finden sich im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan.

Unterstützung für die Vernetzung der einzelnen Lebensräume könnte beispielsweise die Neuschaffung und Aufwertung folgender Strukturen leisten:

Vernetzung von Wäldern :

Durch lineare Strukturen (Hecken),
flächig durch Waldinseln und Feldgehölze,
Vergrößerung von Waldflächen (Vorschlag möglicher Aufforstungsgewanne).

Vernetzung von Trockenstandorten :

Entwicklung eines Verbundsystems entlang der Isar zwischen Seigenrändern, den Hochwasserdämmen (Mesobrometen) und der Bahnlinie (v.a. Schotterkörper) vor allem unter Einbezug der großflächigen Trockenstandorte am Standortübungsplatz,
linear durch Anlage von Ranken, Rainen und durch stark besonnte Säume entlang von Hecken, Feldgehölzen oder Wäldern,
flächig durch Aushagerung geeigneter Flächen, Umwandlung von Acker in Grünland und dessen Aushagerung (Extensivierung).

Vernetzung von Feuchtstandorten :

Linear durch Herstellen einer Durchgängigkeit von Fließgewässern und Anlage von Pufferstreifen zur Verminderung von Nährstoff- und Pestizideinträgen,
flächig durch Anlage naturnaher Stillgewässer, auch Kleinstgewässer, und Aufhebung unterirdischer Entwässerungsmaßnahmen,
sowie durch Erstellung und Durchführung eines Konzeptes, um den Wasserhaushalt in den Isar-Auwäldern zu verbessern.

6.2 Aufbau schmalerer, übergeordneter Grünstrukturen im Siedlungsbereich (Kategorie 2)

Das geschilderte naturnahe Vernetzungssystem in den Außenbereichen Landshuts setzt sich im besiedelten Bereich durch die Ausweisung von zu entwickelnden Grünzügen und Grünstrukturen fort.

Dies wird durch die Vernetzungsbänder der Kategorie 2 angedeutet. In diesen Bereichen soll ein System entwickelt werden, das die Möglichkeit, sich auf Rad- und Fußwegen schnell innerhalb der Stadt zu bewegen mit der Bereitstellung nutzbarer Grünflächen (z.B. Westentaschenparks, Spielplätze, Alleen, Wiesenflächen) verbindet.

Die Abfolge dieser Bänder lautet wie folgt:

- Rosental – Aign – Klausenberg,
- Isarauwald – Stadtteil West – Flutmulde,
- Eisstadion – Dr.-Herterich-Allee – Stadtteil West – Flutmulde – Bahngelände – Altdorf Süd – Altdorf – Pfettrachtal,
- Altdorf – Wolfgangspark – Hascherkeller,
- Kumhausen/Preisenberg – Roßbachtal - Achdorfer Steg – Klinikum/ Stadtpark – Pfarrer-Kneipp-Weg,
- Berndorf/Salzdorfer Tal – Maria Bründl - Hl. Blut – Hofgarten – Freyung,
- Hangleite östlich der B299,
- Gelände Schochkaserne – Auloh – Gretlmühle.

6.3 Schaffung grüner Wegeverbindungen als Ergänzung zu einem durchgängigen Freiraumsystem

Die Verbindungen der Kategorie 3 stellen mehr oder minder reine Ergänzungen des Fuß- und Radwegenetzes dar. Die Funktion der Grüngliederung tritt in den Hintergrund.

Es handelt sich im Wesentlichen um die folgenden:

- Wirtschaftsschule – Wolfgangspark,
- Flutmulde – Stadtteil West – Stadtteilzentrum West – Dr.-Herterich-Allee – Krankenhaus – Schwimmschule,
- Maria Bründl – Hl. Blut – Burg Trausnitz – Altstadt,
- Freyung – Dominikaner Weg – Maxwehr – Schwestergasse – Flutmulde – GE Nord – ETSV 09-Gelände,
- Altstadt – Grieserwiese – Papiererstraße – Flutmulde/Bahnhof,
- Bahnhof – Wolfgangplatz – Rosenanger – Wolfgangspark – Nordfriedhof,
- Niedermayerstraße – ehemalige Schochkaserne – Fachhochschule,
- Unterer Standortübungsplatz – Auloh – Stausee Altheim.

6.4 Aufbau von Ortsrandstrukturen

Im wesentlich leisten dies die bereits erwähnten Grünstrukturen. Der Aufbau von Ortsrändern dient der Abrundung der Siedlungsbereiche hin zur freien Landschaft. Mögliche Maßnahmen sind je nach Landschaftsraum u.a. folgende:

- Anlage von lockeren Gehölz- und Baumpflanzungen,
- Anlage von Streuobstwiesen,
- Anlage extensiv genutzter Wiesenbereiche.

Derartige Maßnahmen können auch im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Immer sollte darauf geachtet werden, dass Zugang und Bezug des Siedlungsraumes zur freien Landschaft gewahrt bleiben – die Anlage „grüner Wülste“ ist also nicht zielführend.

6.5 Umgestaltung des Geländes der Mülldeponie zum Naherholungsgebiet

Aufgrund des künftigen Wegfalls der Müllverbrennungsanlage sowie des Umbaus der Mülldeponie wird hier neues Potenzial frei, das überlegt genutzt werden sollte.

Vorgeschlagen wird die Nutzung als Naherholungsgebiet mit naturnah zu entwickelnden Bereichen. Die wertvollen Baumbestände sind zu erhalten und in die künftige Planung zu integrieren. Wie die Nachfolgenutzung mit den bestehenden Auflagen zur Sanierung derartiger Flächen zu vereinbaren ist, ist im Einzelnen durch die Erstellung detaillierter Konzepte zu klären. Ein wesentlicher Aspekt ist die Nähe zu wertvollen Auwaldbereichen und Sonderstandorten an der Isar sowie die Integration der geplanten Entlastungsstrasse Richtung Ergolding.

6.6 Schaffung von Bauflächen mit Priorität Freiraumnutzung

Neben den Kategorien für abschirmende und gliedernde Freiflächen sowie den nutzungsbezogenen Kategorie wurde eine Darstellung für Bauflächen mit der Priorität Grünflächennutzung eingeführt. Das Planzeichen verdeutlicht die hohe Bedeutung und Erhaltungswürdigkeit von privaten und öffentlichen Grünflächen für das Erscheinungsbild bestimmter Stadtteile. Dies betrifft u.a. Bereiche an Schulen, Krankenhäusern und Bildungseinrichtungen. Hier sollen moderate bauliche Erweiterungen möglich sein, falls nötig, die Priorität liegt jedoch auf der Nutzung als Frei- bzw. Grünfläche.

Analog dazu wurde diese Darstellung auch auf andere Siedlungsbereiche, wie Wohn- und Mischgebiete, übertragen.

7. Wesentliche Konflikträume

Die Darstellung neuer Planungen mit zum Teil sehr weiträumiger Wirksamkeit kann nur in den seltensten Fällen ohne die **Abwägung** der unterschiedlichen Ressourcen und Belange erfolgen. Innerhalb des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entstehen **Zielkonflikte** vor allem zwischen den Bereichen Verkehrsentwicklung und Mobilität auf der einen Seite und Naturschutz und Erholung auf der anderen. Dabei sind dem Ausbau des Hauptverkehrsstraßennetzes im Stadtgebiet Landshut aus topographischen, landschaftlichen, ökologischen und siedlungsstrukturellen Gründen enge Grenzen gesetzt. Die im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Trassen wurden bereits innerhalb des Planungsprozesses optimiert. Nachfolgend sind die **verbleibenden Konflikte** kurz dargestellt. Die jeweilige verkehrliche Wirksamkeit der einzelnen Trassenvorschläge wird im Verkehrsgutachten zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Im folgenden werden nur die **hauptsächlichen Konflikträume** dargestellt. Prinzipiell greift jede Art von Bebauung in den Naturhaushalt ein und ist in irgendeiner Weise konfliktträchtig. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklungen werden im Anhang nähere Aussagen zu Eingriffen und möglichem Ausgleich getroffen.



7.1 Äußere Erschließungsstraße West

Die Äußere Erschließungsstraße wurde auf Grundlage des vorliegenden Stadtratsbeschlusses aufgenommen. Aufgrund ihres hohen Konfliktpotenzials wird sie in FNP und LP als für künftige Planungen freizuhaltender Korridor dargestellt. auf bestehende Untersuchungen (UVS) wird verwiesen. Folgende **Konflikte** treten auf:

Arten und Lebensräume: hohe Eingriffe und Durchschneidung sensibler Auenbereiche im Bereich der Oberen Au, Eingriffe in Schutz- und Bannwald, Durchschneidung eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes mit gravierender trennender Wirkung für Vernetzung von Lebensräumen, Zerstörung von Biotop- und 13(d)-Flächen, Durchschneidung eines Altwassers, geringe Beeinträchtigung der Durchgängigkeit des Klötzlmühlbaches (Biotop Nr. 1, FFH-Gebiet, konstruktiv lösbar durch entsprechende Brückenbauwerke)

Boden: Eingriffe in Böden mit vorrangiger Wasserschuttfunktion (gemäß ABSP)

Wasser: Eingriffe in grundwassernahe Gebiete im Bereich Siebensee; Eingriff in Hochwasserrückhaltegebiete, eventuelle Beeinträchtigung des Abflussquerschnittes der Flutmulde, konstruktiv lösbar (z.B. Stützenkonstruktion)

Klima und Luft: Beeinträchtigung des Frischluftflusses innerhalb der Flutmulde, Emissionen durch Verkehr (minderbar durch Lärmschutzkonstruktion)

Erholung und Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erholungsnutzung von Flutmulde und Auwald durch Zerschneidung, optische Wirksamkeit und Lärmimmissionen (minderbar durch Lärmschutzkonstruktion)

Kultur- und Sachgüter: durchschnittliche Beeinträchtigung von künftigen Wohnstandorten im Stadtteil West und in Siebensee durch Lärm (minderbar durch Lärmschutzkonstruktion), eher geringe Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Standorte

7.2 Innere Erschließungsstraße West

Die Innere Westerschließung ist durch den Stadtrat beschlossen und wurde zum Teil durch Bauleitplanung gesichert. Bei der Realisierung ist darauf zu achten, dass kreuzungsfreie Verbindungen zu den Naherholungsgebieten im Bereich der Oberen Au geschaffen werden. Folgende **Konflikte** sind zu erörtern:

Arten und Lebensräume: Durchschneidung Isar und Hammerbach (konstruktiv lösbar durch entsprechende Brückenkonstruktionen), Störung von Randbereichen des Auwaldes, Beeinträchtigung geplanter Landschaftsschutzgebiete

Boden: Störung auenaher Standorte durch Aufschüttung (Böden mit vorrangiger Wasserschutzfunktion gemäß ABSP)

Wasser: Eingriffe in sensible auennahe Gebiete

Klima und Luft: Emissionen durch Verkehr

Erholung und Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erholungsnutzung des Auwaldes durch Zerschneidung, optische Wirksamkeit und Lärmemissionen (minderbar durch Lärmschutzkonstruktion), Auswirkung auf das Stadtbild

Kultur- und Sachgüter: Beeinträchtigung von Wohnstandorten und Kleingartenstandorten im Stadtteil West durch Lärm, Abgase, Trennwirkung

7.3 Bahnparallele Nord

Durch Umstrukturierungen und Neuordnungen im Bereich des Hauptbahnhofes ergeben sich Chancen für eine sehr wirksame innerstädtische Straßennetzergänzung. Diese würde einen umfangreichen Beitrag zur Minderung von Verkehrslärmemissionen von Straßen leisten, auf denen heute die Auslösewerte des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz überschritten sind (Oberndorferstraße, Rennweg, Rupprechtstraße). Folgende **Konflikte** treten auf:

Arten und Lebensräume: hohe Eingriffe in vorhandene Grünbestände nördlich der Bahn (Biotop 27, allerdings Biotop mit eher kürzerer Entwicklungsdauer)

Boden: keine Eingriffe, da es im Umfeld des Hauptbahnhofes keine natürliche Bodenformationen mehr gibt

Wasser: keine bis allenfalls minimale Eingriffe

Klima und Luft: Emissionen durch Verkehr

Erholung und Landschaftsbild: Lärmemissionen, durch Lärmschutzmaßnahmen zumindest teilweise lösbar, Auswirkungen auf das Stadtbild

Kultur- und Sachgüter: Beeinträchtigung von bestehenden Wohnstandorten an der Ergoldinger Straße und Kleingärten südlich der Oberndorfer Straße durch Emissionen; Ersatzstandort für entfallende Kleingärten südlich der Bahnlinie möglich.

7.4 Entwicklung Hauptbahnhof - Areale

Umstrukturierungen am Hauptbahnhof können den Stadtteil aufwerten und durch die exzellente Verkehrsanbindung zur Attraktivität Landshuts für Investoren beitragen.

Folgende **Konflikte** in Bezug auf Natur und Landschaft treten auf:

Arten und Lebensräume: Zerstörung vorhandener Biotopstrukturen mit eher kurzer Entwicklungsdauer (Ruderalbiotope) (Biotop 27), Kompensation im Zuge der konkreten Bauleitplanung sowie durch grünordnerische Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes möglich

Boden: keine Eingriffe, da es im Umfeld des Hauptbahnhofes keine natürliche Bodenformationen mehr gibt, auf das mögliche Vorkommen von Altlasten wird hingewiesen

Wasser: keine Eingriffe erkennbar

Klima und Luft: Emissionen durch zusätzlichen Verkehr

Erholung und Landschaftsbild: bei entsprechender baulicher Gestaltung eher Aufwertung des Bereiches

Kultur- und Sachgüter: mögliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verkehre

7.5 Verbindung der LAs 14 mit der Bundesstraße 15

Arten und Lebensräume: Eingriffe in geschützte Auwaldflächen, Durchschneidung eines geplanten Landschaftsschutzgebietes, deutliche Beeinträchtigung geschützter 13(d)-Flächen, Zerschneidung größerer zusammenhängender Waldflächen und Lebensraumvernetzungsachsen entlang der Isar, Beeinträchtigung geplanter Landschaftsbestandteile (Schweinbach und Auwaldstreifen nordwestlich Schönbrunn).

Boden: Eingriffe in Böden mit mittleren bis hohen Ertrags- und Filterfunktionen, Eingriffe in Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion (gemäß ABSP)

Wasser: Eingriffe in grundwassernahe Standorte, umfangreiche Eingriffe im Bereich des HQ 100 des Schweinbaches (wahrscheinliche Dammwirkung im Überschwemmungsbereich, durch Wasserdurchlässe konstruktiv lösbar, eventuell Bereitstellung von anderweitigen Retentionsflächen nötig)

Klima und Luft: Emissionen durch zusätzlichen Verkehr, Beeinträchtigung der Frischluftschneise der Isar

Erholung und Landschaftsbild: Beeinträchtigung der künftigen Erholungsnutzung im Bereich des Müllbergs, starke Wirkung auf das Landschaftsbild durch größere Brückenbauwerke (abhängig von der jeweiligen baulichen Gestaltung)

Kultur- und Sachgüter: Beeinträchtigung des Hochschulstandortes durch Lärm und andere Emissionen, teilweise Beeinträchtigung der Wohnstandorte westlich der Trasse

7.6 Bundesstraße 15 neu

Die Trasse zur B15 neu wird als raumgeordnete Planung des Bundes vermerkt. Im konkreten Planungsfall werden umfangreiche Gutachten, Umwelt- und FFH-Verträglichkeitsprüfungen und Planungen zu Ausgleichsmaßnahmen nötig sein.

Die wesentlichen **Konflikte** im Stadtgebiet sind die folgenden:

Arten und Lebensräume: Eingriffe in und Durchschneidung von geschützten Auwaldflächen, Durchschneidung geplanter Schutzgebiete, deutliche Beeinträchtigung geschützter 13(d)-Flächen, Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Zerschneidung größerer zusammenhängender Waldflächen und Lebensraumvernetzungsachsen entlang der Isar und der Hangleiten (insgesamt umfangreiche Kompensationsmaßnahmen nötig)

Boden: Eingriffe in grundwassernahe Standorte, Bodenbewegungen in größerem Umfang aufgrund der topographischen Verhältnisse nötig, Eingriffe in Böden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion gemäß ABSP

Wasser: Eingriffe in grundwassernahe Standorte, Durchschneidung der geplanten Reaktivierungsachse des Mühlbaches, wahrscheinliche Beeinträchtigung des Bereiches Gretlmühle (konstruktiv lösbar)

Klima und Luft: Emissionen durch zusätzlichen Verkehr, Beeinträchtigung der Frischluftschneise der Isar

Erholung und Landschaftsbild: Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Naherholungsgebiet Gretlmühle (minderbar durch Lärmschutzmaßnahmen), Auswirkung auf das Landschaftsbild

Kultur- und Sachgüter: Beeinträchtigung der Erholungsnutzung im Naherholungsgebiet Gretlmühle

7.7 Langfristige Gewerbe- und Industrieentwicklung westlich der Autobahn

In ihrem 2004 neu aufgestellten Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde Bruckberg westlich der Autobahn auf ihrem Gemeindegebiet eine größere Industrieentwicklung dar. Das im Flächennutzungsplan Landshut ausgewiesene langfristig zu entwickelnde Industriegebiet stellt eine logische Ergänzung in diesem Bereich dar, da die entstehende Restfläche durch das Industriegebiet auf Bruckberger Seite ohnehin beeinträchtigt würde und der Lückenschluss zur Autobahn auch aus Erschließungsgründen sinnvoll erscheint.

Die Ziele des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets des Regionalplans (Region 13) sind in der Fläche zwischen dem Industriegebiet in der Gemeinde Bruckberg und der Autobahn A 92 nicht mehr zu erreichen. Mit dem Vorbehaltsgebiet sollte wegen des gegebenen Siedlungsdrucks einer Zersiedelung im Isartal entgegengewirkt werden. Die Siedlungsentwicklung sollte die Autobahn nach Westen nicht überschreiten. Das gesamte Isartal westlich der Autobahn wurde deshalb als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und als regionaler Grünzug (Gz 3) vorgeschlagen. Die Auenfunktion sollte gestärkt werden. Diese grundsätzlichen Ziele nimmt der Landschaftsplan der Stadt auf und stellt westlich des Industriegebietes Bruckberg eine Biotopvernetzungsachse dar.

Arten und Lebensräume: zu erwartende Beeinträchtigung der Vernetzungsstrukturen an der Bahn (Biotop 25 mit 13(d)-Anteilen)

Boden: Eingriffe in dort ehemals vorhandene Niedermoorstandorte

Wasser: Grundwassernähe des Standortes ist zu prüfen

Klima und Luft: eventuell erhöhte Lärmemissionen

Erholung und Landschaftsbild: Eingriffe zu erwarten, allerdings Vorbelastung durch Industrieentwicklung auf Seite der Gemeinde Bruckberg

Kultur- und Sachgüter: hoher Eingriff in das im Regionalplan Region 13 an der Stelle vorgesehene landschaftliche Vorbehaltsgebiet, allerdings Vorbelastung durch Industrieentwicklung auf Seite der Gemeinde Bruckberg

8. Ausblick

In städtebaulicher Hinsicht ist Landshut eine kontinuierlich gewachsene, gut gegliederte und gut versorgte Stadt. Dies ist nicht zuletzt Ergebnis einer langjährig entwickelten **Planungskultur** und der **Beteiligung** engagierter **Bürgergruppen** wie auch des **Einzelhandels** und der **Wirtschaft**. Diese Kontinuität ist zu pflegen. Allerdings darf die Stadt im Bewusstsein dieser Stärke nicht **Innovation** und **regionale Kooperation** vernachlässigen - dies sind die Voraussetzungen für ein Bestehen im Wettbewerb mit anderen Regionen in Europa.

Für die weitere Flächennutzungsplanung stehen folgende **Aufgaben** im Vordergrund:

- Erhalt und Weiterentwicklung des **Gesamtkunstwerks Altstadt** mit seiner landschaftlichen Einbindung.
- **Ausbau der Stadtteile** in ihrer baulichen, sozialen und kulturellen Eigenart und in ihren Funktionen für die Gesamtstadt. Die bestehenden Strukturen sind zu sichern und zu qualifizieren, um zukünftigen Leerständen zu begegnen.
- Sicherung und Vernetzung der Freiräume, Ausbau der „**blau-grünen Infrastruktur**“.
- Stärkung der Mobilität im **Umweltverbund**.
- **Doppelte Innenentwicklung**: Nutzung der Baulücken und der Brachflächen im Bestand - Aufwertung innerstädtischer Freiräume. Vermeidung von nicht erforderlichem Flächenwachstum.
- Ausschluss von **Einzelhandel** mit innenstadtrelevantem Sortimenten in Gewerbegebieten / Sondergebieten. auszuschließen. Langfristige Sicherung der Entwicklungspotenziale **zukünftig brachfallender Flächen**, zum Beispiel nicht mehr benötigter Bahnanlagen.
- Verstärkung der **Kooperation mit Wirtschaft und Einzelhandel**, zwischen Stadt und **Umlandgemeinden** mit dem Ziel einer abgestimmten lokalen und regionalen Planung zur Stärkung des Raums Landshut im Wettbewerb mit anderen Wachstumsregionen.
- Weiterentwicklung der in Landshut eingeführten **kooperativen Planungsformen**.

Anlagen

- Wohnbedarfsprognose
- Flächenbilanz

Wohnungsbedarfsprognose

Berechnung des Wohnungsbedarfes bis 2020 (Basisjahr 2003):

1. Bedarf aus Zuwanderung
 neue EW / zukünftige HH-Größe + MobR =
 Zahl der durch Wanderung nachgefragten WE
 $5.451 / 1,94 + 2 \% = 2.866 \text{ WE}$
2. Bedarf aus verkleinerter Haushaltsgröße
 (jetzige EW / zukünftige HH-Größe) – (jetzige EW / aktuelle HH-Größe) + MobR =
 Zahl der durch Haushaltsverkleinerung nachgefragten WE
 $(60.282 / 1,94) – (60.282 / 1,99) + 2 \% = 796 \text{ WE}$
3. Ersatzbedarf
 (jetzige EW / aktuelle HH-Größe) x ErsB-Rate = Zahl des Ersatzbedarfes
 $(60.282 / 1,99) \times 5,1 \% = 1.545 \text{ WE}$
4. Gesamtbedarf
 Bedarf durch Eigenentwicklung
 = Ersatzbedarf + HH-Verkleinerung = 2.341 WE
 + Bedarf aus Zuwanderung = 2.628 WE
 gesamt = 5.207 WE

Erläuterung der Annahmen zur Berechnung

Bevölkerung 2020	errechnet aus Prognose des StatLA für den Raum LA (Stadt und Landkreis), Variante 5 = höchste auffindbare Prognose	in 2020: 65.733
Wohnungsbestand	<i>nicht zu verwenden, da die reale Zahl mit Sicherheit unter der statistischen Angabe liegt! (vgl. Volkszählungs"schwund" 1987 von 1995 WE!) Bei Annahme der Echtheit des Wertes ergäbe sich ein hoher aktueller Leerstand - in Verrechnung mit der aktuellen Haushaltsgröße z.B. von 1798 WE!</i>	(in 2003: 31.798)
Belegungsdichte	<i>nicht zu verwenden, da sie auf der falschen Angabe der WE-Zahl beruht und zudem tatsächliche Leerstände nicht berücksichtigt</i>	(in 2003: 1,90)
durchschnittliche Haushaltsgröße aktuell	aus Mikrozensus des StatLA, Gemeindegrößenklasse 50.000-100.000 EW	in 2003: 1,99
durchschnittliche Haushaltsgröße 2020	Trendfortschreibung, deckt sich mit Prognosen (z.B. bayernweite Prognose der OBB)	in 2020: 1,94 (in Neubaugebieten jedoch i.d.R. höher!)
Mobilitätsreserve (MobR)	für Umzüge, Erfahrungswert in der Literatur; wird im aktuellen Bestand als erfüllt angenommen	2,0 % (stets)
Ersatzbedarf (ErsB)	aus Umnutzung, Abriss, Zusammenlegung im Bestand; Erfahrungswert in der Literatur; ein Teil des ErsB wird auf Altbauflächen stattfinden	0,3 %/Jahr (bei Berechnung aus der lokalen Wohnungsstatistik: nur 0,15 %)
Siedlungsdichte	Durchschnittswerte Bruttowohnbauland; Erfahrungswert aus der Praxis in Landshut	30 WE/ha

Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in ha
Wohnbauflächen	1137,76
Wohnbauflächen langfristig	32,86
Dorfgebiete	24,86
Mischgebiete	151,71
Kerngebiete	2,33
Gewerbegebiete	176,07
Gewerbegebiete langfristig	18,02
Gewerbegebiete mit Funktion Dienstleistung	21,22
Industriegebiete	30,07
Industriegebiete langfristig	12,67
Sondergebiete mit Bezeichnung, z.B. Einzelhandel	77,41
Flächen für den Gemeinbedarf	120,25
Gliedernde und abschirmende Grünflächen	1278,81
Still- und Fließgewässer	352,70
Waldfläche	1249,85
Acker- und Grünlandflächen	1926,16