



## BEGRÜNDUNG

### ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- Einfacher Bebauungsplan -

#### 1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ wurde vom Bausenat der Stadt Landshut am 16.06.2016, der Entwurf des Bebauungsplanes nach Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes am 16.10.2020 beschlossen.

In Folge der Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB und des Abwägungsprozesses im Aufstellungsverfahren wurde deutlich, dass die beiden im Planungsgebiet vorhandenen Möbeleinrichtungshäuser aufgrund ihrer vorhandenen Verkaufsflächengrößen (ca. 29.400m<sup>2</sup> und ca. 6.750m<sup>2</sup>), der Tatsache, dass sich beide Möbelhäuser auf einem Grundstück befinden und bauplanungsrechtlich als ein Betrieb anzusehen sind, und der daraus resultierenden überörtlichen Bedeutung im Sinne der Landesplanung und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Sonderrolle unter den Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet einnehmen. Daher wurden die den beiden Möbelhäusern zuzuordnenden Flächen aus dem Umfang des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ heraus genommen und in ein eigenes Aufstellungsverfahren überführt.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich entsprechend den oben stehenden Ausführungen einerseits daraus, dass die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes in ihrer Funktion langfristig zu erhalten sind und andererseits die landesplanerischen Vorgaben und die Vorgaben des UVP eine gesonderte Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Möbelhäuser erfordern.

Die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch in diesem Bebauungsplan in die Abwägung einzustellen sein.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die hier für die Einzelhandelsplanung maßgeblichen Ziele ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Gemäß dem Ziel 5.3.1 dürfen Einzelhandelsgroßbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Landshut ist als Oberzentrum somit ein geeigneter Ansiedlungsstandort für Einzelhandelsgroßbetriebe. Entsprechend dem Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßbetriebe an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn der Einzelhandelsgroßbetrieb überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient. Der Planstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgefüge der Stadt, allerdings ohne wesentliche Wohnanteil, sodass hier von einer integrierten Lage nicht ausgegangen werden kann. Allerdings hat der Standort insbesondere in westlicher Ausdehnung Anknüpfungspunkte an Wohngebiete, sodass gegebenenfalls von einer teilintegrierten Lage gesprochen werden kann. Jedenfalls aber handelt es sich um eine nach dem Ziel 5.3.2 zulässige Lage in einer Gemeinde, auch weil das Kernsortiment der plangegenständlichen Betriebe dem sonstigen Bedarf zuzuordnen ist.

Das Ziel 5.3.3 enthält Vorgaben für zulässige Verkaufsflächen. Danach dürfen Einzelhandelsgroßbetriebe, soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortiments-spezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. Im Verflechtungsbereich von Landshut wohnen gemäß LEP (ergänzendes Material – einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereiche) 316.219 Einwohner mit einer Kaufkraft für innenstadtrelevante Randsortimente von 57 €/Jahr. Aus der im Ziel 5.3.3 enthaltenen Berechnungsregelung ergibt sich für die innenstadtrelevanten Sortimente eine anrechenbare Sortimentskaufkraft von rund 3.600.000,- €. Unter Berücksichtigung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten resultiert hieraus eine zulässige Verkaufsflächengröße für jeden einzelnen Einzelhandelsgroßbetrieb von 3000m<sup>2</sup>.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend als Sondergebiet Einzelhandel dar, den südöstlichen Teil komplett sowie das nördliche Ende als Gewerbegebiet. Dazwischen verläuft eine bestehende Hauptverkehrsstraße (Siemensstraße). Entlang dieser Straße und entlang der nordöstlichen Grenze befindet sich eine schmale gliedernde und abschirmende Grünfläche. An der südwestlichen Grenze befindet sich ein Schalthaus. Nachrichtlich übernommen sind im Osten des Planungsgebietes eine Altlastenfläche mit einem großräumigen Grundwasserschaden sowie eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist mit einer Flächen-größe unter 1.000m<sup>2</sup>. Weiterhin wurde vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes (HQ<sub>extrem</sub>) übernommen, welches den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches betrifft.

Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes ist nicht beeinträchtigt.

### **2.3 Landschaftsplan**

Die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und Sondergebiet Einzelhandel dargestellten Flächen sind im Landschaftsplan als Siedlungsgebiete dargestellt. Die Darstellungen des Schalthauses und der Hauptverkehrsstraße wurden ebenso aus dem Flächennutzungsplan

übernommen wie die nachrichtlichen Übernahmen der Altlastenfläche mit einem großräumigen Grundwasserschaden, der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind mit einer Flächengrößen unter 1.000m<sup>2</sup> und des Hochwasserrisikogebietes. Die schmale gliedernde und abschirmende Grünfläche ist als bestehend dargestellt. Entlang dieser Grünfläche sind geplante Baumreihen dargestellt.

## **2.4 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Im Bebauungsplan wird keine Grundfläche festgesetzt. Dementsprechend ist die Größe maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Diese liegt mit einer Größe von 30.343m<sup>2</sup> (entspricht der Größe der festgesetzten Sondergebietsflächen) zwischen 20.000m<sup>2</sup> und 70.000m<sup>2</sup>. Daher ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens eine überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien zu erstellen. Das Verfahren nach § 13a ist zulässig, wenn in der Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist weiterhin nur zulässig, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Für die im Bebauungsplan zulässigen Vorhaben ist gem. Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen; aufgrund der Tatsache aber, dass im Planungsgebiet ein Möbelhaus mit zwei Teilflächen (siehe Punkt 3.2) bereits vorhanden ist und nur die Verkaufsfläche von vorhandenen 36.164m<sup>2</sup> (wobei hier noch die Verkaufsfläche eines zwischenzeitlich geschlossenen Spielwarenladens in der Größe von 842m<sup>2</sup> hinzuzurechnen ist) auf 45.000m<sup>2</sup> erweitert werden kann, wird zum derzeitigen Verfahrensstand davon ausgegangen, dass die zulässigen Vorhaben letztlich keine UVP erfordern. Eine endgültige diesbezügliche Aussage kann aber erst nach Abschluss der allgemeinen Vorprüfung getroffen werden; diese ist im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens durchzuführen.

Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Industriegebiet und umfasst 32.150m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt von der Ottostraße im Südwesten, der Benzstraße und dem ehemaligen Industriegleis im Norden und Nordosten sowie gewerblichen Nutzungen im Südosten.

### 3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 388,90m bis etwa 389,10m üNN. Die Bestandsbebauung besteht aus zwei Möbeleinrichtungshäusern inkl. zugehöriger Lagerflächen und Stellplätzen, wobei sich die Bebauung auf die Nordostseite der Siemensstraße beschränkt und die Südwestseite als Stellplatzfläche dient. In planungsrechtlicher Hinsicht sind die beiden Betriebe allerdings als ein Einrichtungshaus zu betrachten, da sie in optischer Hinsicht den Kunden als eine Einheit erscheinen und über eine gemeinsame Ausgangssituation verfügen. Die betriebswirtschaftliche Situation, dass beide Häuser getrennte Gesellschaften darstellen, ist für die planungsrechtliche Beurteilung nicht maßgeblich. In der Folge werden die beiden Betriebe aber aufgrund der in den Punkten 1 und 4.2 dargestellten Planungsintention einzeln betrachtet.

Die Intention des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Definition eines einheitlichen Zulässigkeitsmaßstabes für Einzelhandelssortimente im Industriegebiet unter Berücksichtigung der besonderen Situation im Hinblick auf die beiden Bestandsbetriebe. Die Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen erfolgt daher auf das gesamte Industriegebiet ausgedehnt.

Das Industriegebiet ist aufgrund der zahlreichen Bundesstraßen im Umfeld sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden und entsprechend auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Die einzelnen Anbieter halten für den ruhenden Verkehr Stellplätze bereit. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend dem langfristigen Sortimentsbereich zuzuordnen. Dies ist insbesondere den großflächigen Anbietern XXXLutz, Obi, Bauhaus und Mömax zuzuschreiben. Darüber hinaus sind mit Expert und Media Markt zwei strukturprägende Elektronikanbieter im Industriegebiet ansässig. Mit mehreren Lebensmittelmärkten (z. B. Norma) und Fachmärkten (u. a. Modemark Röther) entfallen jedoch auch größere Verkaufsflächenanteile auf Waren den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Lagekategorie wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Das Gewerbegebiet mit seinem verdichteten Handelsbesatz geht vom Stadtgebiet Landshut unmittelbar in das der Nachbargemeinde Ergolding über.

Im August 2021 wurde der Handelsbesatz im Industriegebiet nochmals überprüft. Im Einzelnen befinden sich gemäß dieser Überprüfung folgende Handelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 04-94:

Firma	Kernsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
XXXLutz Emslander	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 1.100 m <sup>2</sup> )	29.414 m <sup>2</sup>
Mömax	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 2.167 m <sup>2</sup> )	6.750 m <sup>2</sup>

Weiterhin befinden sich innerhalb des Industriegebietes, aber außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Handelsbetriebe:

Firma	Hauptsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
BayWa AG Technik	Landmaschinen (wohl kein Einzelhandel)	87 m <sup>2</sup>
Brillux	Farben, Lacke, Baustoffe	156 m <sup>2</sup>
OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	67 m <sup>2</sup>
Telepeep.de Telemedia GmbH	Geräte der Telekommunikation (keine Verkaufsflächengenehmigung; Produktion genehmigt; tatsächlich ca. 57m <sup>2</sup> Verkauf)	202 m <sup>2</sup>
Linde Gas & More	Gas, Schweißtechnik (Genehmigung als Natursteinhandel; wohl kein Einzelhandel)	208 m <sup>2</sup>
BayWa AG Natursteinlager	Baustoffe (nur Außenflächen; kein Einzelhandel)	-

Media-Markt	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten, Autozubehör, Gartenartikel	3.627 m <sup>2</sup>
Rauschhuber Electronic eK	Elektrotechnik Einzelteile (wohl kein Einzelhandel)	26 m <sup>2</sup>
Efa & Käufl GmbH	Küchen, Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik (zentrenrelevante Randsortimente ohne Flächenbeschränkung)	1.204 m <sup>2</sup>
Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Volkswagen Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.066 m <sup>2</sup>
Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Audi Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	654 m <sup>2</sup>
British Cars Landshut GmbH & Co. KG	Automobile, Autoteile, Autozubehör	695 m <sup>2</sup>
Autoteile Streb Industrie- und Werkstättenbedarf GmbH	Autoteile, Autozubehör (wohl Großhandel)	168 m <sup>2</sup>
se)Huber GmbH & Co.	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge (184 m <sup>2</sup> Einzelhandel, 219 m <sup>2</sup> Großhandel)	403 m <sup>2</sup>
Autohaus Mundigl	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.184 m <sup>2</sup>
Disa Supermarkt	Nahrungs- und Genussmittel	723 m <sup>2</sup>
expert Tevi	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten	1.904 m <sup>2</sup>
BayWa AG Baustoffe	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe (439 m <sup>2</sup> für Privatkunden, 433 m <sup>2</sup> für Gewerbekunden)	872 m <sup>2</sup>
Erko-Cars eK	Automobile (nur Außenfläche)	2.268 m <sup>2</sup>
Gerhard Mann GmbH & Co. KG	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	2.549 m <sup>2</sup>
NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	825 m <sup>2</sup>
Schuh Lipp GmbH & Co. KG	Bekleidung, Schuhe, Sportschuhe	1.530 m <sup>2</sup>
Neo Markt osteuropäische Lebensmittel	Nahrungs- und Genussmittel (Genehmigung als Schuhmarkt)	538 m <sup>2</sup>
Matratzen Concord GmbH	Matratzen (Genehmigung für Möbel und Leuchten)	1.334 m <sup>2</sup>
Driver Center Landshut Nord - Driver Reifen und Kfz-Technik GmbH	Autoteile, Autozubehör (wohl kein Einzelhandel)	68 m <sup>2</sup>
Siemes Schuhcenter	Schuhe, Sportschuhe	798 m <sup>2</sup>
OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	122 m <sup>2</sup>
Würth Werkzeuggeschäft	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren (Großhandel)	730 m <sup>2</sup>
H+H Bauelemente Handels GmbH	Bauelemente, Baustoffe	588 m <sup>2</sup>
Fancy Food & Lifestyle eK	Nahrungs- und Genussmittel (keine Verkaufsfläche genehmigt; Online-Handel?)	-

Hoegner Comp. GmbH & Co. KG	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge (Genehmigung für Zooartikel und Tiernahrung)	508	m <sup>2</sup>
Baustoffhandel Hans Streich GmbH & Co. KG	Baustoffe	66	m <sup>2</sup>
Buchner GmbH & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	35	m <sup>2</sup>
Kfz Zeneli	Automobile (keine Verkaufsflächengenehmigung)	-	
Büro Optimal Planungs- und Einrichtungs GmbH	Möbel, Leuchten und Zubehör (als Küchenmarkt genehmigt)	2.241	m <sup>2</sup>
Penny-Markt	Nahrungs- und Genussmittel	1.015	m <sup>2</sup>
Bauhaus	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen (max. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevant gem. Genehmigung i.V.m. dinglicher Sicherung im Grundbuch)	10.690	m <sup>2</sup>
Backstube Wünsche GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	82	m <sup>2</sup>
Seefelder GmbH	Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge (als Baumarkt genehmigt; Annexhandel)	2.583	m <sup>2</sup>
Hark Kamin- und Kachelofenbau	Kamine	400	m <sup>2</sup>
Holz Balk GmbH & Co. KG	Bauelemente, Baustoffe, Gartenbedarf, Bodenbeläge (Verkaufsfläche inkl. Neuhauser und Lachnit)	1.888	m <sup>2</sup>
Neuhauser GmbH	Möbel inkl. Matratzen, Bettwaren (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-	
Antholzer KG	Arbeitskleidung (Annexhandel)	110	m <sup>2</sup>
Lachnit - die neue Küche / der neue Schrank	Möbel inkl. Küchen (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-	
ASMO Küchen GmbH	Küchen (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich ca. 1.150 m <sup>2</sup> )	634	m <sup>2</sup>
Telekom Shop	Geräte der Telekommunikation (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich 70 m <sup>2</sup> )	298	m <sup>2</sup>
XXXLutz Emslander	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 1.100 m <sup>2</sup> )	29.414	m <sup>2</sup>
Mömax	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 2.167 m <sup>2</sup> )	6.750	m <sup>2</sup>
Neumaier alles fürs Büro GmbH	Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Möbel, Elektrokleingeräte	379	m <sup>2</sup>
Impulse HiFi & TV GmbH	Unterhaltungselektronik	500	m <sup>2</sup>
Happy Schuh & Du?	Schuhe, Sportschuhe (Genehmigung ohne Sortimentsbeschränkung)	699	m <sup>2</sup>
Bäckerei Mareis GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	126	m <sup>2</sup>
KüchenMarkt	Küchen (Genehmigung ohne Sortimentsbeschränkung)	419	m <sup>2</sup>
Modemark Röther	Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Heimtextilien, Bettwaren, Sportgroßgeräte, Leuchten und Zubehör, Möbel inkl. Matratzen (1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht zentrenrelevant)	5.465	m <sup>2</sup>

Seefelder GmbH	Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge (Großhandel)	200 m <sup>2</sup>
OBI Markt Landshut	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Möbel inkl. Küchen, Heimtextilien, Haushaltswaren (zentrenrelevante Randsortimente: ca. 760 m <sup>2</sup> gem. Maßaufnahme aus Genehmigungsplan)	13.333 m <sup>2</sup>
Bäckerei Bachmeier	Nahrungs- und Genussmittel	78 m <sup>2</sup>

Die in den oben stehenden Tabellen genannten Verkaufsflächen entsprechen in der Regel dem Genehmigungsstand, im Fall der Abweichung von der tatsächlichen Nutzung mit Nennung der genehmigten Nutzung.

Von den in den Tabellen genannten 57 Betrieben sind zwei dem Annexhandel, drei dem Großhandel, einer wahrscheinlich dem Online-Handel und fünf aufgrund des Sortimentes nicht dem Einzelhandel zuzuordnen (alle in den Tabellen kursiv gehalten). Dementsprechend sind im Industriegebiet 46 Betriebe mit ca. 97.800 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche dem Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zuzuordnen. Die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen (siehe Punkt 4.2.2) betreffen nur dem Einzelhandel zuzuordnende Nutzungen.

12 der 46 Einzelhandelsunternehmen weisen in ihren Genehmigungen zumindest teilweise zentrenrelevante Sortimente auf (oder sind ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt), davon fünf aber nur als Randsortimente. Es ist aber nicht auszuschließen, dass weitere Unternehmen in untergeordnetem Maßstab außerhalb ihrer Genehmigungen über zentrenrelevante Randsortimente verfügen; aufgrund ihrer Größe kommen hierfür vor allem die im Industriegebiet angesiedelten Elektro- und Baumärkte in Betracht. Insgesamt sind bezogen auf die vorhandenen Genehmigungen wohl ca. 14.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Industriegebiet zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. 10 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 3.600 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche handeln mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes selbst umfasst einen Teilbereich innerhalb des Industriegebietes, in dem die Möbelhäuser XXXLutz und Mömax sowie deren Lager- und Parkplatzflächen liegen. Nachstehend wird der Bestand im Planungsgebiet nochmals näher erfasst:

Der Gebäudebestand im Geltungsbereich beschränkt sich auf die Teilfläche nordwestlich der Simensstraße, welche auch als ein einziges Buchgrundstück zu werten ist. Der Gebäudebestand basiert auf Genehmigungen, die bis in das Jahr 1971 zurückreichen. Aus einem ehemaligen Möbellager entwickelte sich über Jahrzehnte ein Einrichtungshaus, wie es schließlich von den jetzigen Betreibern der beiden Möbelhäuser im Jahre 2008 übernommen wurde.

Die wesentlichen Entwicklungsschritte erfolgten ausweislich der Genehmigungsakten mit der Errichtung eines Möbel- und Ausstellungslagers 1984, dem Neubau von Ausstellungs- und Lagerräumen 1994, verschiedenen Umbaumaßnahmen und der Aufstockung bis 1999, der Nutzungsänderung zu einem Elektromarkt 2002 (einschließlich der späteren Rückumwandlung in Möbel in 2007) und der Einrichtung eines Spielwarenladens 2002.

In der Genehmigungshistorie fanden verbindliche Sortimentsfestlegungen keinen Niederschlag. Zwar gab es durchgängig Flächenberechnungen, die aber überwiegend in Zusammenhang mit der Berechnung des Stellplatznachweises standen. In den Baugenehmigungen sind die Verkaufsflächen mit ihren Sortimenten, insbesondere der zentrenrelevanten Randsortimente nicht explizit verbindlich festgeschrieben worden. Zu der in Zusammenhang mit den Genehmigungsverfahren 1993/1994 vom LBE Bayern geforderten Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente nahm die Stadt Landshut sinngemäß Stellung, dass dies keiner Aufstellung eines Bebauungsplans bedürfe, sondern eine Begrenzung auf etwa 10 % analog auch nach § 34 BauGB erfolgen könne.

Wenn überhaupt, taucht in den Bauakten lediglich in Zusammenhang mit der Stellplatzberechnung aufgrund des vom Möbelhaus unterschiedlichen Berechnungsschlüssels (1:90) für Randsortimente (1:35) eine Größenordnung von etwa 3.028 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beim seinerzeitigen Möbelhaus „Emslander“ auf, während in Zusammenhang mit dem ebenfalls im Planungsgebiet situierten Möbeldiscounter „Fuxx“ keine Randsortimente benannt sind. Eine Konkretisierung auf bestimmte Sortimente erfolgte nicht. Schließlich ist bei der Entwicklung des Standorts auch auf die Verkaufsfläche für den Spielwarenladen von rd. 842m<sup>2</sup> hinzuweisen, die den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist. Der Spielwarenladen ist seit 2020 nicht mehr im Planungsgebiet vorhanden; aufgrund der immer noch gültigen Genehmigung sowie der noch nicht zu langen Zeitspanne ist der Betrieb aber in der Abwägung im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens noch als Bestand einzuordnen.

Auf den Flächen im Geltungsbereich, die sich südöstlich der Siemensstraße befinden, ist der Großteil der für die beiden Einrichtungshäuser notwendigen Stellplätze errichtet worden; Gebäudebestand ist dort nicht vorzufinden.

Darüber hinaus sind zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Planung keine Festsetzungen notwendig; aufgrund einer bestehenden Baugenehmigung ist nur noch die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen (siehe Punkt 4.2) festzusetzen. Die diesbezüglichen erforderlichen Bestandsaufnahmen können sich auf den Baubestand im Planungsgebiet beschränken. Innerhalb des vorhandenen Baubestandes für das Möbelhaus XXXLutz wurde im 2. Obergeschoss die Einrichtung von drei Betriebsleiterwohnungen genehmigt (T-2023-18), welche gleichzeitig zum vorliegenden Aufstellungsverfahren errichtet wurden. Die genehmigten Wohnflächen betragen 27,20m<sup>2</sup>, 27,13m<sup>2</sup> und 33,85m<sup>2</sup>, insgesamt also 88,18m<sup>2</sup>.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich jenseits der Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung im Rahmen von zwei Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Einrichtungshaus im Übrigen nach § 34 BauGB (es sind u.a. keine überbaubaren Flächen definiert), womit durch den Bebauungsplan Nr. 04-93 keine Veränderung bei Vegetation und Fauna impliziert wird. Dementsprechend kann eine diesbezügliche Bestandsaufnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entfallen. Diese ist gegebenenfalls im Rahmen einzelner Bauanträge durchzuführen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

#### **4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat der Stadt Landshut in seiner Plenarsitzung vom 18.10.2019 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. die Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck wurden ein Sortiments- und ein Stadortkonzept erstellt und daraus Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen abgeleitet.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept thematisiert u.a. - wie im Folgenden zusammenfassend dargestellt - die Einzelhandelsstrukturen des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Nord (= Industriegebiet) sowie die „Landshuter Sortimentsliste“ und trifft schließlich Steuerungsempfehlungen.



## **Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Landshut – Struktur und Entwicklungspotentiale in den städtischen Teilräumen**

### Innenstadt

Die Landshuter Innenstadt umfasst einen vergleichsweise kompakten Bereich südöstlich der Isar zwischen der Podewilsstraße (Nordosten) sowie der Alten Bergstraße (Süden). In Richtung Westen reicht die Innenstadt bis zur Isar, im Osten bis zum Hofgarten. Grob lassen sich folgende Funktionsbereiche der Landshuter Innenstadt herausarbeiten:

- Altstadt mit Ländtorplatz als Hauptlage des Einzelhandels (dichter Einzelhandelsbesatz, hoher Filialisierungsgrad, Fokus auf Bekleidungsbranche),
- City Center Landshut im nördlichen Innenstadtbereich (innerstädtisches Einkaufszentrum, filialisierter Handelsbesatz) ebenfalls als Teil der Hauptlage,
- Neustadt, Dreifaltigkeitsplatz sowie Gassen zwischen Alt- und Neustadt als Nebenlage (kleinteilige Handelsstrukturen, vorwiegend inhabergeführter Besatz, Vielfalt aus Gastronomie und Dienstleistungen).

Die dazwischenliegenden Abschnitte können als Übergangsbereiche betrachtet werden, denen keine gesonderte Funktion zuzuweisen ist. Die Altstadt als Hauptlage des Einzelhandels dominiert die Innenstadt, sodass entsprechend in diesem Bereich auch die stärksten Passantenfrequenzen festzuhalten sind.

Mit Blick auf den Einzelhandelsbesatz kennzeichnen größere Filialkonzepte das Angebot (u.a. H&M, Douglas) in diesem Bereich, wobei auch größere inhabergeführte Geschäfte hier verortet sind (z. B. Oberpaur). In den Hauptlagen ist nahezu ein durchgängiger Handelsbesatz festzuhalten, Leerstände sind allenfalls vereinzelt vorhanden.

Ein anderes Bild zeigt sich in den Nebenlagen, wo vereinzelt auch Ladenleerstände auftauchen. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Gebäude sowie der deutlich geringeren Frequenzen sind diese Lagen für Filialisten im Rahmen ihrer Expansion jedoch deutlich weniger interessant.

Problematisch ist die Anbindung des City Centers Landshut (CCL) an die übrige Innenstadt zu bewerten. Es ist vergleichsweise isoliert und abseits am nördlichen Rand der Innenstadt verortet und über ein eigenes Parkhaus anfahrbar. Entsprechend funktioniert das Center autark und weist nur in begrenztem Umfang Austauschbeziehungen mit den Einzelhandelseinheiten in den Hauptlagen auf. Wie auch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführte Passantenbefragung ergab, ist das City Center hinsichtlich seiner Lage nicht unmittelbar als Teil der Innenstadt wahrzunehmen und nimmt somit vielmehr eine Konkurrenzposition zur Altstadt ein. Frequenzimpulse setzt das CCL jedoch im Bereich Untere Altstadt, Untere Neustadt, Herrengasse sowie Bischof-Sailer-Platz, wenngleich diese nicht in die Hauptlage Altstadt ausstrahlen.

In städtebaulicher Sicht präsentiert sich die Landshuter Innenstadt dank des traditionellen Ensembles sowie der sanierten Plätze als attraktiver Standort. Die Neugestaltung der Neustadt trägt in erheblichem Maß zur Aufenthaltsqualität bei.

Die Landshuter Innenstadt bietet mit insgesamt 294 Einzelhandelsbetrieben und ca. 60.300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein für die Stadtgröße durchaus umfangreiches Angebot. Der Branchenschwerpunkt liegt in den innenstadttypischen Leitsortimenten Bekleidung/Schuhe/Sport, Hausrat und Einrichtungsartikel sowie Optik, Uhren/Schmuck. Hierbei bietet die Landshuter Innenstadt einen attraktiven Mix aus filialisierten Angeboten und inhabergeführten Fachgeschäften. Einige Sortimente wie z.B. Elektronik und Lebensmittel sind in der Innenstadt nur in untergeordnetem Maße vorhanden; großflächige Ladeneinheiten fehlen. So finden sich zwar zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Spezialbetriebe aus dem Lebensmittelbereich, mit Ausnahme des Aldi Marktes im City Center und Penny in der Zweibrückenstraße sind jedoch keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte vorhanden.

Die Landshuter Innenstadt verfügt über ein breites Markenportfolio. Wenngleich der Großteil der für eine Stadt mit über 70.000 Einwohner (Oberzentrum) typischen Marken in der Innenstadt erhältlich ist, so gibt es dennoch einige Lücken im Angebot (z. B. Mango, Zara). Dies wurde ebenfalls im Rahmen der Passantenbefragung sichtbar.

Auch arrondierende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind in der Innenstadt von Landshut vorhanden und tragen zur

Belebung des Standortes bei. Diese sind überwiegend im südlichen Bereich der Altstadt sowie den Nebenstraßen vorhanden. Einige der gastronomischen Einrichtungen präsentieren sich in den Sommermonaten mit großen Außenbereichen und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Mit Blick auf das vorhandene Einzelhandelsangebot sollte die erste Prämisse sein, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu sichern, und wieder auf den Markt kommende Flächen möglichst schnell wieder zu belegen. Entwicklungspotenziale sind insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar, aber auch im Elektrosegment oder bei größeren Drogerieanbietern sowie im Sortimentsbereich Textilien/Schuhe/Sport kann bei Freiwerden einer geeigneten Fläche eine weitere Ansiedlung befürwortet werden.

Darüber hinaus bieten die vorhandenen Angebote in sämtlichen Sortimentsbereichen Potenziale zur Ausdifferenzierung. Hierbei sollte nicht eine Dopplung des Angebots im Vordergrund stehen, sondern die Ausweitung durch bislang in Landshut nicht ansässiger Marken angestrebt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Ausdifferenzierung des gastronomischen Angebots, welches in Landshut als tragende Säule der Innenstadt fungiert.

#### Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord

Neben der Innenstadt fungieren auch andere Teilbereiche der Stadt Landshut als Einzelhandelsstandorte. In diesem Zusammenhang ist neben dem GE Münchnerau insbesondere das GE Nord (= Industriegebiet) von Interesse:

Der Standortbereich befindet sich in nicht integrierter Lage und stellt Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben dar. Gleichwohl führt er dem Gesamtstandort auch Kunden aus dem Umland zu und nimmt als Einkaufsstandort für die Wohnbevölkerung der Stadt Landshut eine Versorgungsfunktion wahr.

Außenstandorte fungieren in der Regel als Handelsplätze für Waren, welche einen sehr hohen Platzanspruch aufweisen und überwiegend mit dem Pkw eingekauft werden. Sie stellen damit einen Gegenpol zur Innenstadt dar, die aufgrund der Strukturierung mit Fußgängerbereichen vorrangig fußläufig erschlossen wird.

In der Stadt Landshut sind hier jedoch neben diesen klassischen Pkw-affinen Sortimenten auch innerstädtische Leitsortimente verortet. Aus diesem Grund sollte der Beibehaltung des sensiblen Gleichgewichtes zwischen Innenstadt und Standorten, die außerhalb der Innenstadt über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion bei zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen, besondere Bedeutung beigemessen werden.

Im Industriegebiet sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entsprechend hat sich der Standortbereich in den vergangenen Jahren zu einem weiteren wesentlichen Einzelhandelsstandort im Landshuter Stadtgebiet entwickelt. Mit Blick auf die Lage an der Stadtgrenze von Landshut ergibt sich eine Besonderheit, da der Handelsbesatz im Stadtgebiet Landshut ohne Unterbrechung in den der Nachbarkommune Ergolding übergeht. So ergibt sich hier ein gemeindeübergreifender Gesamtstandort, welcher von den Kunden als eine Einheit wahrgenommen wird. Anders als im GE Münchnerau sind die Betriebe hier nicht räumlich konzentriert in einem Center angeordnet, sondern verteilen sich auf ein vergleichsweise großes Areal. Flächengrößte Anbieter sind XXXLutz, Obi, Bauhaus, Mömax, Modemarkt Röther, Media Markt und Expert. Darüber hinaus sind mit Penny und Norma sowie zwei ethnischen Supermärkten (DIM, Markt Gertner) auch einige strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. In diesem Zusammenhang ist außerdem auf ein größeres SB-Warenhaus in Ergolding hinzuweisen. Außerdem sind im Gemeindegebiet von Ergolding u. a. die größeren Anbieter Adler Mode, Radl-Bauer, dm, Sutor und Futterhaus angesiedelt, welche auch auf die Bevölkerung in Landshut ausstrahlen. Das Industriegebiet ist über die beiden anliegenden Bundesstraßen schnell und einfach zu erreichen, so dass der Standortbereich auch in das Umland ausstrahlt. Gemeinsam mit den Anbietern im Ergoldinger Gemeindegebiet übernimmt der Standort teils intensive Wettbewerbsfunktionen gegenüber der Landshuter Innenstadt. Hiervon sind vor allem die Sortimente Bekleidung und Schuhe, aber auch Spielwaren, Drogeriewaren und Sportartikel (zum Zeitpunkt der Umfrage war der Decathlon-Markt noch auf dem Ergoldinger Gemeindegebiet vorhanden) betroffen. Dies wurde auch durch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ebenfalls durchgeführten Einzelhändlergespräche sowie durch die Passantenbefragung bestätigt.

Die in gewerblich geprägter Standortlage ansässige Einzelhandelsagglomeration im Industriegebiet leistet zum heutigen Zeitpunkt einen wesentlichen Beitrag zur Einzelhandelsversorgung der Landshuter Bevölkerung. Allerdings nimmt sie insbesondere mit Blick auf die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe eine Wettbewerbssituation ein. Hier stehen bspw. aus Sicht der örtlichen Einzelhändler v.a. die Anbieter Modepark Röther sowie die größeren Schuhfachmärkte in der Kritik, die über ihr leistungsfähiges Angebot im Wettbewerb zur Innenstadt stehen. Im Sinne einer Funktionsteilung mit der Innenstadt sind Standorte außerhalb zentraler Lagen im Wesentlichen dafür vorgesehen, die Versorgung der Bevölkerung mit Pkw-affinen Waren zu übernehmen, die u.a. aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht im Stadtzentrum platziert werden können (z. B. Möbel, Baumarktartikel). Entsprechend liegen die sortimentsspezifischen Entwicklungspotenziale im Industriegebiet auch in diesen Segmenten.

## **Einzelhandelskonzept Landshut**

### Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den Zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

### Sortimentsliste der Stadt Landshut

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant – nahversorgungsrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen/nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden. Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Landshut zukünftig gesteuert werden kann.

Die Sortimentsliste der Stadt Landshut orientiert sich an der Liste des LEP Bayern 2018, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Landshut sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen angepasst wurde.

### Standortkonzept

Als Zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt mit historischem Altstadtbereich, dem Standort CCL im Norden dem Ländtor mit C&A / Oberpaur im Westen und dem Dreifaltigkeitsplatz im Süden zu klassifizieren. Darüber hinaus wird der Bereich nördlich der Isar (Mühleninsel) als Ergänzungsbereich definiert. Der Zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden. Durch Aufbereitung von Flächen kann die Stadt zu einer verbesserten Flächenverfügbarkeit beitragen. Parallel unterstreichen an den Markt gehende Flächen (z. B. K&L Ruppert) die perspektivisch immer wieder gegebene Flächenverfügbarkeit im Zentrum.

Beim Ergänzungsstandort GE Nord (= Industriegebiet) handelt es sich um einen vorwiegend autokundenorientierten Standort, der bereits heute einen signifikanten Einzelhandelsbesatz aufweist, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben aus dem Fachmarktbereich besteht, zudem ist Fachgeschäftsbesatz vorzufinden. Aufgrund der Gewerbegebietslage sowie der vorgesehenen Funktionsteilung zwischen der Innenstadt als Standort für zentrenrelevante Sortimente und den Ergänzungsstandorten im Westen (GE Münchnerau) und Norden der Stadt, soll das Industriegebiet der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten

Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zum Zentralen Versorgungsbereich einnehmen.

### **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der zuvor beschriebenen Zentren- und Standortstruktur in Landshut branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Ergänzungsstandortes GE Nord (=Industriegebiet) definiert:

Um die Zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept im Ergänzungsstandort GE Nord zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An den Ergänzungsstandorten sollte allgemein die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

#### **4.1.2 Städtebauliche Zielsetzung**

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in Landshut sind zu nennen die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut (d.h. Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf sowie Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung) sowie der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage (d.h. Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Einzelhandelsausschluss an dezentralen Standorten und Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt). Weiterhin wird unter den städtebaulichen Gesichtspunkten der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an autokundenorientierten Standorten wie dem Industriegebiet angestrebt.

Zusätzlich zum Zentralen Versorgungsbereich sollen daher die beiden Ergänzungsstandorte GE Münchnerau und GE Nord (=Industriegebiet) für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel weiterentwickelt werden, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ den Zentralen Versorgungsbereich im Idealfall funktional ergänzen sollen. Daher ist die Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs im Industriegebiet planungsrechtlich auszuschließen.

Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Erhöhungen sowie Standortverlagerungen von zentrenrelevanten Verkaufsflächen im Industriegebiet lässt das vorliegende Deckblatt dagegen nicht zu.

Des Weiteren ermöglicht das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ausnahme:

„Abweichend von den Vorgaben dieses Konzeptes können Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. Ein Einzelhandelsstandort mit denselben zentrenrelevanten Sortimenten war bereits im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord oder auf dem Gebiet der Gemeinden Altdorf (südöstlich der Linie Münchnerauer Straße – Eugenbacher Straße – Dekan-Wagner-Straße – Hauptstraße), Ergolding (Ortsteil Piflas sowie südwestlich der Linie Schinderstraße – Bahnlinie Landshut-Plattling – Matarelloallee – Altdorfer Straße) oder Kumhausen (Ortsteile Kumhausen und Preisenberg) vorhanden und wurde geschlossen oder verkleinert,
2. der Einzelhandelsstandort wird im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord errichtet,
3. die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente wird in Folge der Neuerrichtung insgesamt nicht wesentlich erhöht,
4. es wird durch einen von der Stadt Landshut beauftragten Gutachter nachgewiesen, dass in Folge der Neuerrichtung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind und
5. für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.“

Unter Einhaltung der oben stehenden Vorgaben ist die Verlagerung bestehender Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen des Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann wieder möglich.

#### **4.1.3 Dienstleistungsrichtlinie der EU**

Bei der Festlegung von Sortimentsbeschränkungen muss unbedingt gewährleistet werden, dass die Entfaltung von Dienstleistungstätigkeiten zur Verwirklichung der in Artikel 2 des Vertrags verankerten Aufgaben beiträgt, in der gesamten Gemeinschaft eine harmonische, ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftslebens, ein hohes Beschäftigungsniveau und ein hohes Maß an sozialem Schutz, die Gleichstellung von Männern und Frauen, ein nachhaltiges, nichtinflationäres Wachstum, einen hohen Grad von Wettbewerbsfähigkeit und Konvergenz der Wirtschaftsleistungen, ein hohes Maß an Umweltschutz und Verbesserung der Umweltqualität, die Hebung der Lebenshaltung und der Lebensqualität, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt und die Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten zu fördern.

#### **Anwendung der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne**

Die Anwendbarkeit der DL-RL auf Vorschriften der Bauleitplanung wurde aufgrund des Erwägungsgrundes (EG) 9 der DL-RL in der deutschen Rechtspraxis durch das sog. ‚Visser‘-Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 überprüft.

Der EuGH hat sich in der Rechtssache „Visser“ durch Urteil geäußert und kommt u. a. zum Ergebnis, dass ein Bebauungsplan, der Festsetzungen/Ausschlüsse zum Schutz eines bestehenden Zentralen Versorgungsbereiches trifft, mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar ist, wenn sämtliche der in Art. 15 Abs. 3 der RL genannten Bedingungen erfüllt sind (Rnr. 132, 136). Art. 15 Abs. 3 lautet wie folgt:

„Die Mitgliedstaaten prüfen, ob die in Absatz 2 genannten Anforderungen folgende Bedingungen erfüllen:

- a) Nicht-Diskriminierung: die Anforderungen dürfen weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes darstellen;
- b) Erforderlichkeit: die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein;
- c) Verhältnismäßigkeit: die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen.“

In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die

Anforderungen (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-93) für jedermann gleichermaßen, d.h. auch für in- und ausländische Investoren, gelten und somit diskriminierungsfrei sind. Der Punkt „b) Erforderlichkeit“ ist durch die Tatsache erfüllt, dass entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wie er als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB definiert ist, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Industriegebiet ausgeschlossen werden sollte. Der Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen (siehe Punkt 4.1.2). Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit – auch unter Berücksichtigung der in Punkt 4.1.2 genannten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept – gewährleistet wird, dass im Industriegebiet weiterhin marktgerecht Einzelhandel betrieben werden kann. Somit sind die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie vereinbar, nachdem die in Artikel 15 Absatz 3 der Richtlinie genannten Bedingungen, also nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig erfüllt sind.

## **4.2 Festsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

Städtebauliches Ziel der Planung ist, wie unter Punkt 1 bereits dargelegt, die Zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes in ihrer Funktion langfristig zu erhalten unter der Maßgabe, dass die landesplanerischen Vorgaben und die Vorgaben des UVPG eine gesonderte Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Möbelhäuser erfordern. Die beiden Möbelhäuser sind dabei in ihrem Bestand zu sichern.

Die Handlungsempfehlung im Einzelhandelsentwicklungskonzept (siehe Punkt 4.1.1) sieht hierbei einen Schwerpunkt auf der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einem – eingeschränkten – Entwicklungspotential bei Möbeln, Teppichen / Bodenbelägen und Gartenartikeln. Diese Handlungsempfehlung soll durch planungsrechtlichen Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gesteuert werden. Unter Berücksichtigung und Wahrung der „festgesetzten Verkaufsflächengrößen“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept, S. 116) für zentrenrelevante Sortimente könnten Nutzungsänderungen flexibel realisiert werden.

Es ergibt sich also eine Ansiedlungsempfehlung für Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und des Schutzes des Bestandes einschließlich flexibler Handlungsoptionen. Mit der oben stehenden Zielsetzung berücksichtigt die Planung das Einzelhandelsentwicklungskonzept.

Zur Umsetzung des Konzeptes sind Festsetzungen im Bereich der Art der baulichen Nutzung (inkl. Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen sowie der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen) und – weil die Siemensstraße das Planungsgebiet in der Mitte durchschneidet – der Verkehrsflächen (siehe Punkt 4.3.1) zu treffen.

Weitere Festsetzungen sind, wie auch nachfolgend näher erläutert, für die Erreichung des städtebaulichen Ziels nicht notwendig. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **4.2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen, die durch die beiden bestehenden Einrichtungshäuser inkl. Lagereinrichtungen und durch die gem. Stellplatznachweis zugehörigen Stellplätze belegt sind. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der in Punkt 1 beschriebenen Notwendigkeit der gesonderten Betrachtung der beiden Betriebe (die im Bestand planungsrechtlich als ein Betrieb zu werten sind – siehe Punkt 3.2). Um die Einheitlichkeit des Planungsgebietes

zu gewährleisten, wurde die Straßenfläche der Siemensstraße, die zwischen den beiden Teilbereichen der o.g. Flächen liegt, mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Siemensstraße ist dementsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die mit einer Straßenbegrenzungslinie von den Sondergebietsflächen (siehe 4.2.2) abgetrennt ist.

#### **4.2.2 Art der baulichen Nutzung mit Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen**

Das Planungsgebiet wird gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshäuser“ festgesetzt. Wie unter 4.2 beschrieben, sollen die bestehenden beiden Einrichtungshäuser (die in planungsrechtlicher Hinsicht derzeit als ein Betrieb zu werten sind, siehe Punkt 3.2) erhalten und planungsrechtlich gesichert werden, wobei die Möglichkeit erhalten werden soll, beide Möbelhäuser auch in planungsrechtlicher Hinsicht zu trennen. Die Einrichtungshäuser sind aufgrund ihrer Größe als großflächig einzustufen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in „Sonstigen Sondergebieten“ oder Kerngebieten zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt aber im Industriegebiet nicht in Frage. Die diesbezügliche Zweckbestimmung (§ 7 Abs. 1 BauNVO) zielt neben der Unterbringung von Handelsbetrieben auf die Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ab. Eine Bündelung dieser zentralen Einrichtungen ist, basierend auf dem baulichen Bestand und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich) und die unmittelbare Umgebung beschränkt.

Entsprechend der Zweckbestimmung als „Einrichtungshäuser“ werden folgende möbelhaus-spezifische Sortimente zugelassen: Möbel und Küchen (einschließlich Matratzen), Bodenbeläge, Leuchten und Zubehör, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Kinderwagen, Autozubehör (Kinderautositze) sowie sonstige nicht-zentrenrelevante Randsortimente gem. „Landshuter Sortimentsliste“. Sämtliche Sortimente sind als nicht zentrenrelevant einzustufen. Daher ist auch im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt keine Verkaufsflächenbeschränkung für die hier aufgeführten Randsortimente festzusetzen (Anmerkung: Möbel und Küchen, und Bodenbeläge, Leuchten und Zubehör und Elektrogroßgeräte sind möbelhaus-spezifisch als Kernsortimente zu werten, die übrigen als Randsortimente).

Die beiden Möbelhäuser verfügten zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens über eine Verkaufsfläche von insgesamt 36.164m<sup>2</sup> (29.414m<sup>2</sup> + 6.750m<sup>2</sup>). Da es sich hierbei um Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, sieht das Einzelhandelsentwicklungskonzept für eine Erweiterung der Verkaufsflächen kein Problem im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“, solange eine entsprechende Obergrenze bei der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten gegeben ist (siehe unten). Eine Größenbeschränkung bei der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich aber hinsichtlich der überörtlichen Bedeutung einer solchen Maßnahme und eines hieraus ggf. resultierenden Raumordnungsverfahrens. Im Bebauungsplan ist die zulässige Verkaufsfläche daher auf 45.000m<sup>2</sup> beschränkt. Laut Aussage der Regierung von Niederbayern wird bei einer Erweiterung des Bestandes bis zu dieser Verkaufsfläche kein Raumordnungsverfahren notwendig.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019 -4 CN 8.18-; Urteil vom 25.1.2022 -4 CN 5.20-) wäre die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für ein Sondergebiet dann zulässig, wenn sich die gebietsbezogene Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche gleichzeitig als grundstücksbezogen darstellt. In diesem Falle wäre eine Zuordnung der festgesetzten absoluten Verkaufsflächen-Obergrenze zu einem Grundstück möglich, wenn es weiterhin wie im Bestand in dem Sondergebiet nur ein Grundstück gibt, auf dem Vorhaben der bestimmten Art errichtet werden können und sollen. Der Bebauungsplan müsste dann für das Grundstück nordwestlich der Siemensstraße die zulässige Verkaufsfläche für die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsgroßbetriebe festsetzen; in diesem Bereich gibt es lediglich ein Buchgrundstück. Soweit der Bebauungsplan im südöstlich der Siemensstraße gelegenen Bereich ebenfalls ein Sondergebiet festsetzen sollte, wären hier lediglich Stellplätze zulässig. Damit ergäbe sich die Zulässigkeit der gewählten Festsetzung unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung. Da die Betreiber der beiden Einrichtungshäuser sich aber die Option einer Verteilung der zulässigen Verkaufsfläche

auf beide Sondergebietsteile offenhalten wollen, ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche weiterhin so bleiben kann oder zu ändern wäre.

Der Bebauungsplan setzt die zentrenrelevanten Sortimente Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren sowie Uhren und Schmuck als allgemein zulässig fest. Die Auswahl der zentrenrelevanten Sortimente entspricht den im Bereich von Möbeleinrichtungshäusern regelmäßig vorhandenen Randsortimenten und folgt somit der o.g. Einstufung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshäuser“. Für diese Sortimente wird aber eine Obergrenze festgelegt, die sich einerseits als den landesplanerischen Vorgaben und andererseits aus den Notwendigkeiten zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ergibt.

Die Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf 3.000 m<sup>2</sup> je Vorhaben, also je Einrichtungshaus trägt den landesplanerischen Vorgaben Rechnung. Die Definition, wann es sich um ein selbstständiges Vorhaben handelt, entspricht den Vorgaben der Rechtsprechung. Danach können Verkaufsflächen baulich und funktional eigenständige Betriebe grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden. Ein Einzelhandelsbetrieb ist dann als selbstständig anzusehen, wenn er unabhängig von anderen Betrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; sie muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können; ohne Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist. (So BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 -4 C 14.04-). Im Plangebiet ist in diesem Sinne derzeit ein selbstständiges Vorhaben vorhanden. Unter Berücksichtigung dieser landesplanerischen Vorgaben wird festgesetzt, dass im Plangebiet die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente je Vorhaben bei max. 3.000m<sup>2</sup> liegen darf.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen aber die Einrichtung von mehreren im planungsrechtlichen Sinn eigenständigen Einrichtungshäusern, für die ohne weitere Festsetzung jeweils 3.000m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente zulässig wären. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt aber, für zentrenrelevante Randsortimente nur 10% der Verkaufsfläche, max. aber 800m<sup>2</sup> pro Vorhaben zuzulassen. Die im Planungsgebiet bestehende Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente (inkl. der Verkaufsfläche für den 2020 geschlossenen Spielwarenladen) beträgt 4.109m<sup>2</sup>. Basierend auf diesen drei Maßgaben ergibt sich folgende Abwägungsentscheidung: Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 4.500m<sup>2</sup>, d.h. auf 10% der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Eine weitere Beschränkung auf 800m<sup>2</sup> kommt nicht in Betracht, da derzeit die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in dem einen Einrichtungshaus im planungsrechtlichen Sinn bereits bei 3.267m<sup>2</sup> liegt und eine Reduzierung auf 800m<sup>2</sup> auch unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes eine zu starke Einschränkung für den Grundstückseigentümer darstellt. Es ist auch als gegeben anzusehen, dass die vorhandenen 4.109m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt – da ja Bestand – in keinsten Weise negativ beeinflussen. Aufgrund der oben genannten Bandbreite zulässiger zentrenrelevanter Sortimente kann auch davon ausgegangen werden, dass eine mäßige Erhöhung bei den zentrenrelevanten Sortimenten auf die im Einzelhandelsentwicklungskonzept genannten 10% (= 4.500m<sup>2</sup>) die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt. Diese Annahme gilt auch deshalb, weil der Bebauungsplan theoretisch auch sechs oder mehr Einzelhandelsbetriebe im Bereich Einrichtungshäuser zulassen würde, bei denen insgesamt bei einer Festsetzung von max. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Bereich für jedes Vorhaben die Obergrenze von 10% überschritten werden würde.

Im festgesetzten Sondergebiet wurden drei Betriebsleiterwohnungen genehmigt (siehe Punkt 3.2). Diese sind mit der Art der baulichen Nutzung und deren Zweckbestimmung „Einrichtungshäuser“ vereinbar, da sie dem Nutzungszweck des Möbelhauses direkt dienen. Die Betriebsleiterwohnungen sollen im vorliegenden Bebauungsplan im genehmigten Bestand gesichert werden; Ausweitungen der Möglichkeiten zur Herstellung von Betriebsleiterwohnungen erscheinen aufgrund der Größenordnung der Genehmigung nicht erforderlich. Dementsprechend sind im Bebauungsplan drei Betriebsleiterwohnungen zulässig. Diese dürfen eine



Wohnfläche von 90m<sup>2</sup> nicht überschreiten, was sich im Bereich der genehmigten Flächengrößen bewegt.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrserschließung**

Die bestehende Hauptverkehrsachse der Siemensstraße (Kreisstraße LAs 52) durchquert das Planungsgebiet von Südwesten nach Nordosten. Diese ist dementsprechend als Straßenverkehrsfläche, begrenzt von jeweils einer Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht angezeigt.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches verläuft die Ottostraße, nordöstlich die Benzstraße. Das Gebiet ist über die Haltestelle Benzstraße der Stadtlinie 2 im Nordwesten gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Jedoch ist bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (siehe Punkt 6). Sollte eine Versickerung aufgrund Altlastenverdacht (siehe Punkt 8) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Dies ist entsprechend auch in den Hinweisen durch Text, Nr. 4 niedergelegt. Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Außerdem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits Anlagen der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eventuell notwendige Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.3.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Aufgrund der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich können gegebenenfalls weitergehende Schutzanforderungen zum Tragen kommen. Dies ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Brandschutznachweises zum Bauantrag gesondert zu prüfen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

##### Feuerwehrflächen und Feuerwehruzufahrt:

Ob die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) bei den einzelnen Bauvorhaben eingehalten werden können ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Brandschutznachweises zum Bauantrag gesondert zu prüfen.

#### **4.3.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erfüllt werden.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

Auch aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung (Auftriebssicherung) empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar).

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmehrunden so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entsteht und insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut verwiesen. Die im Rahmen der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts durchgeführte Stadtklimaanalyse weist für den Geltungsbereich eine ungünstige Aufenthaltsqualität im Außenbereich an Sommertagen aus. Es wird dringend empfohlen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung oder wasserdurchlässige Beläge auf Parkflächen durchzuführen, um die mikroklimatische Situation zu verbessern.

Die oben stehenden Sachverhalte wurden entsprechend in die Hinweise durch Text unter Punkt 1 aufgenommen. Zudem wird im Hinblick auf die Begrünung des Planungsgebietes in den Hinweisen durch Text unter Punkt 10 auf die Anwendung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Freiflächen- und Gestaltungssatzung) verwiesen.

## **6. Bodenverhältnisse**

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Aufgrund der Lage im Isartal können innerhalb des Geltungsbereiches schwierige Untergrundverhältnisse auftreten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte daher gesondert für jedes Grundstück im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht werden. Bei Altlastenverdachtsflächen (siehe Punkt 8) ist zudem die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben. Hier muss die Möglichkeit der Versickerung vorab erst untersucht werden. Bei der Versickerung sind weiterhin die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Zudem ist zu beachten, dass eventuelle Notüberläufe von möglichen Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig - es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Daher wird auch empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Pftetrach oder der Isar wird ein Großteil des Planungsgebietes überflutet. Es ist dann mit Wasserständen teilweise über 2m zu rechnen. Daher wird in den Hinweisen durch Text empfohlen, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine entsprechend sichere OK FFB des Erdgeschosses festzulegen und Keller von Aufenthaltsräumen und sensiblen technischen Einrichtungen freizuhalten. Im Bereich des Marktes Altdorf sind aber Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, deren Umsetzung (die aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen derzeit aber zeitlich nicht abgeschätzt werden kann) eine gravierende Verbesserung bezüglich der durch die Pftetrach überfluteten Flächen bringen würden. Die von Extremhochwasserereignissen betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als Hochwasserrisikoflächen (nachrichtliche Übernahme vom Wasserwirtschaftsamt) dargestellt. Im Falle von hundertjährigen Hochwasserereignissen der Pftetrach und der Isar wird das Planungsgebiet nicht überflutet.

In dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pftetrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets können neue Lagerbehälter für Heizöl dann wie geplant errichtet werden, wenn dies der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die genannte Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat (§ 78 c Abs. 2 Satz 2 WHG). In jedem Fall wären die neuen Lager-

behälter aber hochwassersicher (auftriebssicher) auszuführen, gegen Aufschwimmen zu sichern, dies durch einen zugelassenen Sachverständigen im Sinne der § 52 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 der Anlagenverordnung (AwSV) vor ihrer Inbetriebnahme überprüfen zu lassen. (§ 46 Abs. 2 AwSV i. V. m. Zeile 3/Spalte 2 der Anlage 5 zu § 46 Abs. 2 AwSV).

Aufgrund der geologischen Situation im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bis zur OK Gelände ansteigen kann (auch ohne extremes Hochwasserereignis). Daher wird eine auftriebssichere und wasserdichte Bauweise empfohlen.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenspeicher sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig. Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. Immissionsschutz**

Die städtebaulichen Intentionen und die zulässigen Nutzungen (Sondergebiet Einrichtungshaus) können Emissionen verschiedener Art erzeugen (Lärm, Luftschadstoffe). Dementsprechend ist bei jedem Vorhaben die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen des zugehörigen Bauantrages nachzuweisen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

## **8. Abfallrecht, Altlasten und Kampfmittel**

### **8.1 Abfallrecht, Altlasten**

Das Planungsgebiet wird intensiv gewerblich genutzt. Ein Teil des Planungsgebietes ist als Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Es wird daher empfohlen, grundsätzlich vor jeglicher Planungstätigkeit im Geltungsbereich eine Altlasten Auskunft über das betreffende Grundstück beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – FB Umweltschutz einzuholen. Auf allen Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation vor jeglicher Bautätigkeit mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – FB Umweltschutz abzustimmen. Bei einer Nutzungsänderung der Grundstücke im Planungsgebiet ist mit Auflagen im nachgeordneten Verfahren zu rechnen. Bei Aushubarbeiten könnten erhöhte Entsorgungskosten entstehen. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, sind diese unmittelbar zur weiteren Abstimmung des Vorgehens dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – FB Umweltschutz mitzuteilen. Des Weiteren liegen im Planungsgebiet mehrere Grundwasserschadstofffallen. Benutzungen des Grundwassers wie beispielweise Versickerung, Bauwasserhaltung oder eine thermische Nutzung werden in diesen Bereichen durch die untere Wasserrechtsbehörde der Stadt Landshut geprüft und im Einzelfall entschieden.

### **8.2 Kampfmittel**

Es liegen Hinweise vor, dass Flächen im Planungsgebiet im 2. Weltkrieg bombardiert wurden. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu

überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten. Der Sachverhalt wurde in die Hinweise durch Text übernommen.

## **9. Bodenordnung**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan implizieren keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

## **10. Bodendenkmäler**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]“

## **11. Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Folgewirkungen der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit von zwei Möbeleinrichtungshäusern in ihrem jetzigen Bestand mit der Möglichkeit von Erweiterungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Relevante Auswirkungen auf die Infrastruktur in Folge der zulässigen Erweiterungen sind aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsachse Siemensstraße und an weiteren leistungsfähigen Straßen nicht zu erwarten.

### **11.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-94 keine planungsschadensrechtlichen Auswirkungen hat. Von nutzlosen Planungsaufwendungen (z.B. für gestellte Bauanträge) ist während des Aufstellungsverfahrens nichts bekannt ge-

worden. Weiterhin stellen die getroffenen Festsetzungen keine nicht nur unwesentliche Wertminderung dar, weil weiterhin die Zulässigkeit von zwei Einrichtungshäusern in derselben (flächenbezogenen) Größenordnung gegeben ist. Die tatsächliche Art der Nutzung wurde auch in den letzten sieben Jahren nicht geändert. Eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung können daher nur verlangt werden, wenn infolge der gewählten Festsetzungen die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Dies ist aber aufgrund der oben stehenden Ausführungen nicht gegeben. Somit können planungsschadensrechtliche Auswirkungen i.S.d. § 42 Abs. 2 und 3 BauGB nach Einschätzung des Plangebers ausgeschlossen werden. Aber selbst wenn die vorliegende Planung Entschädigungsverpflichtungen auslösen würde, überwiegt vorliegend das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

## 12. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>		<b>32.150 m²</b>
<b>Nettobauland (Sondergebietsflächen)</b>		<b>30.343 m²</b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
Straßenverkehrsfläche	1.807 m²	
	<b>1.807 m²</b>	<b>1.807 m²</b>
<b>Private Flächen:</b>		
Sondergebiet (Teil Nordwest)	19.470 m²	
Sondergebiet (Teil Südost)	10.873 m²	
	<b>30.343 m²</b>	<b>30.343 m²</b>

## 13. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Landshut, den 15.09.2023

STADT LANDSHUT

Putz  
Oberbürgermeister

Landshut, den 15.09.2023

REFERAT BAUEN UND UMWELT

Doll  
Ltd. Baudirektor