



## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM DECKBLATT Nr. 10 ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungs- plan“**

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

#### **1. Allgemeines**

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Landshut, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Um die Grundlagen hierfür zu eruieren, wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, das vom Stadtrat am 28.10.2019 beschlossen wurde. Das Konzept definiert hierzu eine Sortimentsliste, welche die unterschiedlichen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante einteilt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern. Das Industriegebiet ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Dementsprechend soll in diesem Bereich ein einheitlicher Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden, der hier durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 für die dort als Gewerbe- und als Industriegebiet festgesetzten Flächen umgesetzt wird. Parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren wurden im Bereich des Ergänzungsstandortes der Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ aufgestellt sowie die dort rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“, 04-61/4a „Nördlich Poroschestraße - westlich Neidenburger Straße“ und 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ geändert, so dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegten Sortimentsbeschränkungen analog den Festlegungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 10 künftig maßgeblich sind. Ausgenommen von den Änderungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“, da in diesem ausschließlich die Zulässigkeit des dort gegenständlichen Baumarktes (nicht zentrenrelevantes Sortiment) geregelt wurde und somit kein Änderungsbedarf besteht. Ebenfalls ausgenommen von den Änderungen wurde der in den Deckblättern Nrn. 8 und 9 des vorliegenden Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Bereich, da hier Festsetzungen aus dem Deckblatt Nr. 9 mit dinglichen Sicherungen hinterlegt sind. Für diesen Bereich ist für die Etablierung der oben erwähnten Sortimentsbeschränkungen die Durchführung eines gesonderten Änderungsverfahrens sinnvoll, sobald sich

Änderungen am Bestand abzeichnen und in dessen Rahmen auch die dinglichen Sicherungen angepasst werden können.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gewerbegebiet dar. Ein Bereich zwischen der Porschestraße, der Konrad-Adenauer-Straße und der Neuen Regensburger Straße ist als Sondergebiet Einzelhandel festgelegt. Die Flächen der Konrad-Adenauer-Straße, der Porschestraße und der Siemensstraße sind als bestehende Hauptverkehrsstraßen eingetragen. Bandartige gliedernde und abschirmende Grünflächen sind im Südosten entlang der Neuen Regensburg Straße (breit) und zwischen den Gewerbeflächen zwischen Porsche- und Siemensstraße (schmal) dargestellt.

Weiterhin wurde vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes (HQ<sub>extrem</sub>) übernommen, welches einen größeren Teil des Geltungsbereiches betrifft.

Im seit 03.02.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04-91 ist für einen Teil der Flächen, die als Gewerbegebiet dargestellt sind und die bisher nicht oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert wurden, Industriegebiet festgesetzt. Weiterhin sind Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt sind, im Bebauungsplan als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt. Das Deckblatt Nr. 10 ändert nur im Rahmen der bereits vorliegenden Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen die konkrete Zulässigkeit von Sortimenten im Bereich von Einzelhandelsvorhaben, womit das Deckblatt dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht entgegensteht. Für diese Einschätzung spricht auch, dass Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und in Industriegebieten (hier unter dem Vorbehalt der Zweckbestimmung aus § 9 Abs. 1 BauNVO) allgemein zulässig sind. Dies gilt auch für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, wobei in diesem Fall zu berücksichtigen ist, dass die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 10 im Teilbereich 1 der BauNVO 1962 folgen, in der die Maßgaben des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1990 noch nicht gültig waren, d.h. großflächiger Einzelhandel hier auch im Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig ist (Näheres siehe unter Punkt 4.2.2)

### **2.2 Landschaftsplan**

Die Gewerbe- und Sondergebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan sind im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet dargestellt. Aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurden die Darstellung der bestehenden Hauptverkehrsstraßen, die gliedernden und abschirmenden Grünflächen (als Bestand) sowie die nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebietes. Weiterhin sind im Bereich der Porsche- und der Neidenburger Straße sowie im Südosten des Geltungsbereiches bestehende Einzelbäume und Baumreihen in den Landschaftsplan integriert.

### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 04-91 ist seit 03.02.1965 rechtsgültig. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde er in Teilbereichen mehrfach geändert und zwar durch die Deckblätter Nrn. 2, (Rechtskraft: 30.07.1973), 3 (Rechtskraft: 17.09.1973), 4 (Rechtskraft: 09.07.1973), 7 (13.06.1988) und 8 (Rechtskraft: 02.10.2000). Hierdurch weist der Bebauungsplan zwei unterschiedliche Festsetzungssystematiken auf. Diese spiegeln sich auch in der Einteilung des Deckblattes Nr. 10 in zwei Teilbereiche wider (siehe Punkte 4.2.1 und 4.2.2).

Die Flächen im Geltungsbereich, die nicht oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert worden sind, sind zwischen der Siemensstraße und der Porschestraße ausschließlich, zwischen der Porschestraße und der Neuen Regensburger Straße im nördlichen Teil als Industriegebiete festgesetzt. Der südlich davon gelegene Bereich bis hin zur Daimlerstraße ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Weder im Gewerbe- noch im Industriegebiet gibt es nähere Beschränkungen. Die Flächen der Konrad-Adenauer-Straße, der Siemensstraße, der Neidenburger Straße, der Daimlerstraße, der Porschestraße und einer von der Porschestraße nach Südosten abzweigenden Stichstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung gilt im festgesetzten Industriegebiet eine GRZ von 0,7 und eine BMZ von 3,0, im Gewerbegebiet – abhängig von der Anzahl der Geschosse – eine GRZ von 0,6 bis 0,8 und eine GFZ von 0,8 bis 2,0.

Die Flächen im Geltungsbereich, die durch Deckblatt Nr. 7 und später deckungsgleich durch Deckblatt Nr. 8 geändert wurden, sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Maybachstraße als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei die im Deckblatt Nr. 8 als Sondergebiet eingestuften Flächen, wie unter Punkt 1 bereits dargelegt, nicht in die Änderung durch Deckblatt Nr. 10 aufgenommen worden sind. Für die Gewerbeflächen wurde als Beschränkung der Ausschluss von Einzelhandel (ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden: Einrichtungshäuser für Möbel oder für Bodenbeläge und Teppiche, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zugelassen wird; Fahrzeuge und Zubehör; Eisenwaren; Baubedarf; Elektroartikel) und Bordellen fixiert.

Im Gewerbegebiet sind Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 15,0m in mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,8, die maximale BMZ 9,0.

Südwestlich grenzen an der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“, der für die Errichtung eines Baumarktes ein sonstiges Sondergebiet festsetzt und somit aufgrund der Tatsache, dass hier nur ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig ist, nicht geändert werden muss, sowie der Bebauungsplan Nr. 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“, der parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren durch Deckblatt Nr. 1 geändert wurde.

Nordwestlich war bisher der Bebauungsplan Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ rechtskräftig. Aufgrund von Verfahrensmängeln im Rahmen der seinerzeitigen Aufstellung (Rechtskraft: 24.07.1970) war es notwendig, diese Mängel durch ein ergänzendes Verfahren zu heilen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 in der damals angedachten Form heute an einer ausreichenden städtebaulichen Begründung mangelt. Dementsprechend wurde das Aufstellungsverfahren eingestellt; der ehemalige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-90 ist somit nun nach § 34 BauGB zu werten.

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

Das Deckblatt Nr. 10 ändert den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich dahingehend, dass innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen Einzelhandelsvorhaben unter Einhaltung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen nun allgemein zulässig sind, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es werden zudem keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da jenseits der o.g. Bestimmungen weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-91 gelten, was die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausschließt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

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

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

Im Geltungsbereich wird in Folge der neu festgelegten Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im Rahmen der bestehenden Festsetzungen eines Gewerbe- und eines Industriegebietes kein zusätzlicher Eingriff planungsrechtlich zulässig. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich erforderlich.

### 3. Beschreibung des Planungsgebietes

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Industriegebiet und umfasst 17,56ha. Es wird begrenzt von der Neidenburger Straße und der Daimlerstraße im Südwesten, der Neuen Regensburger Straße im Südosten, der Konrad-Adenauer-Straße im Nordosten und der Siemensstraße im Nordwesten.

#### 3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 388,25m üNN bis etwa 389,00m üNN. Die Bestandsbebauung zeichnet sich durch gewerbliche Nutzung, darunter die unten stehenden Einzelhandelsbetriebe, eine Weiterbildungseinrichtung und gastronomische Betriebe aus.

Da die Intention des vorliegenden Deckblattes die Definition eines einheitlichen Zulässigkeitsmaßstabes für Einzelhandelssortimente im Industriegebiet ist, kann sich die nähere Bestandsaufnahme im Folgenden auf Einzelhandelsnutzungen beschränken.

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, Rofu Kinderland) entfallen jedoch auch größere Verkaufsflächenanteile auf Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Lagekategorie wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Insgesamt sind (Stand 2018) im Industriegebiet Verkaufsflächen in der Größenordnung von etwa 78.500m<sup>2</sup> vorhanden, davon ca. 11.300m<sup>2</sup> im kurzfristigen Bedarf, 9.200m<sup>2</sup> im mittelfristigen und ca. 58.000m<sup>2</sup> im langfristigen. Das Gewerbegebiet mit seinem verdichteten Handelsbesatz geht vom Stadtgebiet Landshut unmittelbar in das der Nachbargemeinde Ergolding über. Der OBI-Baumarkt und der Modemark Röther befinden sich außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 04-93 und der Änderungen der Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a, 04-61/4a, 04-61/4b und 04-91.

Im Einzelnen befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Deckblattes:

Betrieb	VK-Fläche in m <sup>2</sup>	Hauptsortiment
Penny (04-91)	1000	Nahrungs- und Genussmittel
Bäckerei Mareis (04-91)	20	Nahrungs- und Genussmittel
Telekom Shop (04-91)	70	Unterhaltungselektronik, Foto, Multimedia, Elektrohaushaltsgeräte)
Impulse (04-91)	120	Unterhaltungselektronik, Foto, Multimedia, Elektrohaushaltsgeräte)
Holz Balk (04-91)	1960	Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung
Neumaier (04-91)	370	Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung
Asmo Küchen (04-91)	1150	Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung
Bauhaus (04-91)	10700	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf

#### 3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich jenseits der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben weiterhin nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-91 inkl. der Deckblätter Nrn. 2, 3, 4, 7 und 8 in Teilbereichen, womit durch das Deckblatt Nr. 10 keine Veränderung bei Vegetation und Fauna impliziert wird. Dementsprechend kann eine diesbezügliche Bestandsaufnahme im Rahmen des Änderungsverfahrens entfallen.

## 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 Stadtortkonzept 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 Plätzen als attraktiver Standort. Die Neugestaltung der Neustadt trägt in erheblichem Maß zur Aufenthaltsqualität bei.

Die Landshuter Innenstadt bietet mit insgesamt 294 Einzelhandelsbetrieben und ca. 60.335m<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. Insgesamt beläuft sich die Einzelhandelsverkaufsfläche im Industriegebiet auf Landshuter Stadtgebiet auf ca. 78.500 m<sup>2</sup>. Flächengrößte Anbieter sind

XXXLutz, Obi, Bauhaus, Mömax, Modemark 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 real SB-Warenhaus in Ergolding hinzuweisen. Außerdem sind im Gemeindegebiet von Ergolding u. a. die größeren Anbieter Adler Mode, RadlBauer, Decathlon, dm, Sutor und Fressnapf 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 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 / Schuhe / Sport eine Wettbewerbssituation ein. Hier stehen bspw. aus Sicht der örtlichen Einzelhändler v.a. die Anbieter Modemark 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 sortimentspezifischen 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 historischen 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 auto-kundenorientierten 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 Einzelhandelsvorhaben 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 Münchnerau definiert:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte im Ergänzungsstandort GE Nord (= Industriegebiet) 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 nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs im Industriegebiet planungsrechtlich auszuschließen.



Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe (auch diejenigen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) genießen Bestandsschutz. Erhöhungen sowie Standortverlagerungen von diesbezüglichen Verkaufsflächen im Industriegebiet lässt der vorliegende Bebauungsplan dagegen nicht zu. Allerdings 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 Bebauungsplanänderung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Deckblattes Nr. 10) 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 Deckblattes 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 Deckblatt und aus dem Textteil des Deckblattes entnommen werden.

### **4.2.1 Geltungsbereich und Teilbereiche**

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ mit Ausnahme der Flächen, die im Deckblatt Nr. 8 als Sondergebiet festgesetzt und zuletzt mit Deckblatt Nr. 9 geändert wurden. Im Zuge dieser Änderung wurde für das dort festgesetzte Sondergebiet eine maximale Verkaufsfläche von 5.725m<sup>2</sup> mit folgenden Sortimentskategorien für zulässig erklärt: diverse zentrenrelevanten Sortimente maximal insgesamt 4.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bestimmte nahversorgungsrelevante Sortimente maximal 600m<sup>2</sup> für, ansonsten nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Festsetzungen entsprechen somit nicht den Steuerungsempfehlungen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Allerdings ist dort die Zulässigkeit einzelner Sortimente auch dinglich über eine Dienstbarkeit gesichert. Änderungen in diesem Bereich wären, wie in Punkt 1 bereits erläutert, somit aus städtebaulicher Sicht sinnvoller im Zuge einer Bauleitplanung speziell für diese Flächen, die gleichzeitig auch die Fortentwicklung der eingetragenen Dienstbarkeit regelt, umzusetzen.

Die Flächen des Deckblattes Nr. 10 sind, bis auf die in Punkt 2.3 bereits genannten Ausnahmen als Gewerbegebiet oder Industriegebiet festgesetzt. Je nachdem, ob der Bebauungsplan bisher unverändert oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert gültig war oder durch die Deckblätter Nr. 7 und 8 geändert wurde, waren bisher Einzelhandelsbeschränkungen festgesetzt oder nicht (siehe Punkt 2.3). Zudem sind in diesen beiden Teilen unterschiedliche Fassungen der BauNVO gültig, nämlich im Bereich des Deckblattes Nr. 8 die Fassung vom 22.04.1993, ansonsten die Fassung vom 26.06.1962 (siehe Punkt 14). Daher werden für das Deckblatt Nr. 10 zwei Teilbereiche festgesetzt, für die gesondert die neuen Festlegungen zu den geplanten Sortimentsbeschränkungen getroffen werden (siehe Punkt 4.2.2). Der Teilbereich 1 umfasst die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 04-91, die bisher nicht oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert wurden und für die die BauNVO i.d.F. vom 26.06.1962 anzuwenden ist. In den Teilbereich 2 wurden die durch die Deckblätter Nrn. 7 und 8 geänderten Flächen einbezogen, für die die BauNVO vom 22.04.1993 anzuwenden ist.

### **4.2.2 Sortimentsbeschränkungen**

Basierend auf den unter Punkt 4.1.1 bereits genannten, im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten Steuerungsempfehlungen sollen im Geltungsbereich für Einzelhandelsnutzungen nur

nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente zulässig sein. Da die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht abschließend ist, wird im Umkehrschluss im Deckblatt Nr. 10 festgesetzt, dass im Rahmen der bereits bisher gültigen Gewerbegebietsfestsetzung Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig sind mit der Beschränkung der Unzulässigkeit der im Konzept genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Auflistung dieser Sortimente im Konzept ist abschließend, womit die Bestimmtheit der Festsetzung gewährleistet ist. Die unzulässigen Sortimente sind einzeln festgesetzt.

Für den Teilbereich 1, für den bisher keine einzelhandelsspezifischen Festsetzungen vorlagen, werden diese Sortimentsbeschränkungen einzeln für die Gewerbegebietsflächen (Festsetzung Nr. 1.122) und für die Industriegebietsfestsetzungen (Festsetzung Nr. 1.112) neu eingeführt. Für das Industriegebiet gilt dabei weiterhin die Einschränkung aus der BauNVO 1962, dass „vorwiegend“ Gewerbebetriebe unterzubringen sind, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zudem bedingt die Gültigkeit der BauNVO 1962 im Teilbereich 1, dass dort aufgrund des Fehlens von § 11 Abs. 3 auch Einkaufszentren und großflächiger (Einzel-)Handel zulässig sind.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt darüber hinaus, aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten einzelner Betriebe eine ergänzende Regelung hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente vorzunehmen. Um der Gefahr einer Ausdühlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird aber die Festsetzung einer Randsortimentsbegrenzung empfohlen: bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regt das Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist dann noch im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen, da dies sonst auch zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Landshut führen könnte. Den oben genannten Ausführungen folgend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Einzelhandelsvorhaben zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in der o.g. Größenordnung zugelassen werden können, wenn im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen wird, dass in Folge der Zulassung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind. Die Regelung soll auch für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben gelten, da von diesen weniger Auswirkungen zu erwarten sind als von großflächigen Vorhaben.

Für den Teilbereich 2 wird der bisherige § 3 Nr. 1.1 der Satzung zum Deckblatt Nr. 8 entsprechend den oben stehenden Anforderungen geändert. Damit wird die bisherige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit den in Punkt 2.3 bereits genannten Ausnahmen) in diesem Bereich aufgehoben. Einkaufszentren und großflächiger (Einzel-)Handel sind aber aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach der BauNVO 1993 im Gegensatz zum Teilbereich 1 nicht zulässig.

Die oben dargestellte ausnahmsweise Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird hier für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben angewandt.

Im Geltungsbereich sind mehrere Bestandsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorhanden (siehe Liste in Punkt 3.2). Für diese gilt, wie bereits erwähnt, Bestandschutz. Erweiterungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Geltungsbereiches sind aber auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes nicht möglich. Allerdings ist es in Folge der unter Punkt 4.1.2 dargestellten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im Einzelfall und unter Einhaltung der dort genannten Kriterien möglich, Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen mit Hilfe der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes doch zu realisieren.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Neidenburger Straße, die Porschestraße und die Siemensstraße (Kreisstraße LAs 52) gut erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist ebenfalls gut, da unweit des Planungsgebietes zwei Bundesstraßen (B15, B299) vorbeilaufen.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 2 nordseitig über die Haltestelle Industriestraße sowie westseitig ca. 200m außerhalb des Geltungsbereiches über die Haltestelle Porschestraße gut an den ÖPNV angeschlossen.

### 4.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. 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 Grundschatzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzungen im Geltungsbereich können gegebenenfalls weitergehende Schutzanforderungen zum Tragen kommen. Dies ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Brandschutznachweises zum Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung gesondert zu prüfen.

#### Feuerwehrflächen und Feuerwehrzufahrt:

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 oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung 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

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts 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.

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. Die Stadt weist insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen bei Neubauten die Nachweise zum Energieverbrauch vorliegen und erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung im gesetzlich geforderten Umfang genutzt werden.

## **6. Bodenverhältnisse, Grundwasser, Versickerung, Hochwasser**

Aufgrund der Lage im Isartal können innerhalb des Geltungsbereiches schwierige Untergrundverhältnisse auftreten. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte gesondert für jedes Grundstück im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht werden. Bei der Versickerung sind 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 dementsprechend empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Pfettrach oder der Isar wird ein Teil des Planungsgebietes überflutet. Es ist dann mit Wasserständen bis zu 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 Pfettrach überfluteten Flächen bringen würden. Die von Extremhochwasserereignissen betroffenen Flächen sind im Deckblatt Nr. 10 als Hochwasserrisikoflächen (nachrichtliche Übernahme vom Wasserwirtschaftsamt) dargestellt. Im Falle von hundertjährlichen Hochwasserereignissen der Pfettrach und der Isar wird das Planungsgebiet nicht überflutet.

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. Oberbodenlager 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 Festsetzungsänderungen bei der Art der baulichen Nutzung im Deckblatt Nr. 10 implizieren keine veränderten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, da sich die zulässigen Nutzungen weiterhin im Bereich des in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässigen bewegen. Immissionsschutzfestsetzungen werden somit im Deckblatt Nr. 10 nicht getroffen.

## **8. Altlasten**

Ein Teil der Grundstücke im Geltungsbereich sind im Altlastenkataster verzeichnet. Die Flächen sind in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen worden. Im bisherigen Bebauungsplan inkl.

Deckblatt Nr. 8 wurden hierzu keine Anforderungen gestellt. Ob und welche Maßnahmen zur Altlastensanierung durchzuführen sind, ist somit im Rahmen der Baueingabe für einzelne Vorhaben durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Sachgebiet Umweltschutz festzulegen.

## **9. Kampfmittel**

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. 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.

## **10. Bodenordnung**

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

## **11. 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.

[...]“

## **12. Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 werden Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig. Beschränkt sind diese aber auf nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Landshuter Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28.10.2019.

### 13. Flächenbilanz

#### Geltungsbereich

Teilbereich 1

Teilbereich 2

175.630m<sup>2</sup>

119.981m<sup>2</sup>

55.649m<sup>2</sup>

### 14. Rechtsgrundlage

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des Teilbereiches 1 die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429), für den Teilbereich 2 die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 16.10.2020  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 16.10.2020  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor