



Stadt
Landshut

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 04-93/1

"Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße,
Ohmstraße und Industriegleis"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

Die Flächen des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar an das seit langem bestehende Industrieareal eines Automobilherstellers an. Das Unternehmen hat für die Erweiterung seines Landshuter Werks nun auch die Flächen im Geltungsbereich erworben. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Erweiterungsmöglichkeit für das Bestandswerk gewährleisten sowie den städtebaulichen und rechtlichen Rahmen hierfür schaffen.

Große Teile der überplanten Flächen liegen derzeit brach und sollen im Zuge der sich an die Planung anschließenden Neubebauung wieder einer sinnvollen, geordneten industriellen Nutzung zugeführt werden.

Im Bereich der Ohmstraße wird der Zusammenschluss mit dem nördlichen Teil der angrenzenden Industriefläche geschaffen und so zukünftig der öffentliche Verkehr aus dem Areal herausgehalten werden. Hierdurch wird auch die bestehende Kraft-Wärme-Kopplungs-Zentrale im Norden des Planungsgebietes direkt angebunden.

Im Süden des Plangebietes reicht die geplante Erweiterung bis zur Siemensstraße. Als Pufferzone und zur Abschirmung der dahinter zu liegenden Industrieanlagen wird der Bereich entlang der Siemensstraße als Gewerbegebiet festgesetzt und ausgebildet. Seine städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch eine möglichst vollflächige Blockrandbebauung entlang der Siemensstraße.

Unmittelbar angrenzend an die Siemensstraße wird ein ausreichend breiter Streifen zum Bau und zur Widmung als öffentlicher Geh- und Radweg vorgesehen.

In der engeren Nachbarschaft befinden sich nur vereinzelte, in der Vergangenheit ausnahmsweise errichtete Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für die Beschäftigten, wie sie in Gewerbegebieten zugelassen werden können. Nutzungskonflikte oder negative Auswirkungen auf die Wohnungssituation sind daher nicht zu befürchten.

Der gesamte Geltungsbereich erfährt durch die geplante Neubebauung eine neue städtebauliche Ordnung und Aufwertung.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 04-93/1 wird nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landshut vom 03.07.2006 entwickelt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan (Stand April 2024) als Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen, sowie als Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung „Erdgasspeicher“, dargestellt. Der Erdgasspeicher wurde 1973 stillgelegt und 1977 abgebrochen. Eine Neuerrichtung ist nicht vorgesehen. Die Fläche wird nicht mehr als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt, sondern dem Industriegebiet zugeschlagen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs verlief ehemals ein Industriegleis, das den Anschluß der Industriegebietsflächen an das öffentliche Schienennetz gewährleistete. Im Flächennutzungsplan ist für den Trassenverlauf noch die Darstellung als „Fläche für Bahnanlagen“ enthalten. Das Industriegleis besteht seit mehreren Jahren nicht mehr. Bei den dargestellten Flächen handelt es sich inzwischen um private Grünflächen. Als solche werden sie auch vorliegenden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Landshut (Stand: April 2024) ist aufgrund der dichten und großflächigen industriellen Bebauung ein Defizit an öffentlichen und privaten Grünflächen erkennbar. Innerhalb des Industriegebietes können, wie dargestellt, die bestehenden, jedoch nicht mehr im Betrieb befindlichen Gleisanlagen diese Funktion erfüllen.

Der Landschaftsplan zeigt eine Baumreihe entlang der Neidenburger Straße, die eine Verbindung zum angrenzenden Gewerbegebiet schafft. Im Bereich des ehemaligen Industriegleises und der Erdgasleitung an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist wie im Flächennutzungsplan eine linienförmige Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Ebenso enthält der Landschaftsplan die Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung „Erdgasspeicher“ (s.o.)

Analog zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt auch die Änderung des Landschaftsplans im Parallelverfahren.

2.3 Bebauungspläne

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans Nr. 04-93/1 liegen auch im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplans Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“. Dieser dient der Umsetzung des Landshuter Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und trifft hierzu ausschließlich die notwendigen Festsetzungen hinsichtlich der Sortimentsbeschränkungen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 04-93/1 soll den einfachen Bebauungsplan Nr. 04-93 überlagern. Die Festsetzungen sind für die beabsichtigte Erweiterung des Bestandsbetriebs aber unerheblich.

2.4 Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Die Erfordernisse für ein vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) oder für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) liegen nicht vor.

Der Anwendung der §§ 13 und 13a steht entgegen, dass die Errichtung großflächiger Industrieanlagen vorbereitet werden soll und die Grundflächen dieser Anlagen voraussichtlich 20.000 m² überschreiten werden. Die Höchstgrenze von 70.000 m² wird zwar nicht erreicht, jedoch sind die Auswirkungen auf die Umwelt, hier vor allem die Schallschutzsituation mit Zuordnung von Lärmkontingenten, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

Auch werden in Folge der Festsetzung „Industriegebiet“ Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Geltungsbereich liegt im Industriegebiet im Norden des Landshuter Stadtgebiets. Er umfasst ca. 35.560 m².

Das Plangebiet wird von der Siemensstraße im Südosten, der Bebauung zwischen dem ehemaligen Industriegleis und der Benzstraße im Südwesten, der Ohmstraße im Nordwesten und der Neidenburger Straße im Nordosten begrenzt.

Auf den überplanten Flächen bestehen seit vielen Jahren ältere Industrie- und Gewerbeanlagen, die abgebrochen und durch moderne Produktionsstätten des benachbarten Automobilherstellers ersetzt werden. Der südöstlich an die Ohmstraße ehemals angrenzende Erdgasspeicher wurde bereits im Jahr 1977 abgebrochen. Eine Neuerrichtung ist nicht erforderlich und nicht geplant. Die Fläche wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ nicht mehr benötigt und demzufolge den als Industriegebiet festgesetzten Flächen zugeschlagen.

Die benachbarte Bebauung ist durch teils großflächige Verkaufsstätten mit den zugehörigen Kundenparkplätzen und andere Gewerbebetriebe geprägt.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist eben und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 390 m ü. NN. Die bestehende Bebauung mit älteren Industrie- und Gewerbeanlagen wird bis auf die Kraft-Wärmekopplungsanlage im Nordwesten des Geltungsbereiches vollständig abgebrochen. Aktiv tätige Einzelhandelsbetriebe sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bzw. war untergeordneter, teils rudimentärer Strauch- und Baumbestand vorhanden, der zur Umsetzung der Unternehmenserweiterung geräumt werden muss. Die Sträucher wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten bereits beseitigt. Insgesamt 18 über das Areal verteilte Bäume werden im Zuge der weiteren Planungs- und vorbereitenden Bautätigkeiten gefällt.

Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen konzentrieren sich linienförmig im Bereich der ehemaligen Industriegleisanlagen und der Erdgasleitung im Südwesten des Plangebiets. Die Vorschriften für Pflanzungen entlang von Leitungen werden beachtet.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

4.1.1 Städtebauliche Zielsetzung

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

Die getroffenen Festsetzungen sollen die Erweiterung des bestehenden, unmittelbar benachbarten Großbetriebs eines Automobilherstellers Rechnung planungsrechtlich ermöglichen. Der Firma sollen die weitere Standortsicherung und eine zukunftstaugliche Entwicklung ermöglicht werden.

4.1.2 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Ziel der Planung sind zwar die in Punkt 4.1.1 genannten Aspekte. Aufgrund der Tatsache, dass die hierzu geplanten Festsetzungen (siehe Punkt 4.2.1) ohne weitere Konkretisierungen aber auch Einzelhandelsnutzungen ermöglichen würden, sind im Abwägungsprozess die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sowie die Maßgabe des Stadtrates, im kompletten Industriegebiet gleiche Bedingungen für Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, mit einzubeziehen.

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 Einzelhandelskonzeptes 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 Standortkonzept 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 Podewilstraße (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. 60.300 m² 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, 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 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 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 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 (Mühlensinsel) 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 m²) 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, Müller) 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 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.

4.2 Festsetzungen zur Bebauung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden entsprechend den vorgesehenen und auch bereits vorhandenen Nutzungen die Flächen als „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) an der Siemensstraße und daran anschließend bis zur Ohmstraße als „Industriegebiet“ (§ 9 BauNVO) festgesetzt.

Die weitere Ausformung und Gestaltung der Neubebauung insgesamt, jedoch insbesondere im „Industriegebiet“, hängt stark von innerbetrieblichen Notwendigkeiten, gesetzlichen und technischen Vorgaben sowie der Vorbereitung zukunftsfähiger Entwicklungsmöglichkeiten ab. Es wird deshalb eine größtmögliche Flexibilität für die gem. Punkt 4.1.1 geplante Nutzung angestrebt. Dementsprechend werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen (auch für Wasserstoff) als zulässig festgesetzt.

Für die Gewerbebetriebe aller Art sind aufgrund der unter Punkt 4.1.2 bereits genannten, im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten Steuerungsempfehlungen aber folgende Einschränkungen vorzunehmen (dies gilt analog auch für den Bereich des Gewerbegebietes): Im Geltungsbereich sollen 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. 1 festgesetzt, dass im Rahmen der bereits bisher gültigen Gewerbegebietsfestsetzung Einzelhandelsbetriebe 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. Damit wird die bisherige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit den in Punkt 2.3 bereits genannten Ausnahmen) aufgehoben.

Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne der §§ 8 Abs. 2 sowie 9 Abs. 2 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen. Die Rechtmäßigkeit der Festsetzung der Unzulässigkeit von gem. §§ 8 Abs. 2 und 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ergibt sich dann aus § 1 Abs. 5 BauNVO. Gemäß Kommentar von Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger kann die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen in einem Gewerbegebiet wie der oben dargestellten „[...]auch darin bestehen, zentrale Versorgungsbereiche iSd § 1 Abs. 6 Nr. 4 zu erhalten und zu entwickeln [...] oder sonst die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung iSd § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu sichern. Die Festsetzungen können sich – bei Anwendung der Grundsätze des § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und 7 – auf Einzelhandelsbetriebe, Gruppen von Einzelhandelsbetrieben und Unterarten von Einzelhandelsbetrieben beziehen. Im Allgemeinen kann dabei davon ausgegangen werden, dass durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (vgl. BVerwG Urt. v. 29.1.2009 – 4 C 16/07, aaO vor §§ 1–15). Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Festsetzungen kann dabei gezielt zur Steuerung der Standorte insbesondere bezüglich des sog. zentrenrelevanten Einzelhandels vorgenommen werden [...]“

(EZBK/Söfker, 148. EL Oktober 2022, BauNVO § 8 Rn. 20)

Dies ist hier der Fall.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt zusätzlich, aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten einzelner Betriebe eine ergänzende Regelung hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente vorzunehmen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird die Festsetzung einer Randsortimentsbegrenzung empfohlen: bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800m² Verkaufsfläche) regt das Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800m² Verkaufsfläche an; für nicht großflächige Betriebe gibt es keine Empfehlung zur Zulassung von Randsortimenten. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich unzulässig.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept schlägt zwar die allgemeine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Ergänzungsstandort „GE Nord“ (= Industriegebiet) vor. Dem wird im vorliegenden Deckblatt allerdings nicht gefolgt. Großflächiger Einzelhandel wäre gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Kerngebiet oder in einem sonstigen Sondergebiet zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt im Stadtteil „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 aber, basierend auf dem baulichen Bestand und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) und die unmittelbare Umgebung beschränkt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes würde gegenüber der bisherigen Festsetzung eines „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ deutliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke bedeuten, weil in der Zweckbestimmung des Sondergebietes die Nutzung als „Einzelhandelsbetriebe“ genau definiert werden müsste und somit die übrigen, in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO oder in einem Industriegebiet gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen künftig unzulässig wären. Dagegen kann das städtebauliche Ziel der Planung, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln, ohne Reduzierung der eigentlich geplanten Nutzungsmöglichkeiten der Flächen im Geltungsbereich erreicht werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird aber hier auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe angewandt, da von diesen weniger Auswirkungen zu erwarten sind als von großflächigen Vorhaben. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist 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 Einzelhandelsbetrieben zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche 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.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in das Deckblatt Nr. 1 aufgenommen.

Demgegenüber weichen die Festsetzungen des Deckblattes von den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in folgendem Punkt ab: Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Industriegebiet befinden sich 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Punkt 3.2). Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Es befindet sich zwar keiner dieser 10 Bestandsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches; die Festsetzung wird aber dennoch aufgrund der Intention, im gesamten Ergänzungsstandort Industriegebiet einen einheitlichen Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen zu etablieren (siehe Punkt 1), getroffen. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive unterhalb des großflächigen Bereiches erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird in diesem Zusammenhang aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird entsprechend den obenstehenden Ausführungen zu großflächigem Einzelhandel ebenfalls nicht festgesetzt.

Ein höherer Gestaltungsanspruch kann bei reinen Industrieanlagen in der Regel nicht zu Grunde gelegt werden. Die technischen Belange überwiegen. Sehr einengende und detailreiche Festsetzungen über die im Plan enthaltenen hinaus erscheinen nicht zielführend, u.a. wegen der in der Umgebung für Gewerbe- und Industriegebiete nicht unüblichen Individualität und fehlenden Homogenität. Der neu entstehende Industriekomplex wird eine neue, in sich funktionale und stimmige Einheit darstellen.

Mit der Bebauung entlang der Siemensstraße am östlichen Rand des „Gewerbegebietes“ soll dagegen ein positives städtebauliches Merkmal gesetzt werden. Es soll die Attraktivität des Industriestandortes und insbesondere der Autamarke unterstützt und präsentiert werden im Stil einer optischen Visitenkarte des Unternehmens.

In diesem randständigen Gebäudekomplex ist die Unterbringung von Büro-, Sozial-, Schulungs- und Präsentationsräumen, Labor- und Werkstattflächen vorgesehen. Dementsprechend werden Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Tankstellen (auch für Wasserstoff) als zulässig festgesetzt. Für die Gewerbebetriebe aller Art gelten die oben bereits ausgeführten Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen entsprechend.

Die vorgesehene rein industrielle und gewerbliche Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs macht die mögliche ausnahmwese Zulässigkeit von Anlagen gem. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO überflüssig. Folgerichtig wird die Errichtung derartiger Anlagen durch entsprechende textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die genannten Einschränkungen stehen der angestrebten Entwicklung nicht entgegen, sondern sollen Grundlage der homogenen Weiterentwicklung des Gebietes dienen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs 1 und 2 BauNVO) wird verzichtet. Für die nordwestlich der Siemensstraße vorhandene gewerbliche Bebauung ist keine prägende Gebäudekante- oder Flucht ablesbar. Je nach Bedarf wurden in der Vergangenheit zur Straße hin Kunden- oder Mitarbeiterparkplätze angeordnet. In einigen Fällen reicht die Bebauung bis nahe an den vorhandenen Gehweg heran. Den baulichen Abschluß zur Siemensstraße hin wird eine Blockrandbebauung bilden, die nach derzeitigen Überlegungen ein zusammenhängendes Ensemble bilden soll. Es ergibt sich somit ein definierender Fassadenverlauf, dessen Entstehung nicht durch eine starre Baulinie unterbunden oder beeinträchtigt werden soll.

Die überbaubare Fläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) bestimmt. Ein detaillierteres Planungskonzept kann durch den künftigen Nutzer, den angrenzenden Automobilhersteller, derzeit noch nicht vorgelegt werden. Die Neubebauung des Areals wird sich zwangsläufig sehr stark aus den innerbetrieblichen Erfordernissen zum Produktionsablauf, der Arbeitssicherheit, dem Brand- und Lärmschutz sowie der Wirtschaftlichkeit u.a. orientieren müssen.

Die Andienung der neuen Produktionsstätten wird überwiegend mit großen LKWs und Sattelzügen erfolgen. Auch hieraus werden sich zwingende Vorgaben an die innerbetrieblichen Verkehrsflächen ergeben.

All diese Parameter sind jedoch noch nicht festgelegt und bekannt. Sie können somit in der vorliegenden Planung noch nicht berücksichtigt werden. Aus diesem Grunde wurden die Baugrenzen, zum Erhalt größtmöglicher Flexibilität, vor allem auch im Hinblick auf möglichst optimale Betriebsabläufe, für das Unternehmen, an den Rand der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gesetzt und die Ausdehnung der überbaubaren Fläche somit so groß wie möglich gefasst.

Die tatsächlich zulässige maximale Bebauung regelt sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO), insbesondere aus § 17 BauNVO. Hiernach ist in Gewerbe- und Industriegebieten, sowie in sonstigen Sondergebieten (hier nicht zutreffend), eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zu lässig. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereich bedeutet dies, dass in dem als Industriegebiet festgesetzten Bereich eine max. überbaubare Grundfläche von 28.000 m² zulässig ist.

Im Gewerbegebiet soll zur Siemensstraße hin und an den Blockrändern eine den Straßenverlauf und die Gebäudeflucht prägende Blockbebauung entstehen. Sie soll zudem abschirmende Wirkungen aus dem neu entstehenden Industrieareal gegenüber den östlich des Geltungsbereichs bestehenden Nutzungen an der Siemensstraße erzielen. Die eine max. überbaubare Grundfläche von 4.491 m² überschreitet die in § 17 BauNVO angegebene Höchstgrenze. Es wird hier eine rechnerische GRZ von 1,0, wie sonst nur in Kerngebieten zulässig, erreicht. Auf Grund der besonderen Lage sowie der angestrebten Abgrenzungs- und Abschirmungsfunktionen erscheint dies gerechtfertigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die max. zulässige Wandhöhe definiert. Diese orientiert sich an den maßstabsbildenden bestehenden Gewerbebauten in der Umgebung und vor allem an den benötigten Gebäudehöhen aufgrund der baulichen Anforderungen für die spezifischen Produktionshallen, vor allem im Hinblick auf die notwendigen technischen Aufbauten innerhalb der Hallen, sowie auf den Dächern. Letztere sind zu beachten, soweit es sich um Einhausungen handelt, die die betreffende Wandfläche erhöhen. Als max. zulässige Wandhöhe wird im „Industriegebiet“ und im „Gewerbegebiet“ daher eine Höhe von 30 m über GOK festgesetzt.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht feststehenden Baukörperdimensionen und -stellung wird auf eine räumliche Festsetzung der privaten Verkehrsflächen innerhalb des

Baugebietes verzichtet; diese müssen sich allerdings innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen bewegen. Diese ergeben sich aus der späteren Detailplanung. Die entstehenden neuen privaten Verkehrsflächen müssen sich darüber hinaus in das innerbetriebliche Bewegungskonzept (z.B. Fahrwege für Lkw und Stapler, Führung der Fußgänger – hier: Bedienstete und Gäste -, Festlegung von Lagerflächen, Ladezonen usw.) einfügen. Im Nordwesten wird auch ein Teil der bislang öffentlichen Ohmstraße in das Industriegebiet mit eingegliedert, um den direkten Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Werk sicherzustellen. Die Ohmstraße wird künftig als Sackgasse enden und dient der Erschließung eines benachbarten Zimmereibetriebs.

4.2.3 Bauweise

Die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten künftigen Produktions- und Lagerhallen des ansässigen Automobilherstellers stehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht fest. Erfahrungsgemäß werden diese Industriehallen – zumindest in Teilbereichen - eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen.

Die geplante Randbetonung im „Gewerbegebiet“ zur Siemensstraße mit einer Länge von ca. 110 m soll durch einen gegliederten, geschlossenen Gebäuderiegel erfolgen.

Die künftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird sich somit als geschlossene Bauweise darstellen, ohne dass diese konkret fixiert wird.

Da sämtliche Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum des Automobilherstellers stehen und von diesem auch im Zusammenhang bebaut werden sollen, werden somit keine internen gestalterischen oder nachbarschützenden Abstände erforderlich.

Auf Grund anderer Rechtsvorschriften erforderliche Abstände, z.B. für den Brandschutz, eine ausreichende Durchlüftung des Gebiets oder an den Außenrändern gegenüber fremden Nachbarn werden selbstverständlich beachtet.

Auf die Festsetzung einer präzisierten Bauweise gem. § 22 BauNVO wird somit verzichtet. Damit soll auch die Errichtung von freistehenden, kürzeren Baukörpern – anders als in der geschlossenen Bauweise üblich - ermöglicht werden, wenn betriebliche Anforderungen dies notwendig machen (z.B. kleines Betriebsgebäude für eine Lkw-Waage oder freistehendes Kantinegebäude für Bedienstete u.a.)

4.2.4 Abstandsflächen

Grundsätzlich sind und werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden Nachbarn eingehalten. Innerhalb der Geltungsbereichs sind Abweichungen der Abstandsflächen zulässig. Im Rahmen der Objektplanung wird bei einer Unterschreitung die Einhaltung der gesetzlichen und technischen Vorgaben des Brandschutzes geprüft und ihre Einhaltung nachgewiesen.

Gesunde Arbeitsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden. Auch hier wird die Einhaltung bei einer evt. Unterschreitung der Abstandsflächen geprüft und im Rahmen der Objektplanung nachgewiesen.

Wohnverhältnisse sind im Plangebiet weder gegeben noch geplant.

4.3 Gestaltungsfestsetzungen

Bei den neu entstehenden Gebäuden wird es sich um Industriehallen sowie Büro-, Lager und Laborgebäude handeln.

Dementsprechend werden im Industrie- und Gewerbebau übliche Dachformen zugelassen. Die Gebäude erhalten entweder Flachdächer, flach geneigte Pultdächer oder Sheddächer mit einer Neigung von bis zu 12°. Aufgrund der hohen Versiegelung der industriell genutzten Flächen, den Anforderungen an Versickerung bzw. Regenwasserbeseitigung sowie der Notwendigkeit der Anpassung an den Klimawandel (Starkregenvorsorge) sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Da die statischen Anforderungen für einen Schichtaufbau von 30cm, wie er aufgrund der obenstehenden Aspekte eigentlich notwendig ist, im Bereich von Gewerbe- oder Industriehallen mit ihren großen Spannweiten sehr hoch sind, wird eine Schichtdicke von 10cm als hinnehmbar erachtet und festgesetzt.

Zum eigentlichen Betriebsgelände hin ist künftig eine Abgrenzung mittels Zaunanlage geplant.

Sie ist zur Sicherung des Betriebsgeländes erforderlich. Der genaue Verlauf lässt sich derzeit noch nicht bestimmen, daher wird in den Festsetzungen lediglich die Zulässigkeit der Zaunanlage definiert.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs wuchsen in der Vergangenheit Sträucher und Bäume unterschiedlicher Größen, Arten und Qualität auf.

In Vorbereitung der Abbrucharbeiten wurde der Grünbestand zusammen mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Landshut, Sachgebiet Naturschutz besichtigt, bewertet und von einem Fachbüro, soweit erforderlich, lagemäßig erfasst.

Aufgrund der vorliegenden minderen Qualität des Strauchbewuchses kam man zu dem Ergebnis, dass die Sträucher und kleineren Bäume vollständig beseitigt werden können. Die diesbezüglichen Arbeiten sind inzwischen abgeschlossen.

Insgesamt 18 Bäume wurden nach Art und Größe erfasst. Im Einzelnen handelt es sich um

Baum-Art		Anzahl	Kronenbreite	Baumhöhe
Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung	ca.	ca.	ca.
Schwarzbirke	<i>Betula nigra</i>	6 Stk.	6m – 9m	10m – 17 m
Serbische Fichte	<i>Picea omorika</i>	1 Stk.	6m	14 m
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2 Stk.	6m – 9m	12m – 13m
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	1 Stk.	5m	8m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	2 Stk.	6m – 8m	10 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	3 Stk.	4m – 9m	6m – 10m
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2 Stk.		

Wie bereits unter Ziffer 3.3 erläutert, muss auch der erfasste Baumbestand beseitigt werden. Ersatzpflanzungen sind entlang des ehemaligen Industriegleises vorgesehen.

Bei der Neupflanzung von Gehölzen im Bereich von Versorgungsleitungen wird das „Merkblatt: Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 eingehalten. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken gilt die „Freiflächen- und Gestaltungssatzung“ der Stadt Landshut vom 10.03.2021.

Gemäß § 2 Abs. 2. dieser Satzung gehen im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen den Regelungen der Satzung vor; es gelten dann noch die übrigen Regelungen der Satzung.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein 9m breiter Streifen als private Grünfläche mit einer Baumreihe angeordnet.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehrserschließung

Die interne, private Erschließung wird nicht festgelegt, da diese in weiten Bereichen von internen Betriebsabläufen abhängig ist und von der jeweiligen Nutzung und Anordnung der neuen Produktionshallen, usw. beeinflusst wird. Eine Einschränkung im Vorfeld ist hier nicht sinnvoll und auch nicht notwendig; die Verkehrsflächen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Die exakte Festlegung erfolgt im Zuge der konkreten Bauplanung der Gebäude und der umgebenden Verkehrs- und Freiflächen.

Östlich des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neidenburger Straße, befindet sich ein Betriebsparkplatz des Grundstückseigentümers.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Siemensstraße und die bestehende Zufahrt zum gesamten Betriebsgelände über die Neidenburger Straße.

Für die Mitarbeiter des Automobilherstellers ist ein regelmäßiger, funktionierender Werksverkehr mit Bussen eingerichtet. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus durch die vorhandene Buslinie 2 und 102 über die Haltestelle Siemensstraße an den ÖPNV angeschlossen.

Der Rad- und Fußverkehr wird durch die Verbreiterung des bestehenden Bürgersteigs entlang der Siemensstraße verbessert.

4.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Industrielle Abwässer werden vor der Einleitung ins zentrale Abwassersystem der Stadt vor- gereinigt bzw. -behandelt.

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen (Gas) der Stadtwerke Landshut. Im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereichs befinden sich zudem Leitungsanlagen der Stadtwerke Landshut, der Deutschen Telekom, der Bayernwerk Netz GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht über- baut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung ein- zelner Anlagen erforderlich werden, sind die Stadtwerke rechtzeitig vor Baubeginn zu infor- mieren. Gleiches gilt bei der Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.5.3 Sonstige Leitungstrassen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und seinem näheren Umfeld sind keine, über die vor bereits beschriebenen, hinausgehenden Versorgungsleitungen, hier insbe- sondere keine Hochspannungs-Freileitungen, vorhanden. Besondere Schutzmaßnahme sind diesbezüglich nicht veranlasst.

4.5.4 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist basierend auf gesetzlichen Regelungen durch den Grundstückseigentümer organisiert und durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Lands- hut gewährleistet.

Es besteht ein internes Versorgungsnetz mit entsprechenden Entnahmestellen. Die Lage und Größe der Löschwasserspeicher, das Versorgungsnetz und die Entnahmestellen werden bei Einrichtung und Ergänzung von den entsprechenden Fachstellen geprüft und betriebsintern laufend überwacht.

Feuerwehrflächen:

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) werden im Planungsgebiet beachtet und eingehalten.

Feuerwehrezufahrt:

Feuerwehrezufahrten sind oder werden so eingerichtet, dass der Abstand einer Zufahrt zum möglichen Brandherd bzw. Gebäude max. 50m beträgt.

Werksfeuerwehr

Am Standort des Automobilherstellers ist eine eigene, leistungsstarke Werksfeuerwehr instal- liert. Einer ihrer Betriebsstützpunkte befindet sich in unmittelbarer Nähe nordöstlich des Gel- tungsbereichs.

4.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist innerbetrieblich geregelt und geschieht, wie auf dem angrenzenden Areal, durch vom Grundstückseigentümer beauftragte Unternehmen.

Gemäß dem vorliegenden betrieblichen Konzept erfolgt eine umweltbewusste Abfallentsor- gung. Anfallende Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) werden getrennt gesam- melt und der Wiederverwertung zugeführt.

Das betriebliche Entsorgungskonzept entspricht in seinen Durchführungsregelungen denen der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut.

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 raumlufttechnische 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 Entnahmebrunnen 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.

6. Bodenverhältnisse

6.1 Baugrund

Gemäß den Angaben im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind die nachstehenden, durch Probebohrungen verifizierten Rahmenbedingungen zu erwarten.

Untergrund: nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt das „Ingenieurgeologische Gutachten (Bericht Nr. 352005284) „Liegenschaft an der Neidenburger Straße Landshut“ vom 31.07.2023 der Ramboll Deutschland GmbH vor.

Danach liegen die Flächen „im Bereich von spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern der Isar, die wenig Konsolidierung erfahren haben. Der Untergrund wird daher von Flusssedimenten aufgebaut, die sich aus sandigen Kiesen und untergeordnet Sanden sowie Schluffen zusammensetzen und sich sowohl vertikal als auch horizontal bereits auf kleinstem Raum abwechseln können. Je nach Strömungsenergie des alternierenden Flusslaufs können auch anmoorige Böden und Torfe auftreten. Abgeschnürte Altwasserarme und Bäche sind heute noch sichtbare Beweise für den in früherer Zeit mäandrierenden Flusslauf.“ Bei den örtlichen Untersuchungen wurden diese nur lokal angetroffen. In der historischen Karte (Quelle: Geoportal Bayern) sind keine Altwasserarme verzeichnet.

„Unter den spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern stehen hier im Norden (des Untersuchungsgebietes) ab ca. 5 m Tiefe die tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse an.

Diese setzen sich hier aus Fein- und Mittelkiesen, Sanden und Tonen sowie Tonmergeln zusammen. Laut umliegender Bohrungen taucht das Tertiäre nach Süden auf 15m Tiefe ab“.

Die Lagerungsdichte wird im o.e. Gutachten der Ramboll Deutschland GmbH in den künstlich aufgefüllten Böden eine lockere bis sehr dichte Lagerung hin. In den Kiessanden wird die Lagerungsdichte mit locker bis mitteldicht angegeben.

6.2 Hochwasser, Grundwasser, Versickerung, Bauwasser

6.2.1 Hochwasser

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt im Bereich von „Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}“. (Quelle: bayerisches Landesamt für Umwelt - Hochwassergefahrenkarten)

Der Standort wird dabei von den Gewässern Pfettrach und Isar bei einem Extremereignis gefährdet.

Bei einem HQ_{extrem} (Extremhochwasser) handelt es um ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener auftritt, zu deutlich höheren Wasserständen und mit einer angenommenen 1,5-fachen Wassermenge gegenüber einem Jahrhunderthochwasser führen kann.

Hochwassergefahrenflächen für das seltene Extremereignis haben vorwiegend informativen Charakter. Besondere Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diesbezügliche Maßnahmen sind gegebenenfalls im Rahmen der Fürsorge für die Sicherheit des Betriebsstandorts vom Betreiber zu ergreifen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt beim Betreiber. Außerdem wird empfohlen, im Keller keine Aufenthaltsräume oder weitere hochwassersensible technische Einrichtungen vorzusehen.

6.2.2 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse unterliegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Einfluss der Isar. Die Wasserstände der Isar wirken sich bei Hochwasserständen stark auf das Grundwasser aus (Quelle: „Ingenieurgeologisches Gutachten (Bericht Nr. 352005284) „Liegenschaft an der Neidenburger Straße Landshut“ vom 31.07.2023, Ramboll Holding GmbH)

In Voruntersuchungen des Anschlussgeländes am ehemaligen Industriegleis wurde Grundwasser in Tiefen von ca. 2,6 bis 2,8 m unter der Geländeoberfläche vorgefunden. Dies entspricht Höhenkoten von 386,2 – 386,4 m NHN.

Es wird empfohlen, eventuelle künftige Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wannen auszuführen.

6.2.3 Versickerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Freistaates und des Bundes sowie den einschlägigen Satzungen der Stadt Landshut zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist dabei grundsätzlich nur über altlastenfreien Flächen zulässig. Gegebenenfalls muss auch das anfallende Niederschlagswasser vorbehandelt werden.

„Als Versickerungsmöglichkeiten kommen ... beispielsweise eine Füllkörperrigolen- oder Rohrrigolenversickerung in Frage.

Für Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA-A 138 und M 153 heranzuziehen.“ (Quelle: „Ingenieurgeologisches Gutachten (Bericht Nr. 352005284) „Liegenschaft an der Neidenburger Straße Landshut“ vom 31.07.2023, Ramboll Holding GmbH)

6.2.4 Bauwasser

Falls im Zuge der Bauarbeiten eine Bauwasserhaltung erforderlich werden sollte, ist hierfür ein schriftlicher Antrag zur Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 17 Abs.1 Satz 1 Bay WG in vierfacher Ausfertigung beim Ordnungsamt der Stadt Landshut, Sachgebiet Wasserrecht zu stellen.

6.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Über die üblichen, im Rahmen einer Baumaßnahme zu tätigen Erdarbeiten sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen geplant.

6.4 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht. Sie 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. Er ist so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Hierzu sollte er 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. Hinsichtlich des im Zuge der Baumaßnahmen anfallendem Bodenmaterials sowie seinem dem Umgang wird auf Ziffer 8 „Altlasten“ dieser Begründung verwiesen.

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

Es gelten die folgenden Orientierungswerte für Beurteilungspegel L, nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (aktuelle Fassung Juli 2023) gemäß Beiblatt 1, Tabelle 1:

Gewerbegebiete:	Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm	tags 65 dB, nachts 50 dB
	Verkehrslärm	tags 65 dB, nachts 55 dB

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

Tags 6.00-22.00 Uhr und nachts 22.00-6.00 Uhr.

Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung betrachtet und ggf. Festsetzungsvorschläge macht, die dann in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

7.2 Lichtemissionen

Weiterhin wurden Festsetzungen zu Lichtemissionen getroffen. Aktuelle Forschungsergebnisse rücken den nächtlichen Einsatz künstlichen Lichts als eine der Hauptursachen für den dramatischen Verlust der nacht- und dämmerungsaktiven Lebewesen in den Fokus und auch die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sieht explizit den Schutz von Tieren und Pflanzen vor Kunstlicht vor. Dabei spielt für die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Flora und Fauna neben der Beleuchtungsdauer auch die Beleuchtungsfarbe eine entscheidende Rolle. Der Mensch kann weder kurzwelliges (Ultraviolett-) noch langwelliges (Infrarot-) „Licht“ sehen. Für zahlreiche Artengruppen, insbesondere Insekten, spielen diese Wellenlängen dagegen oftmals eine entscheidende Rolle für ihr Verhalten. Leuchten haben nicht selten

kaltweißes Licht. Das erhöht nicht nur die Blendwirkung, sondern wird auch stärker in der Atmosphäre gestreut und verstärkt die nächtlichen Lichtglocken über Siedlungen. Blaulicht zieht zudem Insekten an und schadet der Gesundheit des Menschen. Daher ist kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum möglichst zu vermeiden. Optimal ist eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin (K), in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.

Über den Artenschutz hinaus hat die sogenannte Lichtverschmutzung auch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wie beispielsweise eine Beeinträchtigung der Schlafqualität oder auch andere Auswirkungen. Die Intensität des Lichts sollte situationsangepasst und angemessen und auf keinen Fall überdimensioniert sein.

Daneben trägt die Verwendung von Kunstlicht auch zum Energie- und Ressourcenverbrauch bei. Dementsprechend sollte Licht nur bei Gebrauch eingeschaltet werden und nicht die ganze Nacht brennen. Das spart entsprechend Kosten und Ressourcen und erhellt die Umgebung ausschließlich zu Zeiten, in denen es auch notwendig ist. Eine Teil- oder Vollabschaltung zwischen 23 und 6 Uhr kann die jährlichen Kosten um ca. 30–60 % reduzieren. Nicht nur moderne LED-Leuchten, auch Gasentladungslampen lassen sich individuell steuern.

Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen sind im Bebauungsplan nicht notwendig. Die Optimierung dieser Beleuchtung in Bezug auf Lichtemissionen wird von den hierfür zuständigen Stellen der Stadt Landshut (zum Zeitpunkt der vorliegenden Aufstellung/Änderung: Tiefbauamt und Stadtwerke) auf stadtweit einheitlicher Basis vorangetrieben.

7.3 Luftschadstoffe

Analog zum Thema Schallschutz ist für diesen Aspekt ein Gutachten zu erstellen, das die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung betrachtet und ggf. Festsetzungsvorschläge macht, die dann in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

8. Altlasten

Es liegt eine Altlastenauskunft der Stadt Landshut / Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz vom 12.04.2022 vor.

Hierin sind für die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wie folgt aufgeführt (Angaben der Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Auskunft):

1653/29 und 1653/35:

Es liegen keine Informationen zu Altlasten auf diesen Grundstücken vor.

1653/28 und 1653/138:

Das Grundstück wurde bereits 2005 aus dem Altlastenkataster ABuDIS entlassen. Ab 1958 befand sich hier eine Erdgasspaltanlage, die 1973 stillgelegt und 1977 abgerissen wurde. Ein Anfangsverdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen konnte nicht konkretisiert werden.

Wegen des Rückbaus der Gasspeicheranlagen und der Nebengebäude durch die Stadtwerke Landshut, sowie wegen der Errichtung eines Energiezentrums auf dem Grundstück 1653/138 erfolgten im Vorfeld der Baumaßnahmen Untersuchungen des Untergrunds auf Schadstoffe. Gemäß Gutachten vom 12.08.2014 im Auftrag der Stadtwerke Landshut und vom 20.10.2014 im Auftrag des Bauherrn wurden abfallrechtlich relevante Auffüllungen festgestellt. Teile der Auffüllungen wurden bereits entsorgt. Ein Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Grundwasser lässt sich nach aktuellem Stand nicht ableiten.

1653/68, 1653/84, 1653/118, 1653/119 und 1653/120:

Die Grundstücke wurden bereits 2005 aus dem Altlastenkataster ABuDIS entlassen. Auf diesen Grundstücken befand sich die Weberei Landshut. Sie wurden ursprünglich aufgrund des Verdachts der Nutzung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in das Altlastenkataster aufgenommen, worauf sich bei einer Begehung keine Hinweise finden ließen, die den Anfangsverdacht begründet hätten.

1653/69:

Das Grundstück war im Altlastenkataster ABuDIS unter der Nummer 26100403 gespeichert. Mittlerweile wurde es aus dem Altlastenkataster entlassen.

Aus den der Stadt Landshut vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass auf dem ehemaligen Betriebsgelände auch LHKW-haltige Kaltreiniger (ca. 200 l/a) eingesetzt wurden.

Beim Betrieb kamen auch große Pressen zum Einsatz, bei denen nennenswerte Mengen Hydrauliköl im Einsatz waren. Lokale Verunreinigungen mit MKW durch Leckagen können nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem Gelände wurden weiterhin mehrere Heizöltanks betrieben.

20.000l und 30.000l eingeschlämmt, sowie 100.000l (Stilllegungsprüfung nach AwSV am 30.04.2016 mit dem Ergebnis, dass keine Mängel vorliegen).

Auf dem Gelände wurde zudem eine eigene Trafostation mit untenliegender Ölwanne betrieben (Bei Transformatoren kam früher betongängiges PCB zum Einsatz).

Es besteht daher der Anfangsverdacht, dass es auf dem Grundstück zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist.

Aus damaliger Sicht der Stadt Landshut war beim Rückbau des Gebäudebestands in jedem Fall mit Anfall von schadstoffhaltiger Bausubstanz zu rechnen. Lokal könnten auch unter der Bodenplatte Bodenverunreinigungen vorhanden sein.

Mittlerweile wurden auf diesem Flurstück 5 Probebohrungen ausgeführt, die den Verdacht auf Schadstoffe ausgeräumt haben.“

(Quelle: Altlastenauskunft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut vom 12.04.2022)

9. Kampfmittel

„Gemäß den zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern vom April 1945 liegen die Grundstücke nah an den stark bombardierten Bereichen des Bahnhofs (Luftbilder Nr. 31576m 17.04.1945, Nr. 3121; 11.04.1945). Bombentreffer auf den Grundstücken können nicht ausgeschlossen werden.

Die historischen Luftbilder können bei Bedarf auf Zimmer 404, Rathaus II, Rückgebäude, Luitpoldstr. 29a beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz (Ansprechpartner Ralf Schlagbauer, Fachbereich Bodenschutz, Tel.-Nr. 0871-88-1488) nach Terminabsprache eingesehen werden.

Der Bauherr und der Grundstückseigentümer sind grundsätzlich für die Beseitigung konkreter Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, verantwortlich.“

(Quelle: Altlastenauskunft des Amtes für Umwelt-, Klima und Naturschutz, Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut vom 12.04.2022)

10. Bodenordnung

Da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs im Eigentum des benachbarten Unternehmens und künftigen Bauherrn der Flächen befinden, sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Kleinere Grenzregulierungen und eine Neuordnung der Flurstücke können im Bedarfsfall durch entsprechende Anträge an das Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung Landshut in die Wege geleitet und umgesetzt werden.

11. Denkmalschutz

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

12.1 Folgewirkungen der Planung

Mit der Planung entstehen Industrie- und Gewerbeflächen im unbeplanten Innenbereich, in dem bereits vorher gewerbliche Nutzungen zulässig waren. Dementsprechend sind in Folge der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Einwohnerzahl ändert sich nicht.

12.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

Planungsschadensrechtliche Auswirkungen sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

35.561 m²

Nettobauland

34.912 m²

Fläche Industriegebiet

30.421 m²

Fläche Gewerbegebiet

4.491 m²

Nettobauland

34.942 m²

Öffentliche Flächen:

Straßenverkehrsfläche

0 m²

Fußweg /

0 m²

Radweg

649 m²

öffentliche Grünfläche

0 m²

interne Ausgleichsfläche (öffentlich)

0 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

0 m²

Stellplätze (wenn nicht direkt im Straßenraum)

0 m²

Versorgungsfläche

0 m²

Gewässerfläche

0 m²

649 m²

649 m²

Private Flächen:

Grundfläche Bebauung

32.708 m²

private Grünfläche

2.204 m²

interne Ausgleichsfläche (privat)	0 m ²	
private Verkehrsfläche	0 m ²	
Nebenanlagen+Garagen+Carports	0 m ²	
Wertstoff/Abfall	0 m ²	
	34.912 m²	34.912 m²

Industriegebiet

Die Grundfläche 1 entspricht im vorliegenden Fall der Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsfläche), da wegen der noch fehlenden detaillierten Bauplanung im Umkehrschluss für die max. zulässige GRZ von 0,8 die mögliche zu versiegelnde Fläche ermittelt und gedeckelt wird. (§§ 17 und 19 BauNVO)

GRZ	<u>28.000 m²</u>	
	34.912 m ²	= 0,80

Gewerbegebiet

Die Grundfläche 1 entspricht im vorliegendem Fall der Grundfläche 2 (Grundfläche Gebäude, Garagen und private Verkehrsfläche), da wegen der noch fehlenden detaillierten Bauplanung im Umkehrschluss für die max. mögliche zu versiegelnde Fläche ermittelt und gedeckelt wird. Die GRZ wird abweichend zu §§ 17 und 19 BauNVO aus städtebaulichen Gründen (abschirmende und Straßenfront prägende Blockrandbebauung) mit 1,0 statt 0,8 festgesetzt.

GRZ	<u>4.491 m²</u>	
	4.491 m ²	= 1,00

14. 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 § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Landshut, den 11.10.2024
STADT LANDSHUT

Landshut, den 11.10.2024
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor