



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
- Einfacher Bebauungsplan -**

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 für die ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert wird. In einem Teil des Planumgriffes 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. Parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurden die im Bereich des Ergänzungsstandortes rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“, 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“, 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ und 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ dahingehend geändert, als dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegten Sortimentsbeschränkungen analog der Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 04-93 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.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich aufgrund der o.g. städtebaulichen Zielsetzung auf Beschränkungen bei der Zulässigkeit von Sortimenten im Einzelhandel und erfüllt damit die Kriterien des § 9 Abs. 2a BauGB.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend als Gewerbegebiet, den nordöstlichen Teil (ab etwa 100 – 220m nordöstlich der Siemensstraße) größtenteils als Industriegebiet dar. Zusätzlich finden sich Darstellungen von Sondergebieten Einzelhandel nördlich der Hofmark-Aich-Straße und westlich der Gaußstraße sowie zwischen Otto-, Siemens- und Benzstraße. Weiterhin dargestellt sind Grünflächen für zwei Sportplätze (im Westen und im Osten des Planungsgebietes) und für zwei Spielplätze (im Osten) sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Gas zwischen Neidenburger und Ohmstraße. Am südöstlichen Rand im Bereich der Hofmark Aich befinden sich Mischgebietsflächen, zwischen Hertzstraße und Daimlerstraße Wohnbauflächen. Südwestlich der Daimlerstraße findet sich auch eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten. Im Flächennutzungsplan enthalten sind auch Darstellungen von Hauptverkehrsstraßen (Siemensstraße, Liebigstraße, Porschestraße, Ottostraße, Hofmark-Aich, Konrad-Adenauer-Straße) sowie streifenartige Grünflächen entlang von Straßen, Bahn- und Industriegleistrassen. Diese alten Industriegleistrassen wiederum sind als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Nachrichtlich übernommen sind, verteilt auf den gesamten Geltungsbereich, Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind mit Flächengrößen unter und über 1.000m². Südwestlich der Ottostraße und südlich der Siemensstraße sowie nordwestlich der Robert-Bosch-Straße wiederum befinden sich Darstellungen für Betriebe, die aufgrund ihrer Art im Umfeld zu erheblichen Belästigungen durch Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) führen können. Weiterhin wurde vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes (HQ_{extrem}) übernommen, welches große Teile des Geltungsbereiches betrifft.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung bei Einzelhandelsvorhaben. Diese sind in Mischgebieten (§ 6 Abs. 2 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 2 BauNVO), in Industriegebieten (§ 9 Abs. 2 BauNVO) und in Sondergebieten Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO) zulässig. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, Industriegebiet, Mischgebiet, Wohnbauflächen und Sondergebiet Einzelhandel dargestellten Flächen sind im Landschaftsplan als Siedlungsgebiete dargestellt. Die Darstellungen der Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Gas, der Hauptverkehrsstraßen und der Flächen für Bahnanlagen wurden ebenso aus dem Flächennutzungsplan übernommen wie das Planzeichen für den Kindergarten (ansonsten ist die Gemeinbedarfsfläche aus dem Flächennutzungsplan ebenfalls als Siedlungsfläche übernommen) und die nachrichtlichen Übernahmen der Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden, der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind mit Flächengrößen unter und über 1.000m², der Betriebe, die aufgrund ihrer Art im Umfeld zu erheblichen Belästigungen durch Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) führen können, und des Hochwasserrisikogebietes. Die Grünflächen für die beiden Sportplätze und einen der beiden Spielplätze sowie die streifenartige Grünflächen sind als bestehend dargestellt; als geplante Grünfläche ist die Fläche um den zweiten Spielplatz südlich des östlichen Sportplatzes dargestellt. Weiterhin finden sich im Landschaftsplan Darstellungen bestehender und geplanter Baumreihen oder Einzelbäume, teilweise entlang der streifenartigen Grünflächen. Im Nordosten an der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich landschafts- und ortsbildprägende Gehölze.

2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bebauungsplan rechtskräftig. Wie aber unter Punkt 1 dargestellt waren angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-93 bereits vier weitere Bebauungspläne rechtskräftig. Der wesentliche Inhalt der vier Bebauungspläne wird nachstehend dargestellt:

Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“:

Der Bebauungsplan ist seit 04.07.1988 rechtsgültig. Der Bereich zwischen der Ottostraße und der Hertzstraße bzw. dem ehemaligen Industriegleis wurde mit Rechtskraft vom 04.06.2009 durch Deckblatt Nr. 1 geändert und ist als Gewerbegebiet mit Beschränkung festgesetzt. Die Beschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahmen für zwei zum Zeitpunkt der Aufstellung bestehende Betriebe), Vergnügungsstätten und Bordellen. Es sind max. viergeschossige Gebäude in mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,8, die maximale GFZ 2,2. Dieser Bereich wurde parallel mit Deckblatt Nr. 4 geändert. Entlang der Hertzstraße und am ehemaligen Industriegleis ist eine private Grünfläche zur Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbebauung von den Gewerbeflächen vorgesehen. Die Flächen östlich des ehemaligen Industriegleises wurden zuletzt mit Deckblatt Nr. 3 geändert (Rechtskraft: 20.01.2014) und sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Bebauung weist vier bis fünf Geschosse auf und ist (inkl. einer Tiefgaragenabfahrt) mit Baugrenzen umschlossen. Es sind eine Grundfläche von 1.367m² und eine Geschossfläche von 5.523m² zulässig. Dieser Teil des Bebauungsplanes wurde nicht parallel zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 geändert, da die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet Einzelhandelsnutzungen, die über den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, unzulässig macht.

Bebauungsplan Nr. 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“:

Der Bebauungsplan ist seit 28.08.1995 rechtsgültig und setzt ein Gewerbegebiet mit Beschränkung fest. Die Beschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit ausnahmsweise Zulässigkeiten für bestimmte Sortimente), Vergnügungsstätten und Bordellen. Es sind vier- bis sechsgeschossige Gebäude in mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,52, die maximale GFZ 2,10. Es sind ober- und unterirdische Stellplätze festgesetzt. Für die Porschestraße sind öffentliche Verkehrsflächen sowie eine Grünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“:

Der Bebauungsplan ist seit 18.10.2004 rechtsgültig und setzt ein Gewerbegebiet fest. Er enthält Beschränkungen, die sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit ausnahmsweise Zulässigkeiten für bestimmte Sortimente), Vergnügungsstätten und Bordellen beziehen. Es sind ein- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise und in mit Baugrenzen bzw. Baulinien umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,7, die maximale GFZ 2,2. Es sind Traufhöhen von 5,50m bis 18,50m festgesetzt. Für die Benzstraße sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, südwestlich angrenzend befinden sich Bahnanlagen.

Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“:

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Ergolding aufgestellt und ist seit 03.02.1965 rechtsgültig. Nach Eingemeindung der Flächen zwischen der Neidenburger Straße bzw. Daimlerstraße und der Konrad-Adenauer-Straße hat die Stadt Landshut den nun auf dem Stadtgebiet liegenden Teil übernommen. Der Bebauungsplan wurde innerhalb des Stadtgebietes durch die Deckblätter Nrn. 3 (Rechtskraft: 17.09.1973), 7 (Rechtskraft: 13.06.1988), 8 (Rechtskraft: 02.10.2000) und 9 (Rechtskraft: 18.07.2011) geändert. Der Bebauungsplan inkl. Deckblattänderungen setzt nordwestlich der Neidenburger Straße sowie südöstlich der Porschestraße und südwestlich der Konrad-Adenauer-Straße ein Industriegebiet fest. Weiterhin befindet sich zwischen Maybach-, Porsche- und Konrad Adenauer-Straße ein Sondergebiet, wo auf einer maximalen Verkaufsfläche von 5.725m² folgende Sortimentskategorien zulässig sind: diverse zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt 4.000m² Verkaufsfläche, maximal 600m² für bestimmte nahversorgungsrelevante Sortimente, an-

sonsten nicht zentrenrelevante Sortimente. Die restlichen Flächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei die Bereiche zwischen Siemens- und Porschestraße Beschränkungen enthalten, die sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit ausnahmsweise Zulässigkeiten für bestimmte Sortimente) und Bordellen beziehen. Die maximale GRZ beträgt im Industriegebiet 0,7, im Sondergebiet und im Gewerbegebiet 0,8. Die zulässige GFZ im Gewerbegebiet südöstlich der Porschestraße beträgt höchstens 2,0; für das Industriegebiet ist eine BMZ von 3,0, für das Gewerbegebiet nordwestlich der Porschestraße und das Sondergebiet eine BMZ von 9,0 festgesetzt. Im Bereich der Deckblätter Nrn. 7, 8 und 9 sind Traufhöhen von 15,00m festgesetzt. Für die vorhandenen Straßentrassen sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die genannten vier Bebauungspläne wurde jeweils parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dahingehend geändert, als dass in diese Bebauungspläne dieselben Sortimentsbeschränkungen wie im Bebauungsplan Nr. 04-93 gültig sind (mit Ausnahme der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teile des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a).

2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB. 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. Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben weiterhin durch § 34 BauGB bestimmt wird. 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

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich abgesehen von den festgesetzten Sortimentsbeschränkungen bei Einzelhandelsvorhaben nach § 34 BauGB, somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 04-93 kein zusätzlicher Eingriff planungsrechtlich legitimiert. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich erforderlich.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Bahntrasse im Stadtteil Industriegebiet und umfasst 100,64ha. Es wird begrenzt von der Bahntrasse im Westen, der Stadtgrenze im Nordosten, der Siemensstraße, der Neidenburger Straße, den Geltungsbereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04-2 sowie der Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a, 04-61/4a und 04-61/4b, der Daimlerstraße, der Neuen Regensburger Straße im Südosten und der Hofmark-Aich-Straße im Süden.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 388,30m bis etwa 390,50m üNN. Die Bestandsbebauung besteht überwiegend aus gewerblicher und industrieller Nutzung. An der Dieselstraße, der Siemensstraße westlich der Liebigstraße, der Gaußstraße, der Bunsenstraße, zwischen der Daimler- und der Hertzstraße sowie an der Hofmark-Aich ist zudem Wohnbebauung vorhanden. Zwischen Bahntrasse sowie Siemens-, Liebig- und Bunsenstraße befindet

sich das Sportgelände des ETSV 09 Landshut, südöstlich des Auerweges umrahmt von Wohnbebauung der Fußballplatz des FC Eintracht. Da die Intention des vorliegenden Bebauungsplanes die Definition eines einheitlichen Zulässigkeitsmaßstabes für Einzelhandelsortimente 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 den 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 78.500m² vorhanden, davon ca. 11.300m² im kurzfristigen Bedarf, 9.200m² im mittelfristigen und ca. 58.000m² 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 gegenständlichen Bebauungsplanes und der Änderungen der Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a, 04-61/4a, 04-61/4b und 04-91 (siehe Punkt 4.2.1).

Im Einzelnen befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches (d.h. ohne die Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a, 04-61/4a, 04-61/4b, 04-91 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04-2; Stand 2018):

Betrieb	VK-Fläche in m²	Hauptsortiment
Markt Gertner intern. Lebensmittel	505	Nahrungs- und Genussmittel
Dim Supermarkt	610	Nahrungs- und Genussmittel
Norma	950	Nahrungs- und Genussmittel
Avanti24 Tankstellen-shop	75	Nahrungs- und Genussmittel
OMV Tankstellenshop	100	Nahrungs- und Genussmittel
Metzgerei Bucher	30	Nahrungs- und Genussmittel
Wertvolle Medien für Groß und Klein	25	Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielzeug
Rofu	820	Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielzeug
Schuhcenter	870	Schuhe, Lederwaren
Schuh Lipp	780	Schuhe, Lederwaren
Media Markt	3300	Unterhaltungselektronik, Foto, Multimedia, Elektrohaushaltsgeräte)
Expert Tevi	2150	Unterhaltungselektronik, Foto, Multimedia, Elektrohaushaltsgeräte)
Telepeep.de	55	Unterhaltungselektronik, Foto, Multimedia, Elektrohaushaltsgeräte)
Efa & Käufl	560	Unterhaltungselektronik, Foto, Multimedia, Elektrohaushaltsgeräte)
XXXLutz	17000	Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung
Mömax	6500	Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung
Matratzen Concord	350	Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung
Baustark Artinger & Ohneis	120	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
Baywa Baustoffe	500	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf
Würth	740	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich jenseits der Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung bei Einzelhandelsvorhaben nach § 34 BauGB, womit durch den Bebauungsplan Nr. 04-93 keine Veränderung bei Vegetation und Fauna impliziert wird. Dementsprechend kann eine diesbezügliche Bestandsaufnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entfallen. Diese ist gegebenenfalls im Rahmen einzelner Bauanträge durchzuführen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat der Stadt Landshut in seiner Plenarsitzung vom 18.10.2019 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. die Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck wurden ein Sortiments- und ein 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. 60.335m² 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 Münchenau 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 m². 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 Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

Sortimentsliste der Stadt Landshut

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant – nahversorgungsrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen/nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Landshut zukünftig gesteuert werden kann.

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

Standortkonzept

Als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt mit historischem Altstadtbereich, dem Standort CCL im Norden dem Ländtor mit C&A / Oberpaur im Westen und dem Dreifaltigkeitsplatz im Süden zu klassifizieren. Darüber hinaus wird der Bereich nördlich der Isar (Mühleninsel) als Ergänzungsbereich definiert. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (Verkaufsfläche > 800 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) 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 Bebauungsplanaufstellung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-93) für jedermann gleichermaßen, d.h. auch für in- und ausländische Investoren, gelten und somit diskriminierungsfrei sind. Der Punkt „b) Erforderlichkeit“ ist durch die Tatsache erfüllt, dass entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wie er als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB definiert ist, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Industriegebiet ausgeschlossen werden sollte. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen (siehe Punkt 4.1.2). Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit – auch unter Berücksichtigung der in Punkt 4.1.2 genannten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept – gewährleistet wird, dass im Industriegebiet weiterhin marktgerecht Einzelhandel betrieben werden kann.

Somit sind die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie vereinbar, nachdem die in Artikel 15 Absatz 3 der Richtlinie genannten Bedingungen, also nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig erfüllt sind.

4.2 Festsetzungen

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

4.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Flächen im Industriegebiet, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (Innenbereich), entsprechend der Einordnung als Ergänzungsstandort im Einzelhandelsentwicklungskonzept. Eingeschlossen sind demnach auch Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten) dargestellt sind. Zwar sind in Bebauungsplangebieteten Einzelhandelsvorhaben in allgemeinen Wohngebieten, wenn sie über den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, sowie in reinen Wohngebieten und auf Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich unzulässig, aber da es sich hier um Flächen handelt, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, kann die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben größeren Ausmaßes nicht von vornherein ausgeschlossen werden, weil in der näheren Umgebung der Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsflächen gewerbliche Einrichtungen bereits vorhanden sind.

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich sind lediglich die Flächen im Industriegebiet, für die bereits ein Bebauungsplan rechtskräftig ist. Diese Bebauungspläne wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 dahingehend geändert, als dass dort dieselben Sortimentsbeschränkungen wie im gegenständlichen Bebauungsplan gelten. Davon ausgenommen waren folgende drei Flächen:

Bereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt ein einzelnes Einzelhandelsvorhaben als „sonstiges Sondergebiet – Baumarkt“ zu. Nach der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept sind sämtliche dort erhältlichen Artikel als nicht zentrenrelevante Sortimente einzuordnen; damit wird den Steuerungsempfehlungen des Konzeptes entsprochen. Die Umsetzung des Vorhabens wurde

entsprechend § 12 BauGB mit einem Durchführungsvertrag abgesichert. Änderungen an der vorhandenen Nutzung sind derzeit nicht geplant. Es ergibt sich somit für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04-2 kein aktueller Regelungsbedarf.

Bereich zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Porschestraße und Maybachstraße / Maybachstraße 2:

Im Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ wurden für das dort festgesetzte Sondergebiet die in Punkt 2.3 bereits genannten Sortimente zugelassen. 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 somit aus städtebaulicher Sicht sinnvoller im Zuge einer Bauleitplanung speziell für diese Flächen, die gleichzeitig auch die Fortentwicklung der eingetragenen Dienstbarkeit regelt, umzusetzen.

Bereich Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“: Die Flächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher sind Einzelhandelsnutzungen, die über den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, unzulässig (siehe oben). Hier besteht kein aktueller Regelungsbedarf.

4.2.2 Sortimentsbeschränkungen

Basierend auf den unter Punkt 4.1.1 bereits genannten, im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten Steuerungsempfehlungen sollen im Geltungsbereich nur nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente zulässig sein. Da die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht abschließend ist, wird im Umkehrschluss im Bebauungsplan festgesetzt, dass 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.

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 aber 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. 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 ausnahmsweise Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten soll auch für nicht großflächige Einzelhandelsvorhaben gelten, da von diesen weniger Auswirkungen zu erwarten sind als von großflächigen Vorhaben.

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 durch das vorhandene Straßennetz, welches die gewerbliche Nutzung bereits ausreichend berücksichtigt, gut erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist ebenfalls gut, da am Rand des Planungsgebietes zwei Bundesstraßen (B15 im Süden, B299 im Nordosten) liegen und die Kreisstraße LAs 52 das Planungsgebiet von West nach Ost quert.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 2 über die Haltestellen Hofmark-Aich-Straße, Porschestraße, Benzstraße, Siemensstraße und Industriestraße sowie westlich außerhalb durch die Buslinie 1 (Haltestelle Bayerwaldstraße) 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 Grundschutzes 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 gesondert zu prüfen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

Feuerwehrflächen und Feuerwehrezufahrt:

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

4.3.4 Abfallentsorgung

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

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

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-Wärmegegesetz (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 Pftetrach oder der Isar wird ein Großteil des Planungsgebietes überflutet. Es ist dann mit Wasserständen teilweise über 2m zu rechnen. Daher wird in den Hinweisen durch Text empfohlen, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine entsprechend sichere OK FFB des Erdgeschosses festzulegen und Keller von Aufenthaltsräumen und sensiblen technischen Einrichtungen freizuhalten. Im Bereich des Marktes Altdorf sind aber Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, deren Umsetzung (die aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen derzeit aber zeitlich nicht abgeschätzt werden kann) eine gravierende Verbesserung bezüglich der durch die Pftetrach überfluteten Flächen bringen würden. Die von Extremhochwasserereignissen betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als Hochwasserrisikoflächen (nachrichtliche Übernahme vom Wasserwirtschaftsamt) dargestellt. Im Falle von hundertjährlichen Hochwasserereignissen der Pftetrach 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 zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen können Emissionen verschiedener Art erzeugen (Lärm, Luftschadstoffe). Dementsprechend ist bei jedem Vorhaben die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen des zugehörigen Bauantrages nachzuweisen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

8. Altlasten

Ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich sind im Altlastenkataster verzeichnet. Ausnahmen in größerem Umfang gibt es im westlichen Bereich des Planungsgebietes nördlich und südlich der Siemensstraße, beiden Wohnbauflächen zwischen Hertzstraße und Daimlerstraße sowie im nördlichen und nordöstlichen Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Straße. Die Flächen sind in den Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen worden. Ob und welche Maßnahmen zur Altlastensanierung durchzuführen sind, ist im Rahmen der Baueingabe für einzelne Vorhaben durch das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Sachgebiet Umweltschutz festzulegen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

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 den Bebauungsplan Nr. 04-93 ergeben sich Änderungen in der Zulässigkeit von Einzelhandels Sortimenten. Zulässig sind nun ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Landshuter Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28.10.2019.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

1.006.351m²

14. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 16.10.2020
STADT LANDSHUT

Landshut, den 16.10.2020
BAUREFERAT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor