

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB - Einzelhandelsentwicklungskonzept

I. Prüfung der Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden und Einzelhandelsverbänden

II. Prüfung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

III. Beschluss Konzept

Gremium:	Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	PL: 6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	PL: 18.10.2019 PL: 20.09.2019 (abgesetzt)	Stadt Landshut, den	02.10.2019
Sitzungsnummer:	PL: 82	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Der am 22.06.2018 dem Bausenat vorgestellte Konzeptentwurf wurde am 01.08.2018 den Nachbargemeinden, dem Landkreis, der Regierung von Niederbayern sowie drei Einzelhandelsverbänden vorgestellt. Den Beteiligten wurde anschließend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zudem erfolgte im Zeitraum vom 07.08.2018 bis zum 14.09.2018 eine öffentliche Auslegung des Konzeptes.

In Folge der o.g. Beteiligung sowie weiterer Überlegungen bzw. Entwicklungen wurden am Einzelhandelsentwicklungskonzept gegenüber dem Stand vom 22.06.2018 Änderungen an folgenden Punkten vorgenommen:

- Die Sortimente „Elektrokleingeräte“ und „Unterhaltungselektronik“ wurden in Folge von Anregungen der I.L.I. und der Regierung von Niederbayern den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.
- Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nicht mehr als Unterkategorie der zentrenrelevanten Sortimente, sondern als eigenständige Kategorie geführt.
- Der inzwischen geschlossene Rewe-Standort an der Flurstraße wurde aus der Liste der Nahversorgungsstandorte entfernt; demgegenüber wurde der Rewe-Markt in der Inneren Münchener Straße dieser Liste hinzugefügt.
- In das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde folgende Regelung für Abweichungen vom Konzept integriert:

„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.“*

Hierdurch wird ermöglicht, dass von Schließung oder Verkleinerung betroffene Einzelhandelsstandorte, sei es durch Umzug mit dem selben Betreiber oder durch Neueröffnung eines anderen Betreibers, im Industriegebiet oder im GE Münchnerau neu entstehen könnten, auch wenn sie (teilweise) zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Eine weitergehende Regelung wäre die Streichung der Punkte 1 und 3 in der Ausnahmemöglichkeit. Hierdurch wären auch Neuansiedlungen denkbar, soweit der Nachweis geführt werden kann, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich entstehen.

In diesem Zusammenhang sei auch nochmals erwähnt, dass Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausweisen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigen dürfen. Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 - 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht.

Um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ weiterbetreiben zu können, ist es nun notwendig, dass der Stadtrat das vorliegende Einzelhandelsentwicklungskonzept als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließt. Ohne einen solchen Beschluss fehlt die rechtliche Grundlage für sortimentsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Am 22.03.2019 hat der Bausenat beschlossen, die Thematik nach Beratung in den Fraktionen erneut im Stadtrat zu behandeln.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden und Einzelhandelsverbänden sowie aus der öffentlichen Auslegung:

I. Prüfung der Stellungnahmen von Behörden, Nachbargemeinden und Einzelhandelsverbänden

Es wurden insgesamt 14 Behörden, Nachbargemeinden und Einzelhandelsverbände beteiligt. 7 der beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und Einzelhandelsverbände haben eine Stellungnahme abgegeben. Keine Stellungnahme abgegeben haben der Landkreis Landshut, die Gemeinde Adlkofen, der Markt Altdorf, die Gemeinde Eching, der Markt Essenbach, die Gemeinde Kumhausen und die Gemeinde Niederaichbach.

1. Ohne Anregungen haben 2 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Gemeinde Tiefenbach
mit Schreiben vom 18.09.2018

1.2 Gemeinde Bruckberg
mit Schreiben vom 05.10.2018

Beschluss:

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 IHK für Niederbayern in Passau mit E-Mail vom 13.09.2018

Herzlichen Dank für die Beteiligung im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, zu dem wir gerne Stellung nehmen.

Ein derartiges Projekt ist Basis für viele gewerbliche Investoren und stellt den stationären Einzelhandel als Aushängeschild und Garant für lebendige Innenstädte in den Fokus.

Es sorgt für eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung sowie Planungssicherheit und liefert objektive Daten für künftige, oft kurzfristig notwendige Entscheidungen.

Das vorgelegte Gutachten analysiert fundiert die Situation in Landshut und gibt entsprechende Empfehlungen. Ergänzend hierzu möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

Tourismussituation:

Das Einzelhandelskonzept weist richtigerweise ein touristisches Zusatzpotential im oberen zweistelligen Millionenbereich aus. In der IHK-Kaufkraftstromanalyse für Landshut konnten wir feststellen, dass derzeit 8 % der Umsätze des Landshuter Innenstadthandels aus Einkäufen von Tages- und Nächtigungstouristen sowie aus unregelmäßigen Geschäftsfahrten generiert werden. Zum Vergleich: dieser Streuumsatzanteil liegt in Straubing bei derzeit 9 %, in Passau bei 25 % und in Dingolfing bei 10 %. Somit ergibt sich mit jedem Prozentpunkt an zusätzlichem Streuumsatzanteil eine signifikante Möglichkeit zur Umsatzsteigerung für den Landshuter Handel.

Zentralitätskennziffern auf Sortimentsebene:

Erfreulich ist die Ausweisung von Sortimentszentralitäten. Hohe Zentralitäten deuten auf eine hohe Sättigung des Marktes und/oder eine stark ausgeprägte Wettbewerbssituation hin. Dies kann die Ansiedlung weiterer Anbieter im entsprechenden Sortiment erschweren, da die lokale Nachfrage in der Regel bereits stark vor Ort gebunden ist. Neue Betriebe müssen sich beim Werben um Kunden daher in hohem Maße gegen Bestandsbetriebe behaupten bzw. sich mit Nischenprodukten Alleinstellungsmerkmale erarbeiten. Geringe Zentralitäten machen es neuen Anbietern grundsätzlich einfacher, sich erfolgreich am Markt zu positionieren, indem sie aktuell abfließende Kaufkraft der lokalen Bevölkerung binden und bestehende Angebotslücken schließen. Unterdurchschnittliche Zentralitäten signalisieren eine Unterversorgung im jeweiligen Sortiment. Im Gegensatz dazu ist eine überdurchschnittliche Zentralität kein Zeichen von Überversorgung im Sinne eines zu großen Angebots. Indizien für eine Überversorgung sind eine Vielzahl ähnlicher Anbieter, ein starkes zurückliegendes Flächenwachstum sowie eine unterdurchschnittliche Flächenleistung im jeweiligen Sortiment.

Flächenleistung:

Die Flächenleistung ist ein wichtiger Indikator, um festzustellen, welche Qualitätsniveaus in den jeweiligen Standorten angeboten werden. In der IHK-Kaufkraftstromanalyse konnten wir eine durchschnittliche Flächenleistung (entspricht dem Umsatz des Handels pro Quadratmeter und Jahr) in 40 Handelsstandorten in Niederbayern von 3.013 Euro/m²Jahr feststellen. Landshut liegt in dieser Untersuchung bei überdurchschnittlichen 3.282 Euro/m²Jahr. Zum Vergleich: die Analyse der Flächenleistung des oberösterreichischen Handels ergab einen immerhin um 600 Euro höheren Wert. Hier wäre zu empfehlen, bei künftigen Ansiedlungen auch diesen Aspekt in den Mittelpunkt der Betrachtungen zu rücken und insbesondere in der Innenstadt qualitätsorientierte Sortimente discountähnlichem Angebot vorzuziehen. Qualitätsorientierung und Alleinstellung sind vor dem Hintergrund des aufkommenden Onlinehandels zwei wesentliche Bausteine im Sinne der künftigen Konkurrenzfähigkeit des stationären Handels.

Onlinehandel:

Aufgrund der Volatilität im Handel sowie den dauerhaften Anforderungen, die Geschäftsmodelle entsprechend dem Kundenwunsch anzupassen, um wettbewerbsfähig zu bleiben, werden sich Betreiber innerhalb ihrer Freiheitsgrade bewegen. Der Trend zum Cross-

Channel sorgt dafür, dass künftig hochwertige Sortimente des Innenstadtbedarfs Kombinationen aus stationärem Handel und E-Commerce (Stichworte „Click&Collect“, „Flagship-Store in Kombination mit Logistikzentrum“) auch an Standorten außerhalb der Innenstadt betriebswirtschaftlich Sinn machen. Diese sind von der Landesplanung nicht erfasst, da sie deutlich unter 800 m² Verkaufsfläche aufweisen. Diese Möglichkeiten, die der Onlinehandel künftig bietet, sollte man sich zumindest bewusst sein.

Hinweise durch das IHK-Gremium:

Die sehr große Tiefgarage des CCL bereichert die Parkplatzmöglichkeiten in der Landshuter Innenstadt signifikant, steht aber in Konkurrenz zu den beiden großen Parkflächen Karstadt/Oberpaur Parkhaus und Grieserwiese, die beide für Besucher der Innenstadt attraktiver erscheinen, da sie im Westen der Stadt - Nähe alte B11 - liegen. Mit ein wichtiger Grund für den vorhandenen aber noch ausbaufähigen Frequenzaustausch Innenstadt/CCL ist die bestehende ALDI-Filiale. Auch hier stimmen wir mit den Gutachtern überein, bestehende Versorgungslücken in der Innenstadt durch Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers zu schließen.

Ratsbeschluss:

Damit ein Einzelhandelskonzept auch entsprechenden Niederschlag in der Bauleitplanung erfährt, empfehlen wir dringend, es schließlich durch den Stadtrat verabschieden zu lassen. Ist dies erfolgt, gilt es als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist nach § 9 Abs. 2a BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der weiteren Entwicklungsarbeit und freuen uns mit Ihnen auf die ersten Ergebnisse.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die IHK geht in ihrer Stellungnahme auf wichtige Kennziffern und Trends im Einzelhandel ein. Sie bestätigt der Stadt Landshut - ebenso wie die Gutachter - eine hohe Bedeutung als Handelsstandort, der seiner Funktion als Oberzentrum entsprechend einen wichtigen Versorgungsauftrag für sich selbst sowie sein Umland wahrnimmt. Ein wichtiger Aspekt wird in puncto Wettbewerbsfähigkeit mit dem Onlinehandel angesprochen, dessen Auswirkungen auch die Landshuter Gewerbetreibenden spüren. Für die Zukunft wird es daher zunehmend wichtiger sich den Herausforderungen der Digitalisierung zu stellen und die Individualität des eigenen Angebots sowie die Vorteile der mit dem Handel verbundenen Serviceleistungen insbesondere digital sichtbar werden zu lassen (Auffindbarkeit im Internet). Auch dem Thema „Nahversorgung“ wird im gegenständlichen Einzelhandelskonzept der GMA hohe Bedeutung eingeräumt, was auch seitens der IHK aufgegriffen und bestätigt wird, insbesondere was die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers in der Innenstadt betrifft. Hinsichtlich der räumlichen Entwicklung hat sich die Stadt Landshut mit der Realisierung des CCL für eine klassische bipolare Entwicklung des innerstädtischen Bereichs entschieden. Eine derartige kommunale Grundsatzentscheidung zur Innenstadtentwicklung ist mit einer Vielzahl von entwicklungsbezogenen Konsequenzen verbunden. Hierzu zählt auch die Förderung eines vielfältigen Einzelhandelsangebotes durch Neuan siedelungsakquisitionen von weiteren Monolabelstores und deren Erhalt im Bestand ebenso wie die Unterstützung des kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandels.

Der Kaufkraftstromanalyse ist grundsätzlich insoweit zuzustimmen, als dass jede Anstrengung zur weiteren touristischen Inwertsetzung der (Innen-)Stadt Landshut auch positive Rückwirkungen im Sinne von Umsatzsteigerungen für den lokalen Einzelhandel zur Folge haben kann. Die Flächenproduktivität des Landshuter/deutschen Einzelhandels lässt sich dagegen nur bedingt mit dem österreichischen Einzelhandel vergleichen, da dort u. a. das Preisniveau höher ist und auf gleicher Fläche somit mehr Umsatz getätigt wird.

Der insgesamt positiven und unterstützenden Stellungnahme der IHK wird nicht widersprochen. Hinzuzufügen ist aber, dass die Sortimente „Elektrokleingeräte“ und „Unterhaltungselektronik“ nun den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Zudem wurde in das Konzept eine Ausnahmeregelung integriert, die es unter definierten Voraussetzungen ermöglichen soll, dass bestehende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrele-

vanten Sortimenten aus bestimmten Bereichen der Gemeinden Altdorf, Ergolding und Kumhausen in die beiden Ergänzungsstandorte oder innerhalb der bzw. zwischen den beiden Ergänzungsstandorten verschoben werden können. Die Voraussetzungen sind im Einzelnen:

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.*

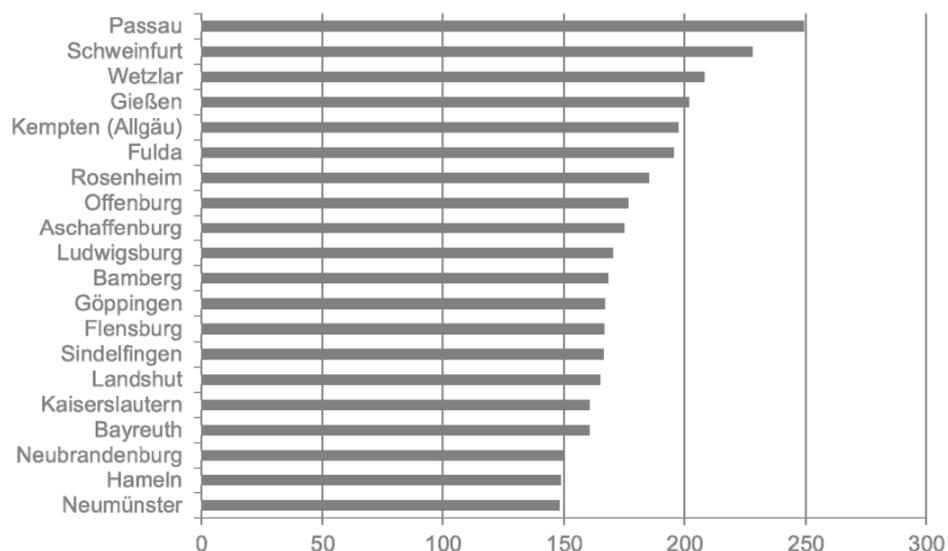
Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen ist sichergestellt, dass der Zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit nicht negativ beeinflusst wird, andererseits kann so eine ausreichende Flexibilität bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen gewährleistet werden.

2.2 Interessengemeinschaft Landshut Innenstadt e.V., Landshut mit E-Mail vom 16.09.2018

Präambel:

Der Landshuter Einzelhandel ist durch die Nähe und schnelle Erreichbarkeit des Ballungsraums München einer starken Konkurrenzsituation ausgesetzt. Aufgrund der fehlenden leistungsfähigen Nord-Süd-Verbindungen fließen derzeit vor allem aus den nördlichen Randgemeinden erhebliche Kaufkraftsummen in besser erreichbare Wettbewerbsstandorte wie z. B. Regensburg.

Landshut ist zwar Oberzentrum, Sitz zahlreicher Verwaltungen, führender Schul- und Hochschulstandort und das einzige Oberzentrum in einem Radius von ca. 70 - 80 km - dennoch ist die Zentralität mit 161 % nach unserer Einschätzung noch ausbaufähig.



Quelle: GMA-Darstellung 2013

Die I.L.I. begrüßt es daher sehr, dass die Stadt erneut ein Einzelhandelsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben hat, um klare Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche zukünftige Einzelhandelspolitik und -ansiedelung in der Stadt zu schaffen.

Die Erarbeitung von „Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelssteuerung“ (vgl. S. 8, 2.) inklusive verbindlicher Sortimentslisten sind für uns die Basis für konsequente kommunale Steuerungen.

Zum Konzept:

Das von der GMA dargestellte Zahlenmaterial weicht zwar in einigen Punkten (z. B. Zentralitätskennzahlen, Verkaufsflächen) leicht von den Handelszahlen der IHK Niederbayern 2018/2019 ab, Tendenz und Schlussfolgerungen sind aber deckungsgleich und ähnlich auch schon aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 bekannt.

Den dargestellten Zielen (vgl. S. 95 ff) können wir uns daher vollumfänglich anschließen.

Die aufgeführten Punkte sind aus unserer Sicht noch wie nachfolgend zu erweitern oder zu ergänzen:

1. Schutz der Innenstadt durch die Belassung der zentrenrelevanten Sortimente ausschließlich in der Innenstadt - dies inklusive regelmäßiger Überwachung und Kontrolle und unter Ausschluss von „Killerphrasen“ (wenn wir's nicht machen, macht's der Landkreis)
2. Stärkung der Innenstadt durch erhöhte Marketinganstrengungen und Generierung von touristischen Zusatzpotentialen
3. Unterstützung von langfristigen Investitionssicherheiten - gerne bieten wir hier noch einmal und wie im Gutachten empfohlen an, als Organisationsplattform der Einzelhändler und Vermittler zu agieren (siehe S. 47, u.), dies kann natürlich nur mit angemessenen Finanzmitteln erfolgen.
4. Frequenzschaffung durch Nahversorgungsstandorte im historischen Zentrum (City-Rewe-Konzepte)
5. Förderung eines vielfältigen Einzelhandelsangebotes durch Neuansiedlungsakquisitionen von weiteren Monolabelstores (Mango, Zara) und eines innerstädtischen Elektrofachmarktes
6. Unterstützung des kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandels durch Sondermaßnahmen (GassenLebenExtra, Vermietersgespräche, kulante Sondernutzungsregelungen)
7. Schaffung von weiteren relevanten, großflächigen Einzelhandelsstandorten durch kooperative Sondermaßnahmen im Denkmalschutz, Ausbau der alten JVA, Martinschule, Alte Post
8. Entschärfung der Parkplatzsituation durch Förderung von kostenlosen Park-and-Ride-Systemen und Bedienung mit (Elektro?)-Shuttles
9. Nutzung von modernen Einzelhandelstools zur Förderung des regionalen Einzelhandels. Hier sind vor allem digitale Einkaufskarten (auch für steuerfreien Sachbezug) und die Implementierung von Onlineshopsystemen wie Atalanda hervorzuheben.

Schlussbemerkung:

Die Umsetzungsempfehlungen enthalten für uns wichtige Punkte, wie die Betonung der Bedeutung der Innenstadt für die Stadt Landshut als Einzelhandelsstandort und die damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten. Dies natürlich auch im Wechselspiel mit der Erhaltung und Entwicklung von Nachversorgungseinrichtungen und Sonderstandorten, aber immer mit der Unterscheidung von zentrumsrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ein bindendes (und zwingend auch regelmäßig zu überprüfendes) Standort- und Sortimentskonzept ist nach u.E. dringend erforderlich!

Die I.L.I. ist der Meinung, dass die Empfehlungen des Konzeptes, die umfassend, intensiv und auch kostenintensiv von Fachleuten und unmittelbar Betroffenen erarbeitet wurden, Verpflichtung und auch Basis für zukünftige Entscheidungen werden sollten! Wir hoffen daher sehr, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept nun wirklich und wie im Gutachten dargestellt eine verbindliche Grundlage für ein langfristiges politisches Handeln darstellt (vgl. S. 95, IV.).

Als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes könnte es endlich verbindliche und klare Rahmenbedingungen festschreiben und aktiv die weitere positive Entwicklung der (Innen-)Stadt bestimmen.

Eine formulierte kontinuierliche Fortschreibung dieses Konzeptes halten wir für sehr empfehlenswert.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die I.L.I. schließt sich in ihrer Stellungnahme den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes an. Dies wird positiv zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Ergänzungen der I.L.I. (Punkte 1-9) werden durch das Konzept insofern zumindest teilweise abgedeckt, als dass mit dem Sortiments- und Standortkonzept hinreichend konkrete ordnungspolitische Steuerungsinstrumentarien für die künftige Einzelhandelsentwicklung erarbeitet wurden. So wird der Innenstadtschutz durch die Ausweisung zentrenrelevanter Sortimente und deren planungsrechtliche Zulassung mit dem Konzept bereits in der Innenstadt verortet. Hierzu ist noch anzumerken, dass die Sortimente „Elektrokleingeräte“ und „Unterhaltungselektronik“ nun den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. Gleiches gilt für nahversorgungsrelevante Sortimente, die in der Innenstadt (hier auch als Frequenzbringer) sowie in Nahversorgungslagen zulässig sein sollen (großflächige Betriebe in Nahversorgungslagen nach Einzelfallüberprüfung).

In diesem Zusammenhang sei im Hinblick auf „Killerphrasen“ erwähnt, dass Nachbargemeinden entgegen der landläufigen Auffassung nicht unbegrenzt Einzelhandelsvorhaben genehmigen dürfen, sondern nur soweit diese keine Auswirkungen "gewichtiger Art" auf Zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden haben. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht rücksichtslos zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht.

Konkrete Maßnahmen (z. B. GassenLebenExtra) sind hingegen durch die Händlergemeinschaft selbst zu initiieren. Kulante Sondernutzungsregelungen wiederum sowie ggf. eine finanzielle Unterstützung für die I.L.I., um als Organisationsplattform und Vermittler agieren zu können, liegen im Zuständigkeitsbereich der entsprechenden Stellen der Verwaltung. Hierauf kann ein Einzelhandelskonzept aber keinen Einfluss nehmen. Die wesentlichen Rahmenbedingungen zur Handelsentwicklung in allen Handlungslagen der Stadt Landshut wurden formuliert und stoßen bei der I.L.I. auf Zustimmung.

In das Konzept wurde auch eine Ausnahmeregelung integriert, die es unter definierten Voraussetzungen ermöglichen soll, dass bestehende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten aus bestimmten Bereichen der Gemeinden Altdorf, Ergolding und Kumhausen in die beiden Ergänzungsstandorte oder innerhalb der bzw. zwischen den beiden Ergänzungsstandorten verschoben werden können. Die Voraussetzungen sind im Einzelnen:

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.

Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen ist sichergestellt, dass der Zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit nicht negativ beeinflusst wird, andererseits kann so eine ausreichende Flexibilität bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen gewährleistet werden.

2.3 Handelsverband Bayern e.V., Regensburg mit Schreiben vom 17.09.2018

Zunächst recht herzlichen Dank für die Einladung zur Anhörung am 01.08.2018. Gerne nimmt der Handelsverband Bayern zum vorgelegten Einzelhandelsentwicklungskonzept Stellung. Folgende Punkte sind für uns sehr wesentlich:

1. Steuerungsempfehlung:

Die von den Gutachtern empfohlene Steuerungsempfehlung zur Einzelhandelsentwicklung in Landshut wird von uns sehr positiv gesehen. Wichtig ist, dass im Innenstadtbereich grundsätzlich alle Sortimente / Branchen zulässig sind, die zur Aufwertung des Standortes beitragen. Im Außenbereich von Landshut ist jedoch ein strikter Ausschluss der innenstadtrelevanten Leitsortimente erforderlich. Diese Zulässigkeit bzw. Ausschluss ist jeweils auch baurechtlich zwingend sicherzustellen. Darüber hinaus sollte zwingend angestrebt werden, die Nahversorgung im Zentrum zu verbessern bzw. neue Anbieter im mittel- und langfristigen Sektor in die Innenstadt zu holen.

2. Erreichbarkeit der Innenstadt:

Nachdem im Online-Handel bei den Leitsortimenten der Innenstadt (Textil, Schuhe, GPK, Kosmetik, Schmuck etc.) mittelfristig Marktanteile von ca. 30 % zu erwarten sind, wird dementsprechend ein Frequenzverlust, auch in der Innenstadt auftreten. Umso mehr ist die Erreichbarkeit insbesondere für KFZ-Nutzer, aber auch für ÖPNV und Fahrräder sicherzustellen. Hier sind alle Maßnahmen auszuschöpfen, um die Erreichbarkeit der Innenstadt von Landshut noch zu verbessern.

3. Parksituation im zentralen Bereich:

Wie die Befragungen gezeigt haben, ist nach Meinung der Kunden die Parksituation in Landshut weiterhin problematisch. Es sollte daher intensiv geprüft werden, welche weiteren Möglichkeiten offenstehen, um die Parksituation zu verbessern. Gerade das Thema Parken wird mittelfristig bei den Kunden die jeweilige Entscheidung, entweder online zu kaufen oder die Innenstadt von Landshut anzufahren, ein wichtiger Entscheidungsfaktor sein. Auch kostenlose Park-and-Ride-Systeme sollten angeboten werden.

4. Digitale Einkaufstadt Landshut:

Nach Abschluss der Modellprojekte steht fest, dass mittelfristig der stationäre Handel und die sonstigen Entscheidungsträger es nicht schaffen, die Herausforderungen des E-Commerce alleine zu bewältigen. Auch die Innenstadt von Landshut braucht ein Schaufenster im Internet, um die Kunden zu informieren, vielfältige Angebote zu unterbreiten und wesentliche Impulse zu setzen. Daher ist die Stadt Landshut gefordert, eine professionelle Projekt- und Prozesssteuerung zu gewährleisten, ein eigenes lokales Konzept zu schaffen sowie einen Digitalmanager als „Kümmerer“ vor Ort einzusetzen. Sowohl ILI als auch der Handelsverband Bayern stehen hier als Ansprechpartner zur Verfügung. Hier ist Handlungsbedarf gegeben.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Reaktion des Handelsverband Bayern auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist als Zustimmung zu verstehen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Handelsverbandes unterstützen grundsätzlich die Aussagen und Intentionen des Konzeptes. Die baurechtliche Umsetzung, v.a. bezüglich des strikten Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten, ist nach Fertigstellung des Konzeptes von der Stadt auf dieser Basis durch verbindliche Bauleitplanung zu leisten. Als große Herausforderung in der Zukunft erkennt auch der Handelsverband Bayern vor allem den zunehmend an Einfluss gewinnenden E-Commerce als zentrales Thema für den lokalen Einzelhandel in Landshut. Richtig ist, dass die Marktanteile des Onlinehandels kontinuierlich steigen, jedoch unterschiedlich hoch in einzelnen Sortimenten ausfallen (Bekleidung und Elektroartikel als umsatzstärkste Warengruppen im Onlinehandel; Quelle: bevh 2018). Im Zusammenhang mit dem Thema Erreichbarkeit ist festzuhalten, dass der „komfortable Einkauf“ ausschlaggebend für den Konsumenten ist. Hierzu gehört neben der verkehrlichen Erreichbarkeit des Ladenlokales (u. a. attraktiver ÖPNV in der Innenstadt, kurze Wege zwischen Parkmöglichkeit und Handelslage) auch die Auffindbarkeit des Anbieters im Internet. Damit ist nicht immer der eigene Webshop gemeint, mit dem zumeist auch ein hoher logistischer und technischer Aufwand verbunden ist, sondern vor allem die Sichtbarkeit (z. B. Google-Eintrag). Für diese Fragen ist der Handelsverband selbst ein wichtiger Ansprechpartner. Aus der Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern ergibt sich kein Anpassungsbedarf für das Konzept. Anzumerken ist aber, dass die Sortimente „Elektrokleingeräte“ und „Unterhaltungselektronik“ im Konzept nun als zentrenrelevante Sortimente geführt werden. Zudem wurde in das Konzept eine Ausnahmeregelung integriert, die es unter definierten Voraussetzungen ermöglichen soll, dass bestehende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten aus bestimmten Bereichen der Gemeinden Altdorf, Ergolding und Kumhausen in die beiden Ergänzungsstandorte oder innerhalb der bzw. zwischen den beiden Ergänzungsstandorten verschoben werden können. Die Voraussetzungen sind im Einzelnen:

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.*

Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen ist sichergestellt, dass der Zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit nicht negativ beeinflusst wird, andererseits kann so eine ausreichende Flexibilität bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen gewährleistet werden.

2.4 Markt Ergolding mit Schreiben vom 20.09.2018

Die Mitglieder des Ergoldinger Marktgemeinderates wurden über das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut informiert und haben in der Sitzung am 11.09.2018 über die Angelegenheit beraten. Von Seiten des Marktgemeinderates wurde hierzu folgender Beschluss gefasst:

„Der Marktgemeinderat beschloss, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut lediglich zur Kenntnis genommen wird. Eine darüber hinaus gehende Bindung des Marktes Ergolding bei der Bauleitplanung und sonstigen Entscheidungen erfolgt nicht. Durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2018, mit dem auch eine

Sortimentsliste verabschiedet wurde, sind für den Markt Ergolding hinreichende Planungsvorgaben gemacht worden. Die „Landshuter Sortimentsliste“ geht über die Bestimmungen des LEP hinaus und sollte sich daher nicht auf das Gebiet des Marktes Ergolding beziehen. Die Belange der Stadt Landshut werden bei der Aufstellung von Bauleitplänen und insbesondere auch bei Sondergebietsausweisungen durch die vorgesehene Beteiligung der Stadt Landshut ausreichend berücksichtigt. U.a. beim Bebauungsplan Industrie- und Gewerbeerschließungsplan, in dem sich das Gelände des ehemaligen Praktikerbaumarktes befindet, soll eine Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet erfolgen. Gewerbebetriebe, die sich in Ergolding angesiedelt haben, schätzen u.a. die kurzen Wege in der Verwaltung und die schnellen verlässlichen Entscheidungen der Ergoldinger Gremien. Ferner sind gerade die gute Erreichbarkeit und die Parkplätze ein Vorteil, den sowohl Gewerbetreibende als auch Kunden schätzen. Die intensive Nachfrage der Kunden rechtfertigt auch die Ansiedlung der entsprechenden Betriebe. Manche Betriebe siedeln sich in Ergolding an, z.B. das Bekleidungshaus K&L Ruppert, da sich in Landshut eine Weiterführung des Betriebes nicht wirtschaftlich darstellen hat lassen. Insoweit schließt sich der Markt Ergolding nicht den Ergebnissen und Restriktionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landshut an.“
Wir bitten Sie hierzu um Kenntnisnahme.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Einleitend ist anzumerken, dass der Markt Ergolding bei der interkommunalen Abstimmung im Rahmen der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 2 BauGB stets in vorbildlicher Weise agiert. Es kann angenommen werden, dass dies auch künftig, z.B. im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“, der Fall sein wird. Der § 2 Abs. 2 sagt aber auch aus, dass sich eine Gemeinde - hier die Stadt Landshut - bei Planungen der Nachbargemeinde - hier der Markt Ergolding - auf Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche berufen kann. Und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“.

Dies hat zur Folge, dass in Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausgewiesen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden dürfen. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht [...] zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Gewichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht. In diesem Zusammenhang hat das BVerwG in dem oben genannten Urteil auch dargelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Rücksicht auf ihre potentiell erheblichen städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“ auslösen.

Aus der Stellungnahme kann abgeleitet werden, dass der Markt Ergolding den oben stehenden Ausführungen auch folgt, sich beim Schutz Zentraler Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden und der Definition von zentrenrelevanten Sortimenten aber auf die Sortimentsliste aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) beruft und die „Landshuter Sortimentsliste“ als zu weitgehend und somit nicht bindend einstuft. Diese Auffassung ist aber nicht korrekt. Richtig ist, dass die Bayerische Landesplanung im Kapitel 5.3 des LEP Vorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert. In der Begründung zu Kapitel 5.3 heißt es dazu: „Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“.

Dabei wird aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Auswirkungen nach Bedarfsgruppen differenziert in Sortimente des Nahversorgungsbedarfs, Sortimente des Innenstadtbeararfs und Sortimente des sonstigen Bedarfs“. In der Anlage 2 zur Begründung wird hierzu eine Einteilung von Sortimenten in diese Bedarfsgruppen vorgenommen. Die Intention des LEP ist aber raumordnerischer Natur, also die Regulierung von Einzelhandelsgroßprojekten und dessen Beschränkung auf Zentrale Orte (hier: Landshut als Oberzentrum, zu dem entsprechend den Aussagen des Ziels 5.3.4 des LEP auch der Markt Ergolding und andere unmittelbar angrenzende Gemeinden gehören), um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten. Die Zielsetzung des Schutzes von Zentralen Versorgungsbereichen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist eine andere, eine städtebauliche. Zentrale Versorgungsbereiche haben nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „in der städtebaulichen Entwicklung auf Grund ihrer vielfältigen städtebaulichen Funktionen, für die Urbanität insgesamt sowie im Besonderen für die auf unterschiedliche Leistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen ausgerichteten Versorgungsfunktionen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung hohe Bedeutung“. Während das LEP auf Zentrale Orte als Ganzes abzielt, geht es im § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB um den Schutz bestimmter, abgrenzbarer Teilbereiche einer Stadt / eines Ortes. Bei der Bewertung eines Zentralen Versorgungsbereiches ist dabei stets auf den konkreten Einzelfall abzustellen und zu überprüfen, welche Ausdehnung er hat und welche Sortimente für die jeweilige Funktionsfähigkeit relevant sind. Dabei kann die Anlage 2 des LEP eine Arbeitsgrundlage sein, die aber keinesfalls abschließend ist. Diese Überprüfung mit anschließender Einstufung von Sortimenten in zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant wurde im vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept vollzogen. Hierzu ist noch anzumerken, dass ein solches Konzept im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen als Grundlage für sortimentsbeschränkende Festsetzungen dient. Sortimentsbeschränkende Festsetzungen, die allein aus den Bedarfsgruppen des LEP abgeleitet werden, sind dagegen nach der geltenden Rechtsprechung unzulässig. Dementsprechend hat der Markt Ergolding bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen begründen, stets die Auswirkungen auf den im vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept definierten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu überprüfen. Der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB kann nämlich einer Bebauungsplanung entgegengehalten werden, mit der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden sollen, durch die der o.g. Zentrale Versorgungsbereich eine Beeinträchtigung erfahren würde. Dieser Aspekt hat explizit auch Bedeutung für eine planende Gemeinde im Verhältnis zu Nachbargemeinden, deren Zentrale Versorgungsbereiche durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans beeinträchtigt werden können.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept kann dem Markt Ergolding, auch wenn er sich dessen Regelungen nicht unmittelbar anschließt, als „Arbeitserleichterung“ dienen, da hierdurch klar definiert wird, in welchen Fällen einzelhandelspezifischer Vorhaben oder Bauleitplanverfahren die Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu untersuchen sind. Lässt der Markt Ergolding hierbei nur nicht zentrenrelevante Sortimente der „Landshuter Sortimentsliste“ zu, sind von vornherein negative Auswirkungen auf die Landshuter Innenstadt auszuschließen. Sollen dagegen auch zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, ist vom Markt Ergolding zu prüfen, ob dies Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat, was im entsprechenden Fall zur Unzulässigkeit der Planung führen würde.

Änderungen im Einzelhandelsentwicklungskonzept ergeben sich somit aus den Ausführungen des Marktes Ergolding nicht. Jedoch ist anzumerken, dass die Sortimente „Elektrokleingeräte“ und „Unterhaltungselektronik“ im Konzept nun als zentrenrelevante Sortimente geführt werden. Zudem wurde in das Konzept eine Ausnahmeregelung integriert, die es unter definierten Voraussetzungen ermöglichen soll, dass bestehende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten aus bestimmten Bereichen der Gemeinden Altdorf, Ergolding und Kumhausen in die beiden Ergänzungsstandorte oder innerhalb der bzw. zwischen den beiden Ergänzungsstandorten verschoben werden können. Die Voraussetzungen sind im Einzelnen:

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.*

Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen ist sichergestellt, dass der Zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit nicht negativ beeinflusst wird, andererseits kann so eine ausreichende Flexibilität bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen gewährleistet werden. Durch die Ausnahmeregelung wird auch ein Wettbewerbsnachteil ausgeglichen, der der Stadt Landshut gegenüber den Nachbargemeinden bei Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ohne diese Regelung entstehen würde: Der flächengleiche Umzug einer Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten aus den städtischen Gebieten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in eine Nachbargemeinde würde in der Regel keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen, wäre dann also als zulässig einzustufen. Der umgekehrte Weg oder auch ein Umzug innerhalb des Stadtgebietes wäre aber ohne die Ausnahmeregelung nicht möglich.

2.5 Regierung von Niederbayern, Landshut mit E-Mail vom 26.10.2018

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände.

Nachstehend die Stellungnahme des SG 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) zum Einzelhandelskonzept:

Ich habe mir den Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Landshut nun genauer angeschaut. Bis auf ein paar redaktionelle Kleinigkeiten ist mir nichts gravierendes aufgefallen. Lediglich bei der „Landshuter Sortimentsliste“ (S. 100) besteht eine kleine Unstimmigkeit: Während „Fotobedarf“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt wird, werden „Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger“ den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeschlagen. Ich weiß nicht so recht, ob hier die Trennlinie im Einzelfall immer so klar ist.

Ansonsten handelt es sich meiner Meinung nach um ein gut recherchiertes Konzept, dessen Steuerungsempfehlungen aus landesplanerischer Sicht sehr zu begrüßen sind. Hoffentlich bleiben Ausnahmegenehmigungen an den Ergänzungsstandorten (wie kürzlich im Gewerbegebiet in der Münchnerau geschehen) die absolute Ausnahme.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

In ihrer Stellungnahme steht die Regierung von Niederbayern den Regelungen des Einzelhandelskonzeptes wohlwollend gegenüber und unterstützt diese. Die Einordnung des Sortiments „Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger“ erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Landshut. Die Abgrenzung zum Fotobedarf wurde diesbezüglich nochmals überprüft mit dem Ergebnis, dass der Fotobedarf mit der Unterhaltungselektronik und auch den Elektrokleingeräten unter den zentrenrelevanten Sortimenten zusammengeführt wurde. Ansonsten ist aus der Stellungnahme des SG 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung) der Regierung von Niederbayern kein Anpassungsbedarf für das Konzept abzuleiten. Bezüglich der Thematik „Ausnahmen“ ist noch anzumerken, dass in das Konzept eine Ausnahmeregelung integriert wurde, die es unter definierten

Voraussetzungen ermöglichen soll, dass bestehende Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten aus bestimmten Bereichen der Gemeinden Altdorf, Ergolding und Kumhausen in die beiden Ergänzungsstandorte oder innerhalb der bzw. zwischen den beiden Ergänzungsstandorten verschoben werden können. Die Voraussetzungen sind im Einzelnen:

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.*

Bei Einhaltung der o.g. Voraussetzungen ist sichergestellt, dass der Zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit nicht negativ beeinflusst wird, andererseits kann so eine ausreichende Flexibilität bei der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen gewährleistet werden.

II. Prüfung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der vom 07.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 durchgeführten öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Beschluss Konzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 18.10.2019 wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 18.10.2019 ist Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss:

Anlage: Einzelhandelsentwicklungskonzept