

Änderung der Einzelhandelsnutzung Maybachstraße 2

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	13.12.2019	Stadt Landshut, den	03.12.2019
Sitzungsnummer:	88	Ersteller:	Doll, Johannes, Referatsleiter Geiner, Sonja

Vormerkung:

Der Eigentümer möchte seine Einzelhandelsimmobilie an der Maybachstraße weiterentwickeln und beabsichtigt eine veränderte Flächennutzung. Der momentane Hauptnutzer Modepark Röther wird durch eine Ansiedelung von Decathlon und einem kleinen Café im Erdgeschoss und einem Fitness Center im Obergeschoss ersetzt. Des weiteren sieht das neue Nutzungskonzept eine Aufstockung des Gebäudes vor. Hier soll, wie auf Teilflächen im 1. OG, zukünftig eine Hotelnutzung mit ca. 110 Zimmer stattfinden.

Antrag auf Vorbescheid:

Für die Grundstücke mit der Fl.Nr. 3554 und 3554/11, Maybachstraße 2, wird eine Änderung der Einzelhandelsnutzung von Modepark Röther zu Decathlon und Fitness Center beantragt. Im Moment sind in diesem, laut rechtskräftigen Bebauungsplan 04-91, Deckblatt Nr. 09, sonstigen Sondergebiet, 5.725 m² Verkaufsfläche genehmigt. Diese setzt sich folgendermaßen zusammen:

Auszug DB 09:

2.3 Für die folgenden zulässigen zentrenrelevanten Sortimente ist maximal eine Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² zulässig. Für die einzelnen Sortimente gelten dabei folgende Höchstgrenzen:

Sortiment	Teilsortimente	maximal zulässige Verkaufsfläche
<i>Bekleidung</i>	<i>Textilien</i>	<i>3.200 m²</i>
	<i>Schuhe</i>	<i>400 m²</i>
<i>Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Camping</i>	<i>Sportartikel</i>	<i>400 m²</i>
	<i>Fahrräder und Zubehör</i>	<i>400 m²</i>

Im Zuge der Änderung von Modepark Röther (EG + 1. OG) zu Decathlon (EG) und Fitness Center (OG) setzen sich die beantragten Verkaufsflächen Decathlon von 2.300 m² im Erdgeschoss folgendermaßen zusammen:

Sortiment	Teilsortimente	beantragte Verkaufsfläche
Bekleidung	Textilien	1.000 m ²
	Schuhe (Sport-)	400 m ²
Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Camping	Sportartikel	400 m ²
	Fahrräder und Zubehör	400 m ²
Sportgroßgeräte	Nicht zentrenrelevant	300 m ²

Die Summe der einzelnen beantragten Sortimente liegt insgesamt bei 2.500 m². Die Differenz zur tatsächlich vorhandenen Verkaufsfläche liegt an saisonalen Änderungen des Sortiments. Die Nutzung der Teilfläche im 1. OG als Fitness Center bedarf einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese kann nach Auffassung der Verwaltung erteilt werden, da diese Nutzung verträglich ist und keine städtebaulichen Spannungen auslöst.

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 04-91:

Der Planungsbegünstigte / Eigentümer / Investor beabsichtigt zusätzlich zukünftige Nutzungen für das Objekt in Form von einem Hotel und Café.

- EG: Café im Zugangsbereich
1. OG: Einhüftige Hotelnutzung
2. OG: Aufstockung – zweihüftige Hotelnutzung mit Besprechungscube

Aktuell sind laut B-Plan 04-91 diese Nutzungen nicht zulässig. Nachdem sich durch die Nutzungsänderung eine Reduktion der Verkaufsfläche im 1. OG ergibt wird eine Änderung des B-Plans zur Ermöglichung einer Hotelnutzung positiv beurteilt. Die Anzahl der nötigen Stellplätze sind im Verfahren zu klären.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Dem Antrag auf Vorbescheid wird zugestimmt.
3. Es wird eine Änderung des Bebauungsplans 04-91 zur Ermöglichung einer Hotelnutzung in Aussicht gestellt.

Anlagen:

- Anlage 1 – Grundrisspläne (**nichtöffentlich**)
Anlage 2 – Sortimentsberechnung (**nichtöffentlich**)