

**Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 10-2 "Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach" durch Deckblatt Nr. 3;
Änderungs- und Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	06.03.2020	Stadt Landshut, den	19.02.2020
Sitzungsnummer:	92	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Der Betreiber des Landshut-Parks plant eine teilweise Umstrukturierung des bestehenden Fachmarktzentrams „Landshut Park“ in Landshut Münchnerau. Konkret ist vorgesehen, im Bauteil A innerhalb des bestehenden Baukörpers die Verkaufsfläche des bestehenden Elektromarktes von ca. 3.100m² auf ca. 1.850m² zu reduzieren. Auf der frei werdenden Fläche soll sich ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250m² ansiedeln. Die Umstrukturierung wurde inhaltlich bereits im „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landshut“ vom 28.10.2019 untersucht und berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Hauptzielsetzung der Stadt Landshut der strukturelle Erhalt der historischen Innenstadt und damit einhergehend der Erhalt und die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Das Fachmarktzentrum Münchnerau ist in seiner Funktion als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus städtebaulicher Sicht ebenfalls langfristig notwendig und erwünscht, jedoch unter der Prämisse dass der Ergänzungsstandort Münchnerau mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in Bezug auf das Sortimentskonzept nicht oder nur deutlich nachgeordnet in den Wettbewerb tritt.

Diesem Umstand wurde bereits im Rahmen der Ausarbeitung des rechtskräftigen Vorhabens- und Erschließungsplanes sowie dem zugehörigen Deckblatt Nr. 2 durch die verbindliche Festlegung der Sortimente und deren Flächenanteile intensiv Sorge getragen.

Dem Einzelhandelsentwicklungsgutachten 2019 ist diesbezüglich zu entnehmen, dass die gegenständliche Änderung durch Deckblatt Nr. 3 dieser grundsätzlichen Zielsetzung nicht entgegensteht. So werden gemäß der o. g. Sortimentsliste Drogeriewaren nicht als zentrenrelevant sondern als nahversorgungsrelevant eingestuft und weiterhin angemerkt, dass unter Wahrung der festgesetzten Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Sortimentsgruppen einerseits und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen andererseits flexibel Nutzungsänderungen wie diese realisiert werden können.

Darüber hinaus ist es auch für die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit des Ergänzungsstandortes notwendig, nicht mehr den Marktbedürfnissen entsprechend bewirtschaftete Flächen durch Nahversorgungsstrukturen zu ergänzen.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass der Ergänzungsstandort durch die Sortimentsänderung und -ergänzung eine Stärkung und Abrundung der bestehenden Sortimente erfährt und dadurch für die Kunden attraktiv gehalten wird, ohne den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu schwächen.

Jedoch deckt sich das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Änderungs- und Billigungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10-2 „zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ vom 28.02.2003 i.d.F. vom 24.07.2003 - rechtsverbindlich seit 22.12.2003 - wird für den Bereich der textlichen Festsetzungen durch Deckblatt Nr. 3 vom 06.03.2020 geändert.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
3. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der Vorhabenträger
 - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
 - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
 - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
4. Das Deckblatt Nr. 3 vom 06.03.2020 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10-2 „zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ vom 28.02.2003 i.d.F. vom 24.07.2003 - rechtsverbindlich seit 22.12.2003 - wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung vom 06.03.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10-2 „zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Bauteilplan
- Anlage 2 – Satzung
- Anlage 3 – Begründung