

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

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

III. Beschluss Durchführungsvertrag

IV. Satzungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	13.07.2020	Stadt Landshut, den	29.06.2020
Sitzungsnummer:	3	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2020 bis einschl. 22.05.2020 und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschl. 24.04.2020 zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 - durch Deckblatt Nr. 3 vom 06.03.2020:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 24.04.2020 insgesamt 51 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 7 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

1.1 Markt Ergolding
mit Schreiben vom 02.04.2020

1.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landshut
mit Schreiben vom 06.04.2020

1.3 Stadt Landshut – Amt f. öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz
mit E-Mail vom 20.04.2020

1.4 Stadt Landshut – SG Geoinformation und Vermessung
mit Schreiben vom 22.04.2020

1.5 Stadt Landshut – Bauamtliche Betriebe
mit E-Mail vom 22.04.2020

1.6 Stadt Landshut – Tiefbauamt
mit Schreiben vom 27.04.2020

1.7 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 12.05.2020

Beschluss:

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 01.04.2020

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 M-net Telekommunikations GmbH, München
mit E-Mail vom 01.04.2020

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut – Freiwillige Feuerwehr
mit E-Mail vom 02.04.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Nutzungsänderung

Nach der Nutzungsänderung der Bereiche ist die Brandmeldetechnik den geänderten Gegebenheiten anzupassen

2. Laufkarten für die Feuerwehr

Die Laufkarten im FIZ sind zu aktualisieren und im Feuerwehr-Einsatz-Center zu hinterlegen.

3. Feuerwehreinsatzpläne

Die Feuerwehreinsatzpläne sind nach DIN 14090 anzupassen und in dreifacher Ausfertigung (1x laminiert, 3x Papierform und in digitaler Version als pdf) der Brandschutzdienststelle vorzulegen

4. Die Laufkarten und Einsatzpläne sind vorab zur Prüfung der Brandschutzdienststelle vorzulegen

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der Fachstelle eingebrachten inhaltlichen Informationen und Empfehlungen betreffen nicht das vorliegende Änderungsverfahren.

Die Brandschutzthematik ist vielmehr Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens beim Amt für Bauaufsicht.

Das Bauvorhaben ist als „Sonderbau“ gem. BayBO Art. 2 einzustufen. Somit hat der Vorhabensträger einen Prüfsachverständigen zuzuziehen, um den Brandschutz inhaltlich abzuarbeiten. In diesem Zusammenhang sind auch die von der Fachstelle angesprochenen Laufkarten für die Feuerwehr sowie die Feuerwehreinsatzpläne zu aktualisieren und anzupassen. Vor diesem Hintergrund wurde dem Vorhabensträger die vorliegende Stellungnahme zur Kenntnis weitergeleitet.

2.4 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 06.04.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Landshut
mit Schreiben vom 07.04.2020

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung impliziert keine Baumaßnahmen an Gebäuden, somit sind keine Aussagen zu Kampfmittel oder Sicherheitsabständen notwendig.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung
keine

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
keine

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
keine

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
keine

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Wasserwirtschaftsamt Landshut
mit E-Mail vom 15.04.2020

Mit Schreiben vom 20.03.20 bitten sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.
Mit den Änderungen besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut, Amt für Finanzen, SG Steueramt und Anliegerleistungen
mit E-Mail vom 16.04.2020

Zu dem vorgenannten Bebauungsplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:
1. Beitrags- und straßenrechtliche Fragen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Markt Essenbach
mit Schreiben vom 20.04.2020

Sie haben uns mit Schreiben vom 20.03.2020 bezüglich der o.g. Bauleitplanung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauBG beteiligt.
Gegen diese Bauleitplanung der Stadt Landshut werden von Seiten des Marktes Essenbach keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
mit E-Mail vom 21.04.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Fachbehörde mit beigefügtem Lageplan wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis weitergeleitet.

2.10 Industrie- und Handelskammer, Passau
mit E-Mail vom 21.04.2020

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir haben - auch nach Rücksprache mit unseren Gremiumsmitgliedern vor Ort zu obigem Projekt keine Einwendungen. Wir wünschen allen Beteiligten viel Erfolg und beste Gesundheit

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.11 Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Niederbayern, Landshut
mit E-Mail vom 22.04.2020

Die Stadt Landshut plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ mit Deckblatt Nr. 3. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des bestehenden Einkaufszentrums geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, die Verkaufsfläche des bestehenden Elektrofachmarktes im Bauteil A zugunsten eines Drogeriemarktes zu reduzieren.

Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung sind gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken anzumelden. Die geänderten Verkaufsflächen stehen in Einklang mit den in LEP 5.3.3 normierten Kaufkraftabschöpfungsquoten für Einzelhandelsgroßprojekte.

Hinweise

Nach der Anlage 2 zur Begründung des LEP Bayern sind „Drogerie- und Parfümeriewaren“ den Sortimenten des Innenstadtbedarfs zuzuordnen. Die Landshuter Liste stuft „Drogeriewaren“ hingegen als nahversorgungsrelevante Sortimente ein.

Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form (z. B. als PDF, TIFF, JPEG oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z. B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Wie von der Fachstelle angemerkt stellt das LEP 2013 in der Anlage 2 zur Begründung die Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen dar. Hier werden Drogerie- und Parfümeriewaren als Sortimente des Innenstadtbedarfs eingestuft. Diese allgemein gehaltene Auflistung kann jedoch nicht als Abwägungsgrundlage für die konkrete Bauleitplanung herangezogen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Landshut vom 28.10.2019 u.a. eine umfangreiche Analyse des „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ sowie des „Ergänzungsstandortes Münchnerau“ durchgeführt, weiterhin wurde die gegenständliche Verkaufsflächenänderung untersucht. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat der Stadt Landshut in seiner Plenarsitzung vom 18.10.2019 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck wurden ein Sortiments- und ein Stadortkonzept erstellt und daraus Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen abgeleitet.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept thematisiert die Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Ergänzungsstandortes Münchnerau sowie die „Landshuter Sortimentsliste“ und trifft schließlich Steuerungsempfehlungen.

2.12 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 22.04.2020

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:
Fernwärme / Verkehrsbetrieb / Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Abwasser
Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.13 Bund Naturschutz, Landshut
mit E-Mail vom 24.04.2020

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:
Wir stimmen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Stadt Landshut – Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Naturschutz
mit E-Mail vom 27.04.2020

Mit dem Deckblatt besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Bei den Umbaumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Gehölze erhalten bleiben.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 3 behandelt nur die vom Vorhabensträger geplanten Änderungen in der Sortimentszulässigkeiten und keine Änderung am Äußeren des Bauteils A. Die von der Fachstelle vorgebrachten inhaltlichen Informationen und Empfehlungen betreffen nicht das vorliegende Änderungsverfahren sondern vielmehr den diesem Verfahren nachgeordneten Baubetrieb im Rahmen der Nutzungsänderung. Vor diesem Hintergrund wurden dem Vorhabenträger die vorliegenden Stellungnahmen zur Kenntnis weitergeleitet.

2.15 Gemeinde Kumhausen
mit E-Mail vom 29.04.2020

In der 60. Sitzung des Bau- und Verkehrsausschuss am 28.04.2020 wurde bzgl. der o.g. Fachstellenbeteiligung folgendes beschlossen.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt von dem vorgestellten „Vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan Nr. 10-2 „zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ Deckblatt Nr. 3 der Stadt Landshut, ohne Erinnerung Kenntnis.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss:

III. Beschluss Durchführungsvertrag

Dem Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 3 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 entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 06.03.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die textlichen Festsetzungen zum Deckblatt Nr. 3, der Bauteilplan und die Begründung vom 06.03.2020 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Mit dem Satzungsbeschluss erhöht sich die Summe der zulässigen Geschossfläche für den Wohnungsbau nicht.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Bauleitplan

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Satzung

Anlage 4 – Durchführungsvertrag (nicht-öffentlich)

Anlage 5 – Anlagen zum Durchführungsvertrag (nicht-öffentlich)

Anlage 5 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)