



## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT NR. 3 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10-2**

#### **"ZWISCHEN THEODOR-HEUSS-STRASSE UND WEIHERBACH"**

**vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **1. Allgemeines**

Der Betreiber des Landshut Parks plant eine teilweise Umstrukturierung des bestehenden Fachmarktzent-rums in Landshut Münchnerau. Konkret ist vorgesehen, im Bauteil A innerhalb des bestehenden Baukörpers die Verkaufsfläche des bestehenden Elektromarktes von ca. 3.100m<sup>2</sup> auf ca. 1.850m<sup>2</sup> zu reduzieren. Auf der frei werdenden Fläche soll sich ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250m<sup>2</sup> ansiedeln. Damit werden die Voraussetzungen für eine dauerhafte Sicherung des Standortes geschaffen. Die Umstrukturierung wurde inhaltlich bereits im „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landshut“ vom 28.10.2019 untersucht und berücksichtigt.

Jedoch deckt sich das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Deswegen ist eine Änderung erforderlich um das Vorhaben realisieren zu können. Nachdem durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung finden.

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

##### **2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Das LEP 2013 stellt in der Anlage 2 zur Begründung die Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen dar. Hier werden Drogerie- und Parfümeriewaren als Sortimente des Innenstadtbefarfs eingestuft. Diese allge-

mein 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 mit Modifikationen der „Landshuter Sortimentsliste“ als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landshut stellt die zu ändernden Flächen als Teil eines größeren „Sondergebiet Einzelhandel“ dar. Das Deckblatt Nr. 3 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **2.3 Landschaftsplan**

Der gültige Landschaftsplan der Stadt Landshut stellt die zu ändernden Flächen als Teil einer größeren Siedlungsfläche mit gliedernden Baumreihen in Ost- Westrichtung dar.

## **2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Von Seiten des Investors wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauteil A des bestehenden Fachmarktzentrums vorgelegt.

Konkret ist vorgesehen, im Bauteil A innerhalb des bestehenden Baukörpers die Verkaufsfläche des bestehenden Elektromarktes von ca. 3.100m<sup>2</sup> auf ca. 1.850m<sup>2</sup> zu reduzieren. Auf der frei werdenden Fläche soll sich ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250m<sup>2</sup> ansiedeln.

Dies zieht lediglich geringfügige Änderungen der Fassaden des Bestandsgebäudes für den Drogeriemarkt nach sich (zusätzliche Anlieferung an der Westseite, zusätzliche Glaselemente an der Süd- und Ostseite, zusätzliche Werbeflächen an der Südseite). Die bestehende Kubatur des Bauteiles A bleibt sowohl in Bezug auf die Gebädefläche als auch die Gebäudehöhe unverändert. Die Anlieferung soll neben dem bestehenden Anlieferbereich des Elektromarktes an der Westseite des Gebäudes erfolgen.

Hierzu wird im weiteren Änderungsverfahren noch ein Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Landshut abzuschließen sein. Der Investor wird sich darin verpflichten, in seiner Eigenschaft als Vorhabensträger die vorliegenden im Deckblatt Nr. 3 festgesetzten und im Durchführungsvertrag niedergelegten Maßnahmen durchzuführen.

## **2.5 Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der seit 22.12.2003 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ mit integriertem Grünordnungsplan sieht auf dem ca. 7,5 ha großen Areal auf zwei Geschossen Flächen für den Einzelhandel als „Sondergebiet SO Einzelhandelsgroßprojekt, bestehend aus einem SB-Warenhaus, einem Bau- und Gartenmarkt, einem Elektrofachmarkt sowie einer Shopzone“ in einer maximalen Größenordnung von 43.900 m<sup>2</sup> sowie ca. 1300 Kfz-Stellplätze vor. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt für den gesamten Bereich bei einer Wandhöhe von 12,50 m.

Die raumverträglichen Sortimentsverkaufsflächen sowie die zulässigen Betriebsformen mit jeweiligen Gesamtverkaufsflächen gemäß landesplanerischer Beurteilung wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Das seit 20.02.2012 rechtskräftige Deckblatt Nr. 2 regelt die Flexibilisierung der zulässigen nicht zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb festgelegter Höchstgrenzen in den bestehenden Verkaufsflächen.

Diese wurden in die drei Bauteile A, B, C untergliedert. Bauteil A umfasst nur eine Einheit, den Elektrofachmarkt mit 3.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bauteil B ist eine Ladenzone mit 5.440 m<sup>2</sup>, die in maximal 22 Einheiten untergliedert werden kann. Hier sind nicht zentrenrelevante Sortimente ohne Einschränkung zulässig, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind jeweils durch maximale Verkaufsflächengrößen der

Sortimentsgruppen limitiert. Die Verkaufsflächen im Bauteil C beinhalten zwei Einheiten mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die insgesamt maximal 7.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

## **2.6 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es ist lediglich vorgesehen, innerhalb des bestehenden Baukörpers im Bauteil A die Verkaufsfläche des bestehenden Elektromarktes von ca. 3.100m<sup>2</sup> auf ca. 1.850m<sup>2</sup> zu reduzieren. Auf der frei werdenden Fläche soll sich ein Droge-riemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250m<sup>2</sup> ansiedeln.

Es werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Nachdem weder in die Kubatur des Baubestandes noch in die grundsätzliche Nutzungsstruktur eingegriffen wird kann kein Vorhaben entstehen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. 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.

Gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 vom 16.03.2020 ist das Deckblatt Nr. 3 in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der der Schließung der Stadtverwaltung für den öffentlichen Parteienverkehr wegen der Coronathematik musste die Auslegungsfrist für die Beteiligung der Öffentlichkeit jedoch abgebrochen werden.

Es erfolgte eine erneute Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12 vom 14.04.2020. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte aus Gründen der Gesundheitsvorsorge durch Schaufenster-Aushang im Bereich des Stadtjugendamtes Luitpoldstraße 29b sowie zusätzlich digital auf der Homepage der Stadt Landshut vom 22.04. bis einschließlich 22.05.2020.

## **2.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Das vorliegende Deckblatt impliziert keine Änderung außer der Art der baulichen Nutzung im Bereich des Bauteiles A. Dadurch ist kein relevanter baulicher Eingriff in den Gebäudebestand veranlasst, folglich liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vor. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild sind ebenfalls in keiner Weise von der Änderung durch Deckblatt Nr. 3 betroffen. Somit besteht kein ökologischer Ausgleichsbedarf.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt in Landshut im Stadtteil Münchnerau und umfasst ca. 78.800 m<sup>2</sup>. Es wird nach Osten und Westen begrenzt von angrenzenden gewerblichen Flächen und den zugehörigen Parkieranlagen. Im Norden schließen sich die den Weiherbach begleitenden Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes 10-104/1 „Gewerbegebiet Münchnerau westlich Fuggerstraße – Bereich West“ an. Südlich wird das Plangebiet begrenzt von der Theodor-Heuss-Straße.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das ebene Planungsgebiet wird mittig in Ost-West-Richtung durch die Ludwig-Erhard-Straße erschlossen. Es ist nördlich der Straße bereits vollständig mit den eingeschossigen Bauteilen A bis C bebaut, südlich der Straße schließen die zugehörigen Parkierungsflächen an.

Die Grundfläche der Bebauung beträgt ca. 22.000 m<sup>2</sup>, die Gebäudehöhen des Flachdachkomplexes betragen zwischen ca. 6.50 m und ca. 10.50 m.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Das Plangebiet wurde im Zuge der Bebauung eingegrünt. Es wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Deckblattänderung jedoch keine floristischen und faunistischen Bestandserhebungen durchgeführt, weil diese weder in die Flora noch in die Fauna eingreift.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Satzung des Deckblattes Nr. 3 entnommen werden. Konkret ist vorgesehen, im Bauteil A innerhalb des bestehenden Baukörpers die Verkaufsfläche des bestehenden Elektromarktes von ca. 3.100m<sup>2</sup> auf ca. 1.850m<sup>2</sup> zu reduzieren. Auf der frei werdenden Fläche soll sich ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.250m<sup>2</sup> ansiedeln.

### **4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Für das Planungsgebiet bleibt weiterhin entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nutzungen die Gebietskategorie „Sondergebiet Einzelhandelsgroßprojekt“ festgesetzt. Die jeweilige Zulässigkeit von Nutzungen wird durch die textlichen Festsetzungen der Satzung sowie der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen konkretisiert.

Nutzungsänderungen sind im Rahmen der in der vorliegenden Planung festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässig und ausschließlich mittels Änderung der Satzung sowie des Durchführungsvertrages durch Deckblatt möglich.

Jedoch ist zu prüfen, inwieweit sich die Änderung auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ auswirkt. Der Gesetzgeber hat die Schutzbedürftigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in verschiedenen Schutznormen fixiert, u. a. auch durch eine entsprechende Regelung des §1 Abs. 6 BauGB. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

#### **4.2.1. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut**

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 mit Modifikationen der „Landshuter Sortimentsliste“ als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

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

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept thematisiert - wie im Folgenden in der o. g. Gliederungssystematik zusammenfassend dargestellt - die Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Ergänzungsstandortes Münchnerau sowie die „Landshuter Sortimentsliste“ und trifft schließlich Steuerungsempfehlungen.

(Aussagen des Gutachtens zur Nahversorgung sowie zum Gewerbegebiet Landshut Nord wurden im Rahmen dieser Zusammenfassung bewusst ausgespart, nachdem sie von der vorliegenden Thematik nicht betroffen sind und ihrerseits auch keine Betroffenheiten auslösen.)

## 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 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. 60.335 m<sup>2</sup> 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 bspw. Elektronik, 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 ca. 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. Entwicklungspotentiale sind insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar, aber auch im Elektro-

segment oder bei größeren Drogerieanbietern kann wie Textilien/Schuhe/Sport 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.

### **Münchnerau**

Neben der Innenstadt fungieren auch andere Teilbereiche der Stadt Landshut als Einzelhandelsstandorte. In diesem Zusammenhang ist neben dem GE Nord insbesondere das GE Münchnerau 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 Gewerbegebiet Münchnerau befindet sich neben dem Landshut Park sowie weitere arrondierende Einzelhandelsbetriebe (u. a. Poco, Dehner).

Der Standortbereich liegt vergleichsweise isoliert in einer gewerblich geprägten Lage (Solitärstandort), ein Anschluss an Wohngebiete ist nicht gegeben. Insgesamt sind am Standort Münchnerau ca. 24.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden, wovon ca. die Hälfte auf den Landshut Park entfällt. Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges Einkaufs- bzw. Fachmarktzentrum mit einem großen Pkw-Stellplatzareal.

Als Ankermieter des Fachmarktzentrums fungieren die Anbieter Kaufland, Saturn, Aldi und C&A. Daneben sind weitere kleinere Einzelhandelseinheiten (u. a. Deichmann, Depot, McPaper) unterschiedlicher Sortimentsgruppen im Landshut Park ansässig.

Das Center agiert autark und ist baulich sowie funktional in sich geschlossen; Austauschbeziehungen mit den umliegenden Nutzungen bestehen nicht. Das Center verfügt im Wesentlichen über nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente.

Mit Blick auf die Passantenbefragung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ist festzuhalten, dass die Kunden den Standort vorwiegend zur Versorgung mit Lebensmitteln aufsuchen, sodass er insbesondere mit den wohnortnahen Supermarkt- und Lebensmitteldiscounterstandorten konkurriert. Mit der Innenstadt von Landshut tritt er nur deutlich nachgeordnet in den Wettbewerb. Für den Landshut Park wurde in der Vergangenheit punktuell die Anpassung der Mieterstruktur an veränderte Marktbedingungen diskutiert. Ein derartiges Ansinnen kann nur für den Fall der Beibehaltung des Gesamtumfanges der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente positiv begleitet werden.

Die in gewerblich geprägter Standortlage ansässige Einzelhandelsagglomeration Münchnerau 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.

Mit Blick auf die räumliche Anordnung der Einzelhandelsbetriebe sollte eine kompakte Einzelhandelsstruktur (u. a. kurze Wege zwischen den Marktstandorten, gemeinsame wahrnehmbare Fachmarktanlage) sowie eine Aufwertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen angestrebt werden. Eine räumlich kompakte Einzelhandelsstruktur ist am Standort Münchnerau durch den Landshut Park bereits heute gegeben.

## **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 bzw. 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.

Im konkreten Bezug auf die hier gegenständliche Nutzungsänderung führt die Sortimentsliste in ihrer Fassung vom 28.10.2019 Drogeriewaren als nahversorgungsrelevante Sortimente und Elektrogroß- und Kleingeräte als nicht zentrenrelevante Sortimente. Keines der beiden Sortimente, die durch das vorliegende Deckblatt eine Änderung in Bezug auf die Verkaufsflächenzahlen erfahren, ist zentrenrelevant gemäß Sortimentsliste. Insofern ist hieraus keine Betroffenheit des zentralen Versorgungsstandortes Innenstadt abzuleiten. (Siehe hierzu Anlage 1 zur Begründung: Landshuter Sortimentsliste)

### **Standortkonzept**

Als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt mit historischen 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 m<sup>2</sup>) 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 Münchnerau handelt es sich um einen vorwiegend autokundenorientierten 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 und Norden der Stadt, soll der Standort 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 Folgenden 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 Münchnerau zukünftig die Ansiedlung

von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Hingegen könnten unter Wahrung der bereits festgesetzten Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Sortimentsgruppen einerseits und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen andererseits flexibel Nutzungsänderungen wie die im Deckblatt Nr. 3 gegenständliche realisiert werden. An den Ergänzungsstandorten sollte die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

#### **4.2.2. Städtebauliche Zielsetzung**

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des zugehörigen Deckblattes 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.

#### **4.2.3. Dienstleistungsrichtlinie der EU**

Bei der Beseitigung solcher Beschränkungen 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.

Dienstleistungsrichtlinie

##### **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 Ortes 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 Deckblattänderung als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt a) – Nicht-Diskriminierung - aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Deckblattes Nr. 3) gleichermaßen für in- und ausländische Investoren gelten und somit diskriminierungsfrei sind.

Der Punkt b) – Erforderlichkeit - ist durch die Tatsache erfüllt, dass aus der Sicht der Stadt Landshut das Fachmarktzentrum Münchnerau als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus städtebaulicher Sicht langfristig erwünscht ist. Durch die Sortimentsänderung und -ergänzung erfährt der Ergänzungsstandort eine Stärkung und Abrundung der bestehenden Sortimente und wird dadurch für die Kunden attraktiv gehalten. Entsprechend ist es auch für die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit des Ergänzungsstandortes notwendig, nichtmehr den Marktbedürfnissen entsprechend bewirtschaftete Flächen durch Nahversorgungsstrukturen zu ergänzen.

Der Punkt c) – Verhältnismäßigkeit – ist dadurch gegeben, dass die Änderung im kleinsten möglichen baulichen Umfang durchgeführt wird. So ist es für die beantragte Nutzungsänderung nicht notwendig neue Bauteile zu errichten und dafür Flächen zu versiegeln. Vielmehr werden nichtmehr den Marktbedürfnissen entsprechend bewirtschaftete Bestandsflächen umgenutzt.

Somit sind die Regelungsinhalte des vorliegenden Deckblattes Nr. 3 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.

#### **4.3 weitere Festsetzungen**

Mit Ausnahme der durch das vorliegende Deckblatt Nr. 3 geänderten Ziffer 2 „Art der baulichen Nutzung“ gelten weiterhin die Festsetzungen des seit 22.12.2003 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“. Eine Überarbeitung dieser Festsetzungen wird durch das Planungskonzept nicht impliziert.

#### **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-Wärmegesetz (EE-WärmeG) 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, Altlasten, Kampfmittel**

Die Bebauungsplanänderung impliziert keine Baumaßnahmen an den Gebäuden selbst, da nur Änderungen bei den zulässigen Sortimenten und deren Flächengrößen Gegenstand des Verfahrens sind. Dementsprechend sind Aussagen über die Bodenverhältnisse, über Altlasten und über Kampfmittel im Planungsgebiet nicht notwendig.

#### **7. Immissionsschutz**

In Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber den bisherigen Anforderungen im Bereich Immissionsschutz keine Änderungen.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind in Folge des Deckblattes Nr. 3 nicht notwendig. Änderungen am Flächeneigentum ergeben sich nicht.

## 9. Denkmalschutz

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.

[...]"

## 10. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ durch Deckblatt Nr. 3 impliziert keine Änderung bei den zulässigen Verkaufsflächen und bei der Flächengröße der zentrenrelevanten Sortimente.

## 11. 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landshut, den 06.03.2020  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 06.03.2020  
BAUREFERAT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 13.07.2020

Anlage 1 zur Begründung:

## „Landshuter Sortimentsliste“

(zusammenfassende Darstellung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landshut vom 28.10.2019)

### Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Produkte
- Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportkleingeräte, Outdoorbedarf (Schlafsäcke, Campingkocher)
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Uhren und Schmuck
- Fotobedarf
  
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente**
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Reformwaren
- Apothekerwaren
- Drogeriewaren
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften
  
- **Nicht zentrenrelevante Sortimente**
- Möbel und Küchen
- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe,
- Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Computer
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)<sup>2</sup>
- Elektrokleingeräte (weiße u. braune Ware)<sup>2</sup>
- Geräte der Telekommunikation<sup>3</sup>
- Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVDPlayer), Ton- und Bildträger)
- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
- Sportgroßgeräte
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen)
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente zeigt auf, auf welche Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar

<sup>2</sup> weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

<sup>3</sup> frequenzintensives Sortiment, hohe Anziehungskraft für jüngere Kundengruppen, innenstadtkompatibel  
Quelle: GMA-Empfehlung 2018

BAUSENAT 13.07.2020