

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 04-91 "Industrie- und Gewerbeerschließungsplan" durch Deckblatt Nr. 10; Änderungs- und Billigungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	11	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	16.10.2020	Stadt Landshut, den	30.09.2020
Sitzungsnummer:	7	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Das Stadtratsplenum hat in seiner Sitzung am 13.05.2016 beschlossen, dass für das gesamte Industriegebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Städtebauliches Ziel ist dabei der Schutz und der Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Beschränkungen bei den Einzelhandelsnutzungen. Um die Grundlagen hierfür zu eruieren, wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, das vom Stadtrat am 28.10.2019 beschlossen wurde. Das Konzept definiert hierzu eine Sortimentsliste, welche die unterschiedlichen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante einteilt. Das Industriegebiet wird dabei als Ergänzungsstandort definiert, in dem nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten neu zugelassen werden sollten. In diesen Betrieben könnten zusätzlich noch auf max. 10%, höchstens aber 800m² der jeweiligen Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente etabliert werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Industriegebiet im nördlichen Teil überwiegend als Industriegebiet und im südlichen Teil vorwiegend als Gewerbegebiet dar. Daneben sind noch fünf Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt sowie zwei Mischgebietsbereiche, eine Wohnbau- und eine Gemeinbedarfsfläche. Die Sportgelände des ETSV 09 und des FC Eintracht sind gliedernde und abschirmende Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz, zudem ist noch die Darstellung „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Gas“ für den Erdgasspeicher an der Neidenburgerstraße vorhanden. Ebenfalls innerhalb des Planungsgebietes befinden sich teilweise Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, und Betriebe, die aufgrund ihrer Art im Umfeld zu erheblichen Belästigungen durch Emissionen führen können. Teil des Flächennutzungsplanes sind auch bestehende Hauptverkehrsstraßen (Siemensstraße, Porschestraße / Ottostraße, Liebigstraße, Konrad-Adenauer-Straße) und der Trassenkorridor für die geplante Entlastungsstraße entlang der Bahnanlagen. Die dargestellten Bahnanlagen für die Industriegleise sind inzwischen allerdings entwidmet.

Im Landschaftsplan sind die Industrie-, Gewerbe-, Misch-, Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Sondergebietsflächen als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Grünflächen der Sportanlagen sind Bestand. Die übrigen Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wurden auch in den Landschaftsplan übernommen. Hinzu kommen noch Darstellungen von bestehenden Einzelbäumen und Baumreihen, die im Planungsgebiet verteilt sind.

Das Industriegebiet ist geprägt von gewerblicher und industrieller Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung bezüglich der Dichte und der Höhenentwicklung. Dabei spielen Einzelhandelsnutzungen eine zunehmend zentrale Rolle, während produzierendes Gewerbe auf dem Rückzug ist. An einigen Stellen im Industriegebiet ist zudem Wohnnutzung vorhanden (im Wesentlichen an der Hofmark-Aich-Straße, zwischen Daimler- und Hertzstraße und an der Siemensstraße).

Ursprünglich war geplant, für das gesamte Industriegebiet einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche enthält, und alle dort bisher gültigen Bebauungspläne aufzuheben. Dieses Ansinnen wurde fallen gelassen, weil die Aufhebung der einzelnen Bebauungspläne einen erheblichen Verfahrensaufwand erfordert hätte, der in keinem Verhältnis zur Planungsabsicht, nämlich die Festsetzung von Sortimentsbeschränkungen entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, gestanden hätte. Vielmehr werden nun die bestehenden Bebauungspläne soweit für die Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes notwendig geändert und der Geltungsbereich des sich bereits in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ auf die ansonsten nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen reduziert.

Vorliegend wird der Bebauungsplan Nr. 04-91 durch Deckblatt Nr. 10 geändert. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Flächen, die im Deckblatt Nr. 8 als Sondergebiet festgesetzt und zuletzt mit Deckblatt Nr. 9 geändert wurden. Änderungen in diesem Bereich wären aus städtebaulicher Sicht sinnvoller im Zuge einer Bauleitplanung speziell für diese Flächen, die gleichzeitig auch die Fortentwicklung der dort eingetragenen Dienstbarkeit regelt, umzusetzen.

Die Flächen des Deckblattes Nr. 10 sind als Gewerbegebiet oder Industriegebiet festgesetzt. Für das Deckblatt Nr. 10 werden zwei Teilbereiche festgesetzt, für die gesondert die neuen Festlegungen zu den geplanten Sortimentsbeschränkungen getroffen werden. Der Teilbereich 1 umfasst die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 04-91, die bisher nicht oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert wurden und für die die BauNVO i.d.F. vom 26.06.1962 anzuwenden ist. Hier gibt es bis jetzt keine Beschränkungen der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsnutzung. In den Teilbereich 2 wurden die durch die Deckblätter Nrn. 7 und 8 geänderten Flächen einbezogen, für die die BauNVO vom 22.04.1993 anzuwenden ist. Für die dortigen Gewerbeflächen ist derzeit als Beschränkung der Ausschluss von Einzelhandel (ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden: Einrichtungshäuser für Möbel oder für Bodenbeläge und Teppiche, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zugelassen wird; Fahrzeuge und Zubehör; Eisenwaren; Baubedarf; Elektroartikel) und Bordellen fixiert.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei, ein Telekommunikationsladen, ein Büromöbelanbieter, ein Holzhändler, ein Hifi- und TV-Händler, ein Küchenstudio und ein Baumarkt.

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 Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ vom 08.01.1963 - rechtsverbindlich seit 03.02.1965 - wird für den im Plan vom 16.10.2020 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 10 geändert.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
3. Das Deckblatt Nr. 10 vom 16.10.2020 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ vom 08.01.1963 - rechtsverbindlich seit 03.02.1965 - wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 16.10.2020 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. 10 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

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

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung