

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB;
Billigungsbeschluss**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	12	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 der vorliegende 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 Neidenburger Straße 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, dass der Bebauungsplan Nr. 04-93 für das gesamte Industriegebiet aufgestellt wird; alle dort bisher gültigen Bebauungspläne sollten aufgehoben werden. 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 Bebauungsplanes Nr. 04-93 auf die ansonsten nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen reduziert.

Innerhalb des nun reduzierten Geltungsbereiches sind eine größere Anzahl unterschiedlicher Einzelhandelsbetriebe vorhanden, unter anderem Lebensmittelmärkte, Tankstellenshops, Spielwarenhändler, Schuhgeschäfte, Elektromärkte, ein Großmöbelhaus mit angeschlossenen Möbeldiscounter sowie Baustoffhändler.

Der Bebauungsplan erhält nun entsprechend § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen, wie sie im Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Ergänzungsstandort Industriegebiet Nord definiert werden. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung weiterhin im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; es liegt ein einfacher Bebauungsplan vor.

Billigungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ vom 16.06.2016 i.d.F. vom 16.10.2020 wird in der vorgelegten Form gebilligt.

Der 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 Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

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

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung