

Gemeinde Kumhausen - Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes "GE Hachelstuhl" mit Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16; Stellungnahme der Stadt Landshut im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	18.12.2020	Stadt Landshut, den	03.12.2020
Sitzungsnummer:	10	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Die Gemeinde Kumhausen plant, im Bereich Hachelstuhl östlich der B15 ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Ausweislich eines Berichts der Landshuter Zeitung vom 03.12.2020 ist dort ein Logistikzentrum der Fa. LaVita vorgesehen.

Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan „GE Hachelstuhl“ inkl. der zugehörigen Begründung ist dies aber nicht zu entnehmen. Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung implizieren ein „normales“ Gewerbegebiet. Weiterhin wird zwar Einzelhandel jeglicher Art ausgeschlossen, allerdings mit der Ausnahme von Lagerverkäufen und dem Verkauf eigener Produkte. Dementsprechend sind Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan als zulässig anzusehen. Zwar sind durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren ausgeschlossen, allerdings können die zulässigen Betriebe auch über zentrenrelevante Hauptsortimente (aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept) verfügen. Entsprechend den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine Gesamtgeschossfläche von etwa 30.000m² und damit auch eine nicht unwesentliche Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel als Nebennutzung von Lager- oder Produktionsstätten – verteilt auf mehrere nicht großflächige Betriebe – zulässig. Somit kann auf der Basis der vorliegenden Vorentwurfes nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Gewerbegebiet negative Auswirkungen auf die Landshuter Innenstadt hat.

Aus der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist nicht abzulesen, ob die Auswirkungen der Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im bisherigen Planungsprozess untersucht wurden. Die Gemeinde Kumhausen hat aber sicherzustellen, dass vom geplanten Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen. Die gemäß dem o.g. Zeitungsbericht geplante Nutzung wäre eigentlich auch für die Landshuter Innenstadt unschädlich. Das genannte Unternehmen produziert und vertreibt Nahrungsergänzungsmittel, die gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept entweder als Nahrungs- und Genussmittel oder als Drogeriewaren einzustufen sind und somit zu den nahversorgungsrelevanten, aber nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen.

Die gesicherte Innenstadtverträglichkeit des Bebauungsplanes kann auf folgenden Wegen sichergestellt werden:

- Durch kompletten Ausschluss von Einzelhandel,
- durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten,
- durch die Änderung des Aufstellungsverfahrens hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der speziell der geplante Logistikzentrum zum Gegenstand hat,
- durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf ein Maß, das die Innenstadt gesichert nicht beeinträchtigt oder
- durch einen geeigneten Nachweis der Verträglichkeit der vorliegenden Planung (z.B. durch ein entsprechendes Gutachten).

Sinnvoll wäre der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten, weil dadurch zum einen negative Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen wären und zum anderen die Gemeinde

Kumhausen keine Einschränkungen bei ihrem Vorhaben hat, ein Logistikzentrum für die Fa. LaVita zu etablieren.

Gemäß Aussage des Tiefbauamtes kann aus den Informationen des Bebauungsplanes zur Größe des geplanten Gewerbegebiets und zur Geschossflächenzahl sowie zur Nutzung als Logistikzentrum die Verkehrserzeugung auf 600 bis 1.200 Kfz/Tag abgeschätzt werden. Ein Großteil davon wird voraussichtlich auf der B15 nach Norden fließen und sich vom Kupfereck in unterschiedliche Richtungen verteilen. Es kann aber laut Tiefbauamt ohne nähere Untersuchung keine Aussage darüber getroffen werden, ob diese Verkehrszunahme wesentliche negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der Veldener Straße und am Kupfereck hat. Am Kupfereck wäre hierbei der geplante Umbau zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Stadt Landshut nimmt zum Bebauungsplan „GE Hachelstuhl“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 16 wie folgt Stellung:

Zur Art der baulichen Nutzung:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „GE Hachelstuhl“ setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, in dem u.a. Einzelhandel jeglicher Art mit Ausnahme von Lagerverkäufen und dem Verkauf eigener Produkte unzulässig ist. Daraus ergibt sich planungsrechtlich im Hinblick auf den Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt in der Stadt Landshut folgende Situation:

In Folge der Zulassung von Lagerverkäufen sind Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan faktisch als allgemein zulässig anzusehen. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren ausgeschlossen. Allerdings können die zulässigen Betriebe auch über eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimente im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landshut verfügen, und das aufgrund der gem. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige gesamte Geschossfläche: ca. 30.000m²) auch in einem nicht unwesentlichen Ausmaß. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geplante Gewerbegebiet gewichtige Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat.

Aus der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist nicht abzulesen, ob die Auswirkungen der Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt im bisherigen Planungsprozess untersucht wurden.

Gemäß Bericht der Landshuter Zeitung vom 03.12.2020 ist der Grund für die Ausweisung des Gewerbegebietes, einem ortsansässigen Unternehmen dort die Errichtung ihres Logistikzentrums zu ermöglichen. Das genannte Unternehmen produziert und vertreibt Nahrungsergänzungsmittel, die gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept entweder als Nahrungs- und Genussmittel oder als Drogeriewaren einzustufen sind und somit zu den nahversorgungsrelevanten, aber nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen.

Die Stadt Landshut schlägt daher vor, im Bebauungsplan „GE Hachelstuhl“ die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass zentrenrelevante Sortimente in Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Landshut zur Gänze ausgeschlossen werden. Damit könnte die Gemeinde Kumhausen ohne Aufwand sicherstellen, dass zum einen wesentliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen wären und zum anderen die Gemeinde Kumhausen keine Einschränkungen bei ihrem Vorhaben hat, ein Logistikzentrum für das ortsansässige Unternehmen zu etablieren.

Alternativ könnte die Gemeinde Kumhausen den Ausschluss wesentlicher Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt durch folgende Maßnahmen sicherstellen: durch kompletten Ausschluss von Einzelhandel, durch die Änderung des Aufstel-

lungsverfahrens hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB für das geplante Logistikzentrum, durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf ein Maß, das den Zentralen Versorgungsbereich gesichert nicht beeinträchtigt oder durch einen geeigneten Nachweis der Verträglichkeit der vorliegenden Planung (z.B. durch ein entsprechendes Gutachten).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept liegt der Stellungnahme bei.“

Anlagen:

Anlage 1 – Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 16

Anlage 2 – Bebauungs- und Grünordnungsplan

Anlage 3 – Begründung