

Bauantrag B-2020-226 vom 23.11.2020 der Beteiligungsobjekt Landshut GmbH & Co. KG zum Umbau und Flächenneueinteilung im Bauteil B des Einkaufszentrums LA Landshut Park, Ludwig-Erhard-Straße 9

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	12	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	18.12.2020	Stadt Landshut, den	03.12.2020
Sitzungsnummer:	10	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Mit Antrag vom 23.11.2020 wurde beim Amt für Bauaufsicht der Bauantrag B-2020-226 zum Umbau und zur Flächenneueinteilung im Einkaufszentrum LA Landshut Park, Ludwig-Erhard-Straße 9 im Bauteil B (Ladenzone) eingereicht.

a. Die Umbaumaßnahmen betreffen mehrere, jedoch geringfügige Eingriffe für Abtrennungen, Trennwandverschiebungen u.a. im Gastrobereich. Dieser Teil ist baurechtlich unproblematisch und für sich genehmigungsfähig.

b. Flächenneueinteilung / Sortimentsüberschreitung im Bereich Schuhe in Bauteil B

Für das Einkaufszentrum gelten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes, Deckblatt Nr. 2 zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“.

Verkaufsflächen in Bauteil B mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Landshut – September 2010 sind ohne Einschränkung zulässig.

Die Verkaufsflächen in Bauteil B mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen maximal umfassen:

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Nahrungs- und Genussmittel | max. 300 m ² zulässig |
| - Drogeriewaren | max. 200 m ² zulässig |
| - Zeitung, Zeitschriften, Bürobedarf, Papeterie | max. 200 m ² zulässig |
| - Apothekerwarten und Pharmazeutika | max. 200 m ² zulässig |
| - Tiernahrung | max. 400 m ² zulässig |

Die Verkaufsflächen in Bauteil B mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen maximal umfassen:

- | | |
|--|------------------------------------|
| - Bücher | max. 200 m ² zulässig |
| - Bekleidung | max. 2.350 m ² zulässig |
| - Schuhe/Lederwaren | max. 600 m ² zulässig |
| - Hausrat/Glas/Porzellan | max. 350 m ² zulässig |
| - Spielwaren/Hobby | max. 500 m ² zulässig |
| - Uhren/Schmuck | max. 100 m ² zulässig |
| - Telekommunikation | max. 100 m ² zulässig |
| - Bild-/Tonträger/Bilder/Bilderrahmen/Antiquitäten | max. 200 m ² zulässig |
| - Parfümeriewaren | max. 100 m ² zulässig |
| - Sanitätsbedarf | max. 100 m ² zulässig |
| - Foto/Optik/Hörgeräte/Akustik | max. 200 m ² zulässig. |

Der ursprüngliche Bebauungsplan VEP 10-2 sah bei sonstigen Einzelhandelsgeschäften (jetzt Bauteil B) für Schuhe eine Fläche von 300 m² vor. Weiterhin war im Bereich SB-Warenhaus

eine Fläche von 320 m² für Schuhe möglich, zusätzlich noch eine Aktions- und Saisonfläche von 600 m².

Das seit September 2011 rechtskräftige Deckblatt Nr. 2 sieht im Bauteil B eine Fläche von nun maximal 600 m² für Schuhe/Lederwaren vor. Diese Fläche wird laut den Unterlagen zum Antrag B-2012-75 bereits durch die Firma Deichmann mit einer Fläche von 547 m² annähernd ausgeschöpft. Es steht somit aktuell fast kein zusätzliches Kontingent für derartige Waren zu Verfügung.

Nach der beantragten Flächenneueinteilung im Bauteil B soll es zwei separate *Schuhgeschäfte* geben. Neben dem bisherigen Geschäft mit 547 m² (Ladeneinheit 24) soll ein zweites Geschäft mit rund 366 m² (Ladeneinheit 23) hinzukommen, so dass sich für dieses Sortiment eine neue Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 913 m² und eine Überschreitung der festgesetzten Fläche um 319 m² ergibt. Die übrigen Sortimente halten die gültigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein.

Der Antragsteller hat ergänzend zu den Antragsunterlagen eine Besprechungsnotiz vom 19.11.2020 vorgelegt, demnach die Interessengemeinschaft Landshut Innenstadt (I.L.I) keine Einwände bezüglich der Sortimentsüberschreitung im Bereich Schuhe hat, solange sich daraus keine generelle Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Einzelhandel ergibt. Der gegenständliche Antrag zielt nicht auf eine Baumaßnahme mit Verkaufsflächenerweiterung ab, sondern es ergibt sich nur eine Verschiebung von Textil- und Aktionswaren zu Schuhen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Aufgrund nicht zu erwartender negativer Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bezüglich der Sortimentsüberschreitung im Bereich Schuhe/Lederwaren um 319 m² in Aussicht gestellt.

Anlagen:

Anlage 1 - Verkaufsflächenberechnung

Anlage 2 - Verkaufsflächenplan Bauteil B