

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 18.12.2020

Betreff: 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 betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 11 Mitgliedern waren 11 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

mit 10 gegen 1 Stimmen beschlossen:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen 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 Aufstellungsverfahrens 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.“

Landshut, den 18.12.2020

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

