

**Teilrückbau und Sanierung des Bestands sowie Neuerrichtung eines
Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs auf dem Grundstück Papiererstraße 23 - 25, 84034
Landshut, Fl.Nr. 1462, 1462/1, 1462/2, 1463, 1464 und 1466/3, Gem. Landshut**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	3	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	22.10.2021	Stadt Landshut, den	08.10.2021
Sitzungsnummer:	24	Ersteller:	Jahn, Stefan

Vormerkung:

Der Eigentümer des Grundstücks Papierstraße 23 - 25, 84034 Landshut plant eine Sanierung bzw. geänderte Nutzung auf seinem Gelände.

Vorgesehen ist das in den Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzte Hauptgebäude zu sanieren. Eine Sanierung ist hier aus Sicht der Stadt Landshut durchaus erforderlich.

Weiterhin sollen die erdgeschossigen Anbauten des ehemaligen REWE-Marktes abgebrochen werden. Im verbleibenden Erdgeschoss des Hauptgebäudes soll ein Getränkemarkt mit 500 m² untergebracht werden.

Der Eigentümer plant weiterhin die sanierungsbedürftige Tiefgarage unter dem westlichen Anbau ersatzlos abzurechen und zu verfüllen.

Schließlich ist geplant einen neuen Supermarkt an der westlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die einschlägigen Betreiber fordern dabei eine Mindestfläche von 900 m² Verkaufsfläche.

Damit ergäbe sich eine künftige Verkaufsfläche (Supermarkt + Getränkemarkt) von 1.400 m². Dies ist weniger als die bisherige Verkaufsfläche des REWE von rund 1.500 m². Der ehemalige REWE-Markt verfügte auf dem westlich des Eingangs gelegenen Areal über ca. 20 tatsächliche Stellplätze.

Bei Anwendung der aktuellen Stellplatzsatzung (Schlüssel: 1 Stellplatz je 12,5 m² Verkaufsfläche) auf den Neubau des Supermarktes mit 900 m² Verkaufsfläche wären alleine für den neuen Supermarkt **72** Stellplätze nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass

- die GaStellV, die anzuwenden ist, wenn es keine örtliche Regelung gibt, für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche vorgibt (was **23** Stellplätze ergäbe)

- die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut in Einzelhandelsbetriebe mit mehr oder mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche unterscheidet. Zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Regelung hatten Lebensmittelmärkte regelmäßig eine Größe von unter 700 m² Verkaufsfläche. Bei noch größeren Einheiten ging man eher von Einkaufszentren aus. Zwischenzeitlich überschreiten neue Lebensmittelmärkte die 700 m² Schwelle, was zur Folge hat, dass nicht mehr 1 Stellplatz je 22,5 m² Verkaufsfläche nachzuweisen ist, sondern alle 12,5 m² Verkaufsfläche.

Bei einem Schlüssel von 22,5 ergäbe sich für den neuen Supermarkt ein Stellplatzbedarf von **40** Stellplätzen.

Stellplatzbedarf insgesamt:

- Für die Bestandswohnungen sind 25 Stellplätze vorzuhalten. Durch den Wegfall der Tiefgarage sind diese nun oberirdisch nachzuweisen.
- Für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes sind 8 Stellplätze nachzuweisen.
- Für den neuen Supermarkt wären 72 Stellplätze (40 bzw. 23) nachzuweisen.

Zusammen ergibt sich ein Bedarf von 105 (73 bzw.56) Stellplätzen.
Die vorgelegte Planung kann 49 Stellplätze nachweisen.

Der Bauherr führt an, dass sich im Vergleich zum vorherigen Bestand eine Reduzierung der Verkaufsfläche von 1.500 m² auf 1.400 m² ergibt. Dennoch würde der Stellplatzbestand von ehemals 20 oberirdischen und 25 unterirdischen Stellplätzen in Summe geringfügig verbessert werden. Zudem müsste der Bauherr auch keine zusätzlichen Stellplätze schaffen, wenn er den Markt nach einer Sanierung in den bisherigen Räumen wieder eröffnen würde.

Wenn man für den Neubau des Supermarktes abweichend von der Anlage 1 der Stellplatzsatzung einen niedrigeren Stellplatznachweis akzeptieren würde, steht grundsätzlich die Schaffung eines Präzedenzfalls im Raum. Im Stadtgebiet ist allerdings keine weitere vergleichbare Situation mit bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsflächen in dieser Größe und einer derart eingeschränkten Parkplatzsituation mehr bekannt.

Die Freiflächengestaltungssatzung sieht unter § 5 vor, dass die Parkplatzflächen mit Bäumen zu durchgrünen sind. Die Planung berücksichtigt diese Vorgaben. Auch die Begrünungsverpflichtung für das neue Flachdach ist beachtet.

Beim Eigentümer wurde vorab hinterfragt, ob nicht zusätzliche Parkplätze durch eine Tiefgarage oder ein Parkdeck geschaffen werden könnten. Dies wurde durch den Eigentümer geprüft und ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Ebenso wurde seitens der Verwaltung angeregt, das neue Einzelhandelsgebäude mit Geschosswohnungsbau zu überbauen. Die Machbarkeit wird bis zur Sitzung vom Vorhabensträger nochmals geprüft. Hinsichtlich der Stellplatzsituation ist aber keine wesentliche Änderung zu erwarten, weil für die Rampe oberirdische Stellplätze wegfallen und die Tiefgaragenplätze für die zusätzlichen Wohnungen benötigt werden würden.

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Landshut unterstützt das Projekt ausdrücklich und würde begrüßen, wenn die Stellplatzproblematik pragmatisch gelöst werden könnte. Vorgeschlagen ist hier über smart parking den potentiellen Nutzer schon vorab die Belegungsdaten der Stellplätze zukommen zu lassen und somit Parksuchverkehr zu vermeiden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut sieht unter § 3 Abs. 4 die Möglichkeit vor, dass bei objektiv belegbaren Umständen für den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr die Stellplatzanforderungen entsprechend erhöht oder verringert werden können. Objektiv belegbar ist, dass auf dem Grundstück über Jahrzehnte ein Supermarkt mit mindestens vergleichbarer Größe betrieben wurde und hier eine Stellplatzzahl von 20 Stellplätzen offenbar ausreichend war. Aus Sicht der Verwaltung könnte daher dem vorgelegten Stellplatzkonzept zugestimmt werden, wenn sich der Bauherr zusätzlich verpflichtet ein smart parking System einzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Mit der dargestellten Sanierung und Neubebauung auf dem Grundstück Papiererstraße 23 – 25 besteht Einverständnis.
3. Die Stellplatzanforderungen für den Neubau des Einzelhandelsgebäudes können maximal auf die Anforderungen nach Anlage 1 Ziffer 3.2 der GaStellV reduziert werden, wenn für den Betrieb ein smart parking Konzept erarbeitet und umgesetzt wird.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan Neuplanung vom 04.10.2021

Anlage 2 – Lageplan Bestand

