

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

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m § 4 Abs. 2 BauGB

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

III. Billigungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	6	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	15.07.2022	Stadt Landshut, den	27.06.2022
Sitzungsnummer:	38	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2020 bis einschl. 04.12.2020 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ vom 16.06.2016 i.d.F. vom 16.10.2020:

I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 04.12.2020, insgesamt 55 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 22 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 8 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut, SG Geoinformation und Vermessung
mit E-Mail vom 17.11.2020
- 1.2 Gemeinde Tiefenbach
mit E-Mail vom 19.11.2020
- 1.3 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit E-Mail vom 20.11.2020
- 1.4 Markt Essenbach
mit Schreiben vom 18.11.2020
- 1.5 Stadtjugendring, Landshut
mit E-Mail vom 01.12.2020
- 1.6 Markt Ergolding
mit E-Mail vom 01.12.2020

1.7 Stadt Landshut, Stadtgartenamt
mit Benachrichtigung vom 02.12.2020

1.8 Baureferat, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 22.12.2020

Beschluss:

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 04.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.
Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bebombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten. Gemäß der Tabelle 4 „Schutzabstände bei nichtelektrischen Arbeiten, abhängig von der Nennspannung“ des § 7 „Arbeiten in der Nähe aktiver Teile“ der DGUV Vorschrift 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung:

Netz – Nennspannung Un (Effektivwert) kV	Schutzabstand (Abstand in Luft von ungeschützten unter Spannung stehenden Teilen) m
Bis 1	1,0
Über 1 bis 110	3,0
Über 110 bis 220	4,0
Über 220 bis 380	5,0

Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen

des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Bei der durch das Baugebiet gehenden Freileitung ist der Schutzabstand in Abhängigkeit von der Netz-Nennspannung zu ermitteln und einzuhalten.

Sicherheit bei Arbeiten an Gasleitungen:

Direkt an das zu bebauende Gebiet verläuft eine Gasleitung. Die organisatorischen und technischen Schutzmaßnahmen der DGUV Regel 100-500 Betreiben von Arbeitsmitteln, Kapitel 2.31 Arbeiten an Gasleitungen sind einzuhalten. Arbeiten an Gasleitungen dürfen nur von unterwiesenen Personen und unter entsprechender Aufsicht ausgeführt werden.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Fundmunition:

Die in der Stellungnahme erwähnten Aspekte zu diesem Thema wurden bereits in der Nr. 6 der Hinweise durch Text und in der Nr. 9 der Begründung ausreichend gewürdigt.

Zu Sicherheitsabstand bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen:

Bei der in der Stellungnahme genannten Freileitung handelt es sich um eine 110kV-Leitung der Deutschen Bahn. Prinzipiell ist das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanaufstellung, auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einen einheitlichen Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen und deren Sortimente zu definieren. Aufgrund dessen werden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren einheitlich auch nur die einzelhandelsspezifischen Festsetzungen eingeführt. Weitergehende bauplanungsrechtliche Anforderungen unterliegen wie bisher den Maßgaben des § 34 BauGB. Änderungen in Bezug auf Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen ergeben sich durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht. Im Bebauungsplan wurde der Sachverhalt aber in die Nr. 4 der Hinweise durch Text und in die Begründung unter der neuen Nr. 4.3.3 aufgenommen.

Zu Sicherheit bei Arbeiten an Gasleitungen:

Im Planungsgebiet befinden sich Gasleitungen der Stadtwerke Landshut. Die Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung hierfür wurden von den Stadtwerken Landshut formuliert waren bereits unter der Nr. 4 der Hinweise durch Text und der Nr. 4.3.2 der Begründung in die Planung integriert. Die in der Stellungnahme erwähnten Gasleitungen der Energienetze Bayern GmbH und der Bayernets GmbH befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und werden durch die Planung nicht berührt.

2.2 Freiwillige Feuerwehr, Landshut
mit E-Mail vom 10.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die Belange der Feuerwehr wurden in der Begründung unter Punkt 4.3.3 berücksichtigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Landratsamt Landshut, Gesundheitsamt
mit Schreiben vom 11.11.2020

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Deutsche Bahn, München mit E-Mail vom 20.11.2020

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauleitplanung der Stadt Landshut. Gegen die vorgelegte Planung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Wir machen drauf aufmerksam, dass der Zugang/Zufahrt zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin gewahrt bleibt.

Wir machen drauf aufmerksam, dass der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches im Schutzstreifen der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 434, Abzw. Landshut – Plattling (Mast Nr. 10212), der DB Energie GmbH liegt.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Grundsätzlich dürfen Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser

zugeführt werden.

Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten dürfen im Druckbereich der Maste keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten.

Von einer Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen (u.a. bei Windbruch), sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich darf keine schnell wachsende Vegetation mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebsgeländes oder der Oberleitungsanlage beeinträchtigen könnten. Die erforderlichen Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Wir weisen darauf hin, dass gegenüber allen stromführenden Teilen Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten sind.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Diese können erworben werden bei:

DB Kommunikationstechnik GmbH

**Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs**

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an XXXXXXXX des Kompetenzteams Baurecht, XXXXXXXX, zu wenden.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Prinzipiell ist das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanaufstellung, auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einen einheitlichen Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen und deren Sortimente zu definieren. Aufgrund dessen werden im gegenständlichen Bauleitplanverfahren einheitlich auch nur die einzelhandelspezifischen Festsetzungen eingeführt. Weitergehende bauplanungsrechtliche Anforderungen unterliegen wie bisher den Maßgaben des § 34 BauGB. Änderungen bei der Berücksichtigung der Belange der Deutschen Bahn ergeben sich durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht. Die in der Stellungnahme genannten Maßgaben sind dennoch entsprechend in die Hinweise durch Text unter der Nr. 4 (für die 110-kV-Bahnstromleitung) und unter der neuen Nr. 10 sowie in die Nrn. 4.3.3 und 4.3.4 der Begründung eingeflossen.

2.5 Vodafone GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 25.11.2020

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom [29.10.2020](#)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Wasserburg am Inn
mit Mail vom 26.11.2020

Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 29.10.2020 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Unsere Hinweise zu Telekommunikationsleitungen und Baumpflanzungen sind bereits unter Punkt 4. aufgeführt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz
mit Mail vom 01.12.2020

Wasserrecht:

Die Ausführungen in der Ziffer 3. der „Hinweise durch Text“ bezüglich des Einbaus und Betriebs von Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets sind durch das In-Kraft-Treten des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 überholt. Wir bitten Sie deshalb, den drittletzten und den vorletzten Satz durch folgende Ausführungen zu ersetzen:

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78 c Abs. 2 Satz 1 WHG). Die Nachweispflicht, dass andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen oder die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann, liegt beim Betreiber.“

In die Ziffer 6. der Begründung bitten wir nach dem Wort „überflutet.“ einen neuen Absatz einzufügen, der wie folgt lauten sollte:

„In dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pfettrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets können neue Lagerbehälter für Heizöl dann wie geplant errichtet werden, wenn dies der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die genannte Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat (§ 78 c Abs. 2 Satz 2 WHG). In jedem Fall wären die neuen Lagerbehälter aber hochwassersicher (auftriebssicher) auszuführen, gegen Aufschwimmen zu sichern, dies durch einen zugelassenen Sachverständigen im Sinne der § 52 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 der Anlagenverordnung (AwSV) vor ihrer Inbetriebnahme überprüfen zu lassen (§ 46 Abs. 2 AwSV i. V. m. Zeile 3/Spalte 2 der Anlage 5 zu § 46 Abs. 2 AwSV).“

Klimaschutzmanagement:

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan keine Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des am 1.11.2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), und der damit außer Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

(EEWärmeG) der erste Hinweis durch Text („Energie“) sowie der fünfte Punkt der Begründung („Energiekonzept und Klimaschutz“) entsprechend angepasst werden sollten. Es wird angeregt die Abschnitte folgendermaßen anzupassen und zu ergänzen:

Hinweise durch Text, 1. Energie:

„Zur Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden. Eine energetische Qualität der Gebäude, die über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgeht wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen regenerative Energien über die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinaus zu erzeugen/nutzen.“

Begründung, 5. Energiekonzept und Klimaschutz, vorletzter und letzter Satz:

„[. . .] Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.“

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Wasserrecht:

Die Nr. 3 der Hinweise durch Text und die Nr. 6 der Begründung wurden entsprechend den Aussagen der Stellungnahme überarbeitet.

Zu Klimaschutzmanagement:

Die Nr. 1 der Hinweise durch Text sowie die Nr. 5 der Begründung wurden entsprechend den Aussagen der Stellungnahme überarbeitet.

2.8 Regierung von Niederbayern, Landshut mit E-Mail vom 02.12.2020

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung nicht entgegen

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 03.12.2020

Mit Schreiben vom 28.10.2020 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Grundsätzliches zu Altlastenverdachtsflächen:

Hierzu sollte auch im Plan ein Punkt zur Erläuterung aufgenommen werden. Aus unserer Sicht reicht es nicht nur in der Legende darauf hinzuweisen.

Die Thematik sollte auch im Textteil deutlich gemacht werden unter dem Punkt "Altlastenverdachtsflächen". Der Begriff sollte auch in der Legende verwendet werden.

Zu Nr. 7 "Versickerung" im Plan:

Der Text gilt nur für die Flächen, die nicht unter Altlastenverdacht stehen - wie in der

Legende zum Plan vermerkt - "Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Deshalb sollte hier ergänzt werden, dass bei Altlastenverdachtsflächen die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben ist und vorab erst untersucht werden muss.

Zu Nr. 8 "Altlasten" der Begründung:

Im Umgriff des BP enthalten sind Altlastenverdachtsflächen und Flächen, die bereits saniert werden.

Deshalb ist vor Beginn jeglicher Bautätigkeit die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen.

Ansonsten besteht aus unserer Sicht Einverständnis mit dem BP.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Grundsätzliches zu Altlastenverdachtsfällen und Nr. 8 „Altlasten“ in der Begründung: In die Hinweise durch Text wurde unter der neuen Nr. 9 aufgenommen, dass vor Beginn von Bautätigkeiten auf Altlastenverdachtsfällen die weitere Vorgehensweise mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz abzustimmen ist. In der Legende wird beim Planzeichen „Umgrenzung de Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ auf diesen neuen Punkt verwiesen. Die Nr. 8 der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Zu Nr. 7 „Versickerung“ im Plan:

Die Nr. 7 der Hinweise durch Text wurde entsprechend ergänzt. In die Nr. 6 der Begründung wurde das Thema ebenso mit aufgenommen.

2.10 Stadtwerke Landshut, Netze
mit Schreiben vom 02.12.2020

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:
Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser.

Jedoch ist bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (z.B. Muldenversickerung über die belebte Oberbodenzone). Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Vormals versiegelte Flächen sind im Zuge von o.a. (Bau-)Maßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten.

Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Sollte eine Versickerung aufgrund Altlastenverdacht nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser- Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen.

Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15ltr./m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt.

Unveränderte Bestandsbebauungen sind hiervon ausgenommen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Die Ausführungen aus der Stellungnahme wurden sinngemäß in die Nrn. 4 und 7 der Hinweise durch Text sowie die Nrn. 4.3.2 und 6 der Begründung aufgenommen.

2.11 Untere Naturschutzbehörde/Fachkraft für Naturschutz
mit Schreiben vom 30.11.2020

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit dem vereinfachten B-Plan ergeben sich für die naturschutzfachlichen Belange keine Änderungen. Dies bedeutet, dass für das z.T. stark versiegelte und wenig durchgrünte Gewerbe- und Industriegebiet nach wie vor keine verbindlichen grünordnerischen Vorgaben zur Durchgrünung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse vorhanden sein werden. Grundsätzlich sollten für das Gewerbe- und Industriegebiet einheitliche grünordnerische Festsetzungen angestrebt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Städtebauliches Ziel ist es, für das gesamte Industriegebiet auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einen einheitlichen Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen und deren Sortimente zu definieren und somit den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken. Dementsprechend werden die vier im Bereich des Industriegebietes rechtskräftigen qualifizierten Bebauungspläne geändert und für die nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen die einfachen Bebauungspläne Nrn. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ sowie 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ (für den Bereich der Möbelhäuser XXXLutz und Mömax) aufgestellt; am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“ müssen diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen werden. Aufgrund der o.g. städtebaulichen Zielsetzung werden in den gegenständlichen sechs Bauleitplanverfahren einheitlich auch nur die einzelhandelsspezifischen Festsetzungen angepasst bzw. eingeführt. Die zusätzliche Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen würde den Rahmen der vorliegenden Verfahren sprengen; für den Bebauungsplan Nr. 04-93 wäre eine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht mehr möglich. Um hier einheitliche grünordnungsplanerische Regelungen zu treffen wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltprüfung notwendig, die auch auf eingehenden Aufnahmen des im Planungsgebiet vorhandenen Grünbestandes basiert.

2.12 Industrie- und Handelskammer, Passau
mit E-Mail vom 17.12.2020

Herzlichen Dank für die Beteiligung im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung der obigen Bebauungspläne, die als Ziel die Erhaltung einer vitalen Innenstadt haben – ein Vorhaben, das wir grundsätzlich befürworten.

Allerdings beobachten wir mit großen Sorgen die Entwicklungen in den letzten Monaten, unter anderem auch beeinflusst von der Corona-Pandemie, und deren Auswirkungen auf die regionale Wirtschaft. Durch die vorliegenden Vorhaben wird ein relativ großes Gebiet

überplant, wodurch eine Reihe von Unternehmen betroffen ist, mit möglicherweise auf die Zukunft betrachtet, negativen betriebswirtschaftlichen und strategischen Auswirkungen. Die räumliche Nähe zwischen Landshut, Altdorf und Ergolding ist ein zusätzlicher Gesichtspunkt, der bei der Gesamtkonzeption in Betracht gezogen werden muss. Wir möchten deshalb auf folgende Aspekte hinweisen beziehungsweise entsprechende Fragen aufwerfen:

Sortimentsfestlegung

Die Deckblätter aller Bebauungspläne weisen annähernd identische Einschränkungen auf und schließen mit Ausnahme der 10%-Erlaubnis innenstadtrelevante Sortimente aus. Ziel des Ausschlusses von Neuansiedlungen in diesem Sortimentsbereich ist, die Kundenfrequenzen in die Innenstadt zu lenken – ein durchaus nachvollziehbares Vorhaben. Wir geben hier aber zu bedenken, dass eine undifferenzierte Sortiments- und Zielgruppenbetrachtung die Zielrichtung möglicherweise verfehlen kann.

Eine erste Differenzierungsmöglichkeit liegt in der weiteren, u.E. erforderlichen Aufgliederung der Sortimentsliste. Derzeit ansässige Einzelhändler, welche aufgrund ihres Sortiments zwar begrifflich vom Sortimentsausschluss betroffen sind, stellen im Hinblick auf die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Zielrichtung der Stadt Landshut keine Gefahr für die Innenstadt dar. Als Beispiel könnte man hier das Untersortiment „Berufsbekleidung“ anführen. Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich hier um keinen Frequenzbringer, aus Sicht der Betriebswirtschaft wäre ein derartiger Betrieb in der Innenstadt nicht überlebensfähig. Aus rechtlicher Perspektive weisen wir schließlich auf Folgendes hin:

Von den betroffenen Handelsunternehmen wäre bei Beibehaltung der geplanten Sortimentsfestlegung gegebenenfalls mit durchaus begründeten Befreiungsanträgen gem. § 31 II BauGB zu rechnen, insbesondere auch dann, sollten an vergleichbaren Ergänzungsstandorten die Festlegungen aufgeweicht werden. Eine Vergrößerung bzw. Ansiedlung solcher Spezialgeschäfte im Planungsgebiet wäre aus Sicht der Stadtentwicklung möglicherweise sogar begrüßenswert. Allerdings könnte u.E. die damit einhergehende Befreiungspraxis dann zu rechtlichen Problemen führen, da die Gefahr besteht, dass bei mehreren Befreiungsfällen, die zu erwarten sind, ein Planerfordernis gem. § 1 III 1 BauGB ausgelöst werden könnte. In diesem Fall wäre die Stadtverwaltung u.E. auch an ihre Verwaltungspraxis (bzw. konkret: die gewährten Befreiungen) für andere Fälle gebunden, insbesondere vor allem bedingt durch den Gleichbehandlungsgrundsatz. Eine Abänderung der Sortiments- und Zielgruppenbetrachtung könnte somit im Hinblick auf die Ziele der Stadt Landshut juristisch erforderlich sein.

Ein zweiter Aspekt, den es zu bedenken gibt, ist das Geschäftsmodell des jeweiligen Unternehmens. Ein Unternehmen, das im BtoC-Bereich tätig ist, ist schon alleine aus Frequenzgründen anders zu beurteilen als ein Unternehmen, dessen Kunden sich aus Wiederverkäufern rekrutieren und somit wenig Kundenfrequenz auslösen. Diesbezüglich ist auch wieder mit Befreiungsanträgen zu rechnen (s.o.). Hier wird, ebenso wie bei der Sortimentsdifferenzierung, allerdings noch eine weitere Problematik aktuell. Auch für die Bauleitplanung verbindlich sind die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit als verfassungsrechtliche Schranke der öffentlichen Gewalt. Die geplanten Bebauungspläne schließen Einzelhandelssortimente, folglich Nutzungen, aus.

Sie stellen somit für die betroffenen Bürger und Unternehmer erhebliche Eingriffe in Ihre Eigentumsrechte bzw. ihre Rechte am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb gemäß Art. 14 I GG dar. Hier stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die Zielsetzung der kommunalen Entscheidungsträger in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept und der oben genannten denkbaren Regelungen zu Sortimentsgestaltung bzw. erlaubten Geschäftsmodellen die Stadtverwaltung nicht aufgrund der verfassungsrechtlichen Grundsätze in Betracht ziehen sollte, den Bebauungsplan milder zu formulieren. Denn es erscheint im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept und die damit einhergehenden städtebaulichen Belange der Stadt Landshut als nicht fernliegend, dass einige „ausgeschlossene“ Sortimente bzw. Unternehmensmodelle nicht von der städtischen Zielsetzung umfasst sind, sondern nur von der möglicherweise zu abstrakten Formulierung des Bebauungsplans. Folglich regen wir aus verfassungsrechtlicher Sicht konkretere und für die Betroffenen mildere Festsetzungen an, welche durchaus auch den Zielsetzungen und Belangen der Stadt Landshut entsprechen sollen.

Ein wesentlicher dritter Aspekt ist die vieldiskutierte Betrachtung der Sortimentsqualität.

Qualitätsorientierung und Alleinstellung sind vor dem Hintergrund des aufkommenden Onlinehandels zwei wesentliche Bausteine im Sinne der künftigen Konkurrenzfähigkeit des innerstädtischen, stationären Handels. Auch dieser Punkt ist u.E. durchaus erwähnenswert. Eine Lösung könnte hier sein, dem innerstädtischen Handel zum Schutze der Innenstadt ein qualitätsorientiertes und somit hochpreisiges Sortimentsangebot vorzubehalten, und außerhalb eine discountähnliche Andienungsform für preissensible Kunden unter gewissen Umständen zuzulassen. Hinter der Fachmarktidee steht ja seit jeher eine starke Discountorientierung bei Preis und Warenangebot, die von Standardisierung und damit einer erforderlichen Selbstbedienung begleitet wird. Wir empfehlen aus den genannten Gründen, die festzulegenden Sortimente weiter aufzufächern, den Zielgruppenaspekt einzuarbeiten und schließlich auf die Sortimentsqualität abzustellen.

Räumliche Nähe zwischen Landshut, Ergolding und Altdorf sowie Dynamik des Marktes

Es stellen sich hier mehrere Fragen, deren Lösung einen hohen Komplexitätsgrad aufweisen: Welche Auswirkungen hat eine derartige Sortimentseinschränkung in der Zukunft für die Beteiligten? Wird man potentielle Investoren durch derartige Maßnahmen in die Innenstadt lenken können? Präferieren potentielle Investoren, die ebenerdige Verkaufsflächen und Parkplatzfläche benötigen, nicht im Zweifel das nahegelegene Ergolding oder Altdorf – Städte bzw. Gemeinden, die mit Landshut bereits zusammengewachsen sind (Beispiel Spielwaren ROFU)? Beschneidet man durch diese Maßnahme die Unternehmer und sich als Stadtverwaltung selbst im Plangebiet zu sehr in den Zukunftschancen? Gehen Ladengeschäfte in der Innenstadt ohne Abweichung von der vorliegenden Bebauungsplanung kaputt?

Die Märkte entwickeln sich darüber hinaus dynamisch, vor Jahren konnte sich niemand ein Konzept von Onlinehändlern à la „click & collect“ vorstellen – eine Tatsache, die in der Landesplanung bisher unberücksichtigt scheint. Auch zwingen neue Phänomene, wie die Corona-Pandemie, Geschäftsmodelle zu überdenken. Hier sind größtmögliche Freiheitsgrade für die Unternehmen in der Entscheidungsfindung notwendig.

Hinweise zur Bestandsbebauung in den Bebauungsplänen

Wir gehen davon aus, dass die Fakten zur Bestandsbebauung (Sortiments- und Verkaufsflächengrößenangaben etc.) der einzelnen Unternehmen als Richtwerte zu verstehen sind und letztlich die in den einzelnen Baugenehmigungen ausgewiesenen Nutzungen entscheidend sind.

Hinweise der regionalen Wirtschaft

Wir befragen routinemäßig die regionale Wirtschaft und haben aufgrund der Vorhaben mehrere Reaktionen zurückgespielt bekommen. Wir verweisen auf die Anlagen, die Ihnen teilweise schon übermittelt worden sein dürften:

Anlage 1: XXXXXXXX

Anlage 2: XXXXXXXX

Anlage 3: XXXXXXXX

Wir wünschen allen Entscheidungsträgern eine wohlüberlegte Vorgehensweise mit Weitblick und Augenmaß.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die IHK Niederbayern unterstützt das Bestreben des Einzelhandelskonzepts, mit Hilfe des Sortimentskonzepts („Landshuter Sortimentsliste“) und den sich daraus ergebenden Ansiedlungsregelungen die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu ermöglichen. Gleichwohl gibt die IHK zu bedenken, „dass eine undifferenzierte Sortiments- und Zielgruppenbetrachtung die Zielrichtung [des Einzelhandelskonzepts, Anm. d. GMA] möglicherweise verfehlen kann“. Die IHK hat daher auf einige einzelne Aspekte hingewiesen, die wie folgt beantwortet werden:

Zu Sortimentsfestlegung:

Eine weitere Differenzierung der Sortimentsliste ist nicht möglich. Die Festsetzung der Sortimentsbeschränkungen muss städtebaulich begründet sein und sich aus einem Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ableiten. Die Stadt Landshut hat besagtes Einzelhandelsentwicklungskonzept mit der Zielvorgabe Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche beschlossen; in diesem Konzept wurden aus der Bestandssituation und der städtebaulichen Zielrichtung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung Vorschläge für Sortimentsabgrenzungen getätigt. Eine Abweichung hiervon oder weitergehende Differenzierung bei den Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe gegen die Vorschläge im Einzelhandelsentwicklungskonzept sprechen. Dies ist hier nicht der Fall. Die in der Stellungnahme genannten derzeit ansässigen Einzelhändler genießen im Rahmen ihrer derzeitigen geschäftlichen Tätigkeit Bestandsschutz. Zudem weisen nur sechs der 46 im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Hauptsortimente auf (Erfassung August 2021); keiner von diesen sechs Betrieben bedient ein Spezialsortiment, welches eine weitere Sortimentsdifferenzierung rechtfertigen würde. Dabei ist zu beachten, dass der Begriff des „Einzelhandels“ nicht auf bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels abstellt und auch nicht institutionell zu verstehen ist, etwa im Sinne gewerbe- oder handelsrechtlicher Vorschriften. Mit Ausnahme der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Betriebsform des Einkaufszentrums wird (in den Nrn. 2 und 3) der Einzelhandel in seinen funktionellen Eigenschaften und in Bezug auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfasst. Einzelhändler ist – nach der hier heranziehbaren Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - darauf nimmt der Ordnungsgeber in der Begründung ausdrücklich Bezug –, wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefert. So benötigt ein Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Verkaufsfläche. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Nicht als Verkaufsfläche zählen z.B. ggf. vorhandene Möglichkeiten der Abholung von Waren durch Übergabe von im Versandhandel bestellte Waren an den Kunden an bestimmten Orten. Ebenso verhält es sich im Grundsatz auch mit Räumen, in denen Bestellungen (bloß) angenommen und weitergeleitet werden. Nicht zum Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zählen Betriebe, die nur einen geringen Anteil ihres Umsatzes durch den Vertrieb an Endkunden generieren, den Fokus ihrer unternehmerischen Tätigkeit aber z.B. beim Großhandel oder bei Produktions- und Dienstleistungsangeboten haben und die von diesem vertriebenen Waren als atypisch einzuordnen sind.

Zu diesen Betrieben zählt auch der in der Stellungnahme angerissene Betrieb im Bereich „Berufsbekleidung“.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsbeschränkungen gelten nur für Einzelhandelsbetriebe im bodenordnungsrechtlichen Sinne.

Es ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich im Industriegebiet 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wären dann gesondert Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem

für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungs-relevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie oben bereits erwähnt, wäre der in der Stellungnahme erwähnte Betrieb im Bereich „Berufsbekleidung“ bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten, sondern dem sog. Annexhandel zuzuordnen. Betriebe, deren Geschäftstätigkeiten gleichartig gelagert sind, wären von den vorliegenden Sortimentsbeschränkungen nicht betroffen. Insofern sind aus diesem Bereich keine Befreiungsanträge in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ zu erwarten.

Zu Befreiung im Allgemeinen ist noch anzumerken, dass der § 31 Abs. 2 BauGB genaue Vorgaben macht, wann diese erteilt werden kann. Die Regelungen im Bebauungsplan stehen dieser Möglichkeit nicht entgegen. Aufgrund der oben stehenden und noch anschließenden muss aber nicht davon ausgegangen werden, dass im Industriegebiet zahlreiche Befreiungen erteilt werden müssten, und es so zu Ungleichbehandlungen der verschiedenen Einzelhändler kommen würde. Der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG bleibt somit gewahrt.

Hinsichtlich unterschiedlicher Geschäftsmodelle einzelner Unternehmen ist anzumerken, dass das Bauplanungsrecht nur Unterscheidungen hinsichtlich verschiedener Sortimente zulässt (siehe auch unten beim Thema Sortimentsqualität) und die Eigenschaft eines Einzelhandelsbetriebes, wie oben bereits erwähnt, vom Vorhandensein einer Verkaufsfläche abhängt. Differenzierungen im Hinblick auf unterschiedliche Geschäftsmodelle sind dementsprechend nicht möglich. Es ist aber in diesem Zusammenhang nochmals anzumerken, dass nur neun der im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von den geplanten Sortimentsbeschränkungen für zentrenrelevante Sortimente betroffen sind. All diese verkaufen ihre Waren aber zumindest ganz überwiegend an Endkunden und nicht an Wiederverkäufer. Die im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten hingegen verkaufen, wie oben auch bereits erwähnt, allesamt Waren im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften, wodurch die Kunden ebenfalls ganz überwiegend Endkunden und nicht Wiederverkäufer sind. Dementsprechend können die Befürchtungen der IHK im Hinblick auf eventuelle Benachteiligungen bei unterschiedlichen Geschäftsmodellen von im Industriegebiet vorhandenen Betrieben ausgeräumt werden.

Bezüglich der Verhältnismäßigkeit und der Erforderlichkeit der geplanten Sortimentsbeschränkungen ist anzumerken, dass es städtebauliches Ziel der Stadt Landshut ist, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür wurde das oben bereits erwähnte Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Die Ziele des Konzepts sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. die Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck

wurde im Rahmen der Konzepterstellung auf Basis bestehender Einzelhandelsstrukturen und mit Blick auf die o.g. Ziele ein Sortiments- und ein Standortkonzept erstellt und daraus Empfehlungen für die hierfür notwendigen Steuerungsmaßnahmen abgeleitet. Da sich die Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen direkt aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ableiten, ist die Verhältnismäßigkeit und Erforderlichkeit als gegeben zu betrachten.

Mit Blick auf die angesprochene Differenzierung hinsichtlich der Sortimentsqualität kennt das Bauplanungsrecht keine Unterscheidung in „hochwertige/qualitätsorientierte“ und „geringwertige/discountorientierte“ Einzelhandelsangebote. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, auf dessen Ausführungen die vorliegende Bauleitplanung mitsamt Begründung basiert, orientiert sich an den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen des BauGB und der BauNVO sowie den regional- und landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zur Einzelhandelsentwicklung. Eine qualitätsorientierte Unterscheidung der Sortimente und Betriebsmodelle, wie sie die IHK Niederbayern vorschlägt, ist dementsprechend nicht möglich. Eine Differenzierung zwischen Discountorientierung in peripheren Lagen und Qualitätsorientierung im Zentrum führt zudem zu einer sozialen und räumlichen Spaltung, infolge dessen der Einkaufsstandort Innenstadt umfassenden Gentrifizierungstendenzen unterworfen wäre. Die Einkaufsinnenstadt wäre nicht mehr Begegnungsstätte der Stadtgesellschaft, wo man einkauft, sich trifft, konsumiert und Freizeit verbringt, sondern würde gesellschaftlichen Ausschluss weniger begüterter Bevölkerungsgruppen, die auf Discountprodukte angewiesen sind, intensivieren. Das Stadtzentrum avancierte somit zu einem Ort, den man sich leisten können müsste.

Das Thema der Eigentumsrechte und damit auch die Frage nach dem Umgang mit den in einem Planungsgebiet bestehenden Nutzungen ist den Kommentierungen zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberger-Krautzberger folgend ein zentraler Punkt bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Nach Abwägungsgrundsätzen sind dabei zu berücksichtigen die privaten Interessen an der Beibehaltung von Zulässigkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB, hier bedeutsam im Zusammenhang mit den im Planungsgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, ggf. auch in Bezug auf die erstmalige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist grundsätzlich zulässig, muss aber als wichtiger Belang der privaten Grundstückseigentümer in die Abwägung einbezogen werden, und sie bedarf der städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und die den Ausschluss rechtfertigt (Beschluss BVerwG vom 06.08.2013).

Diese Rechtslage gilt namentlich in Bezug auf die ggf. bestehenden Investitionsinteressen vorhandener Einzelhandelsbetriebe, etwa in Bezug auf Erweiterungsinteressen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es aber nicht (Urteil BVerwG 31.08.2000). Allein der Umstand, dass die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB Differenzierungen ermöglichen, bedeutet noch nicht die Verpflichtung, zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe entsprechende Festsetzungen treffen zu müssen. Insofern verhält es sich in diesem Fall nicht anders als bei Beschränkungen oder beim Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und der Möglichkeit von bestandssichernden Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Die dort zu beachtenden Grundsätze (siehe auch Beschluss BVerwG vom 29.03.2016) können auch hier herangezogen werden. Dies bedeutet vor allem, dass es grundsätzlich auch bei Bebauungsplanungen i.S. des § 9 Abs. 2a BauGB, wie bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung, keine Verpflichtungen gibt, zu Gunsten von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Festsetzung zu treffen. Eine andere Auffassung würde die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Planungsbefugnisse verkennen und dazu führen, dass die Wirkungen von Festsetzungen i.S. des § 9 Abs. 2a BauGB wegen bestandssichernder Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Standorte erst später nach ihrem Inkrafttreten eintreten. In diesem Zusammenhang können sich auch Fragen der Gleichbehandlung stellen. Allein die Zugrundelegung privater Belange der Grundstückseigentümer für bestandssichernde Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe reicht nicht. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, durch die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, die von Einzelhandelsbetrieben

bauplanungsrechtlich zulässigerweise genutzt werden, eingeschränkt oder aufgehoben werden, bedürfen nach den allgemeinen Regeln der Abwägung entsprechend gewichtiger städtebaulicher Gründe. Sie sind nicht unzulässig. Dabei kann es auch darauf ankommen, dass sich die planende Gemeinde nicht nur auf ein Einzelhandelskonzept stützt, sondern die von der Planung betroffenen privaten Belange jeweils ermittelt und entsprechend abwägt. Aus einem möglichen Bestandsschutz ergeben sich aber keine Ansprüche auf Änderung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs, um diesen an die Marktlage anzupassen. Näher dazu oben.

Die für die vorliegenden Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen maßgebenden Regelungen aus dem BauGB und der BauNVO stellen eine im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums dar; insofern verstößt die Vorschrift auch nicht gegen die allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und die Freiheit der Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG). Die Regelungen betreffen weder den Wettbewerb noch die Berufsausübung. Sie wirken sich auf diese Freiheiten nur mittelbar aus, indem sie nämlich die Standortwahl für Betriebe des zentrenrelevanten Einzelhandels einengt. Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die zu wirtschaftlichen Konkurrenzsituationen und der Minderung von Erwerbschancen führen können, wurde bestätigt (z.B. Urteil BayVerfGH vom 28.06.1988).

Die Bauleitplanung kann nicht zur Steuerung des Wettbewerbs genutzt werden (Urteil BVerwG vom 26.2.1977). Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein; ist das aber – wie hier, aufgezeigt durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept – der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie als Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt (Urteil BVerwG vom 03.04.2008). Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung (Urteil BVerwG vom 03.02.1984), wie überhaupt sie sich auf die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) auswirken kann, ohne dass eine wirtschaftliche Bedarfsprüfung stattfindet. Sie ist als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen wird (Urteil BVerwG vom 14.07.1972).

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Industriegebietes ist der Schutz und der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dies geschieht durch die Festsetzungen anhand des Sortimentskonzepts („Landshuter Sortimentsliste“) im Einzelhandelsentwicklungskonzept. Weiterhin wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, dass die Ergänzungsstandorte – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen (Erhaltung des Gebietscharakters).

Grundsätzlich wird aber auch der Fortbestand der genannten Betriebe durch die Ausführungen des Bebauungsplans auf Basis des Einzelhandelskonzepts nicht infrage gestellt. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Dabei ist auch auf die Ausnahmeregelung des Einzelhandelskonzepts (S. 119 f.) bzgl. der Erhöhung und Standortverlagerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen im Industriegebiet zu verweisen. Hierdurch ergibt sich für Bestandsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der dortigen Maßgaben die Möglichkeit, durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Änderungen bei Gebäude-, Betriebs- und Handelsstruktur umzusetzen, unter der Voraussetzung des Nachweises, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beeinträchtigt wird.

Zu räumliche Nähe zwischen Landshut, Ergolding und Altdorf sowie Dynamik des Marktes:

Bezüglich der Rolle der Landshuter Nachbargemeinden und möglicher Abwanderungstendenzen aus dem Planungsgebiet in diese Gemeinden bzw. der Wettbewerbssituation zwischen den Ergänzungsstandorten Industriegebiet und Gewerbegebiet Münchnerau einerseits und den Nachbargemeinden andererseits sei auf folgende Punkte verwiesen: der § 2 Abs. 2 BauGB sagt aus, dass sich eine Gemeinde – hier die Stadt Landshut – bei Planungen der Nachbargemeinde auf Auswirkungen auf ihre

Zentralen Versorgungsbereiche berufen kann. Und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“. Dies hat zur Folge, dass in Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausgewiesen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden dürfen. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht [...] zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht. In diesem Zusammenhang hat das BVerwG in dem oben genannten Urteil auch dargelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Rücksicht auf ihre potentiell erheblichen städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“ auslösen.

Daher beschneidet man sich in Landshut – auch in Bezug auf den Wettbewerb mit den Nachbargemeinden – nicht zu sehr im Hinblick auf die eigenen Zukunftschancen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept und die darauf basierenden Bauleitplanungen, das haben Beispiele aus anderen Städten ähnlicher Größenordnung bereits gezeigt, bilden eine gute bauplanungsrechtliche Grundlage dafür, dass der innerstädtische Einzelhandel und damit auch das gesellschaftspolitisch wichtige Gesamtgefüge Landshuter Altstadt langfristig eine positive Entwicklungsperspektive haben kann. Dies gilt insbesondere auch für Phasen wie jetzt, in denen der stationäre Einzelhandel massiv unter Druck gerät. Die von der IHK Niederbayern aufgeworfenen Fragen sind berechtigt und diskussionswürdig. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist Ausdruck des kommunalen Planungswillens zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die dem Einzelhandel hohe Priorität einräumt. Dabei sollen lokalen Gewerbetreibenden größtmögliche Freiheitsgrade im Bereich betrieblicher Organisationsstrukturen eingeräumt werden (Stichwort: stationärer Handel und digitale Erweiterungsmöglichkeiten, z. B. „click & collect“), die die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Betriebes sichern. Dabei ist auch anzumerken, dass die gegenständliche Bauleitplanung digitale Erweiterungsangebote von stationärem Handel nicht beschränkt. Die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen beziehen sich ausdrücklich auf Einzelhandelsbetriebe. Online- oder Versandhandel stellen aber keine Einzelhandelsbetriebe dar, da hierfür eine Verkaufsfläche vorhanden sein muss. Dies kann man analog für digitale Erweiterungsangebote von bestehenden Einzelhandelsbetrieben anwenden: durch diese Erweiterung werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen generiert. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Dagegen erfolgt beim Versandhandel der Verkauf regelmäßig durch schriftliche Bestellung, ohne Anwesenheit von Verkäufer und Käufer in Verkaufsräumen. Die beim Versand- oder Internethandel für die zu verkaufende Ware genutzten Gebäude oder Räume haben nicht die gleiche Funktion wie die Verkaufsräume. Die Flächen so genutzter Gebäude oder Räume sind daher auch nicht Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben. Daran ändert auch nicht die ggf. vorhandene Möglichkeit der Abholung von Waren durch Übergabe der bestellten Waren an den Kunden an bestimmten Orten; diese Orte werden dadurch nicht zu Verkaufsflächen.

Zu Hinweise zur Bestandsbebauung in den Bebauungsplänen:

Die Sortiments- und Verkaufsgrößenangaben der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Nr. 3.2 der Begründung wurden nochmals anhand der vorhandenen Baugenehmigungen überprüft und ggf. korrigiert.

Zu Hinweise der regionalen Wirtschaft:

Die der Stellungnahme beiliegenden drei Anlagen (Schreiben von im Industriegebiet

ansässigen Firmen) hat das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung erhalten. Diese Schreiben wurden als im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangene Einwände gewertet und dem Stadtrat zur Behandlung vorgelegt. Dabei betreffen die drei Schreiben jeweils nur eines der fünf parallel für das Industriegebiet durchgeführten Bauleitplanverfahren. Im Einzelnen betreffen die drei Schreiben die Änderung des Bebauungsplanes

- Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ durch Deckblatt Nr. 1 (Anlage 1) und
- Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ durch Deckblatt Nr. 10 (Anlagen 2 und 3).

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ wurden noch Einwände weiterer im Planungsgebiet ansässiger Unternehmen vorgebracht. Diese betreffen die Auswirkungen der Corona-Pandemie, Verkaufsflächengrößen, die Sortimentsbeschränkungen sowie Eigentumsfragen.

Abschließend ist noch festzuhalten, dass der Bereich der Möbelhäuser XXXLutz und Mömax aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-93 herausgenommen wird und für diese Flächen der Bebauungsplan Nr. 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ aufgestellt wird. Der Grund hierfür ist, dass die beiden Möbelhäuser in ihrer Gesamtheit aufgrund der vorhandenen Verkaufsflächengröße und der daraus resultierenden überörtlichen Bedeutung im Sinne der Landesplanung und des UVPG eine Sonderrolle unter den Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet einnehmen. Die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden auch in diesem gesonderten Bebauungsplan einzuhalten sein.

2.13 Handwerkskammer, Niederbayern mit Schreiben vom 15.12.2020

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange in den o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Unser Schreiben bezieht sich auf alle o. g. Verfahren.

Wir möchten uns in diesem Zuge für die Gewährung einer Fristverlängerung bis zum 18.12.2020 bedanken, die uns am 01.12.2020 über den zuständigen Mitarbeiter eingeräumt wurde.

Dem Planungsanlass sowie generell planerische Maßnahmen zur Lenkung und Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen zur Sicherung von Zentren sowie bestehender Versorgungsbereiche können wir grundsätzlich folgen.

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinweisen, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Geltungsbereich der o. g. Bebauungspläne eine Reihe von Gewerbe-/Handwerksbetriebe und/oder zumindest deren Betriebssitze befinden, die von den Planungen unmittelbar bzw. mittelbar, auch negativ, betroffen sein können. Auf die Betroffenheit verschiedener Bestandsbetriebe im Geltungsbereiche der Bebauungspläne gehen auch die Planunterlagen kurz ein.

Nach unserem Kenntnisstand soll mit den o. g. Verfahren u. a. ein einheitlicher Zulassungsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden. Wie die Planunterlagen jedoch ebenfalls darauf hinweisen, sollen sich zukünftig Änderungen in der Zulässigkeit von Einzelhandelssortimenten und somit auch in der Art der baulichen Nutzung gelten. Von diesen einschränkenden Maßnahmen [...] Informationsstandes, auch bisherige Nutzungen von betroffenen Handwerksbetrieben negativ tangiert werden.

Parallel würden Bestandsbetriebe in ihrer derzeitigen Ausprägung zwar Bestandsschutz erfahren. Dieser Bestandsschutz ist jedoch sehr einschränkend, worauf die Planunterlagen auch hinweisen, da dieser zukünftige Betriebserweiterungen, -vergrößerungen oder -verlagerungen nicht mit abdeckt, weshalb wir diese Überplanungen für betroffene Bestandsbetriebe kritisch sehen.

Im Zuge der uns vorgelegten Unterlagen haben wir die in den Plangebieten ansässigen Handwerksbetriebe, die in der Handwerksrolle bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz eingetragen und möglicherweise von den Planungen betroffen sind, informiert. Gleichzeitig hängt eine mögliche Betroffenheit von Gewerbe-/Handwerksbetrieben entscheidend von den betrieblichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelbetriebes ab.

Eine abschließende Bewertung der Betroffenheit des Handwerks erschwert diese Ausgangslage.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage können wir den geplanten Änderungen nur eingeschränkt zustimmen. Es wird vorausgesetzt, dass Standortbelange betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe durch die Neuplanungen in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben, was wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt pauschal als nicht gegeben ansehen.

So können durch den umfangreichen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (Sortimente) sowie durch geplante Änderungen in der baulichen Nutzung, auch bei Bestandsbetrieben, eine Reihe von Betrieben erheblich in ihren Entwicklungsmöglichkeiten negativ eingeschränkt werden.

Gerade im Handwerk und bei mittelständischen Unternehmen ist durch ihre Standorttreue die betriebliche (Weiter-)Entwicklung an bestehenden Betriebsstandorten, v. a. auch aus betriebsorganisatorischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten, oftmals von großer Bedeutung. Außerdem können die (Weiter-)Entwicklung bestehender Betriebsstandorte maßgeblich zum erklärten Ziel des sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche beitragen. Darüber hinaus gestaltet sich die Suche und Entwicklung neuer geeigneter Standorte gerade für das Handwerk und kleineren mittelständischen Unternehmen derzeit in vielen Regionen, insbesondere auch in der Stadt Landshut, wie uns von Betrieben immer wieder berichtet wird, häufig schwierig. Zum Erhalt der Standortvoraussetzungen kleiner und mittelständischer Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bitten wir, die angeführten Hinweise und Belange in die Planungen verstärkt miteinzubeziehen.

Außerdem dürfen etwaige weitere geplante Änderungen in den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanentwürfe, auch über die Festsetzungen zu Sortimenten hinausgehend, im Bestand von Gewerbebetrieben (genehmigte Nutzung) keine Einschränkungen nach sich ziehen. Darüber hinaus sollten auch neue Festsetzungen vermieden werden, die zukünftige gewerbliche Entwicklungen, die nach aktueller Ausgangslage dort an potenziellen auch gewerblich nutzbaren Standorten möglich sind, einschränken.

Außerdem regen wir an, möglicherweise betroffene Betriebsinhaber direkt über die konkret laufenden Planungen sowie vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb zu informieren.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz folgt den Ausführungen zum Planungsanlass auf Basis des Einzelhandelskonzepts zur Sicherung von Zentren und bestehenden Versorgungsbereichen grundsätzlich.

Der Planungsanlass folgt dem grundsätzlichen Ziel einer städtebaulichen Ordnung, durch die Gewerbe- und Industriegebiete ihrem Wesen entsprechend erhalten bzw. der Charakter des Gebietstypus‘ wiederhergestellt werden soll. Dies ist ein planerisches Bestreben, dem auch im Rahmen des Einzelhandelskonzepts – und infolge in den zur Diskussion stehenden Bebauungsplänen – durch die entsprechenden Sortimentsbeschränkungen für Einzelhandelsnutzungen Rechnung getragen wird. Vorweg genommen ist anzumerken, dass der Begriff des „Einzelhandels“ nicht auf bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels abstellt und auch nicht institutionell zu verstehen ist, etwa im Sinne gewerbe- oder handelsrechtlicher Vorschriften. Mit Ausnahme der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Betriebsform des Einkaufszentrums wird (in den Nrn. 2 und 3) der Einzelhandel in seinen funktionellen Eigenschaften und in Bezug auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfasst. Einzelhändler ist – nach der hier heranziehbaren Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - darauf nimmt der Verordnungsgeber in der Begründung ausdrücklich Bezug –, wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefert. Darunter fällt erst einmal auch

der Versandhandel. Allerdings ist ein Versandhandel kein Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO, da ihm die Verkaufsfläche fehlt. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Dagegen erfolgt beim Versandhandel der Verkauf regelmäßig durch schriftliche Bestellung, ohne Anwesenheit von Verkäufer und Käufer in Verkaufsräumen. Die beim Versand- oder Internethandel für die zu verkaufende Ware genutzten Gebäude oder Räume haben nicht die gleiche Funktion wie die Verkaufsräume. Die Flächen so genutzter Gebäude oder Räume sind daher auch nicht Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben. Daran ändert auch nicht die ggf. vorhandene Möglichkeit der Abholung von Waren durch Übergabe der bestellten Waren an den Kunden an bestimmten Orten; diese Orte werden dadurch nicht zu Verkaufsflächen. Ebenso verhält es sich im Grundsatz auch mit Räumen, in denen Bestellungen (bloß) angenommen und weitergeleitet werden. Die Festsetzung in der vorliegenden Bauleitplanung stellt mit dem Begriff Einzelhandelsbetrieb somit auf Betriebe mit Verkaufsfläche und nicht auf Versand- oder Internethandel ab.

Das dem Deckblattentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungs-relevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die durch die Handwerkskammer vertretenen Betriebe sind aller Wahrscheinlichkeit nach nicht als „typische“ Einzelhandelsbetriebe einzuordnen, deren Hauptumsatzanteil oder Hauptbetriebsfläche aus dem Verkauf von Waren an den Endverbraucher resultieren. Somit dürften diese Betriebe den vorgenannten Bedingungen des Annexhandels entsprechen.

Wie in der Stellungnahme bereits richtigerweise dargestellt, unterliegen die bestehenden Betriebe dem Bestandsschutz, womit auch für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung die künftige Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit im bisherigen Rahmen gewährleistet ist. Aus dem Bestandsschutz ergeben sich rechtlich gesehen keine Ansprüche auf Änderung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs, um diesen an die Marktlage anzupassen. Nach Abwägungsgrundsätzen sind hierbei zwar die privaten Interessen an der Beibehaltung von Zulässigkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB mit in die Betrachtung einzustellen. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch Festsetzungen ist aber grundsätzlich zulässig. Bei der Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben muss von der Gemeinde als wichtiger Belang der privaten Grundstückseigentümer in die Abwägung einbezogen werden, und sie bedarf der städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und die den Ausschluss rechtfertigt. Dabei kann es auch darauf ankommen, dass sich die planende Gemeinde nicht nur auf ein Einzelhandelskonzept stützt, sondern die von der Planung betroffenen privaten Belange jeweils ermittelt und entsprechend abwägt. Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus der Zielsetzung des Schutzes und des Funktionserhaltes des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bei gleichzeitiger Sicherstellung der Vereinheitlichung der bauplanungsrechtlichen

Zulässigkeiten im Bereich Einzelhandel im Industriegebiet. Dies wird durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept so auch vorgeschlagen. Diese Rechtslage gilt namentlich in Bezug auf die ggf. bestehenden Investitionsinteressen vorhandener Einzelhandelsbetriebe, etwa in Bezug auf Erweiterungsinteressen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es aber nicht (BVerwG Urt. v. 31.8.2000). Dies bedeutet vor allem, dass es grundsätzlich keine Verpflichtungen gibt, zu Gunsten von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Festsetzung zu treffen. Hierbei können sich auch Fragen der Gleichbehandlung stellen. Allein die Zugrundelegung privater Belange der Grundstückseigentümer für bestandssichernde oder -erweiternde Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe reicht nicht. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept bietet aber im Rahmen der Ausnahmeregelung auf den Seiten 119 und 120 bestehenden Einzelhandelsbetrieben die Möglichkeit, über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neuerrichtungen oder Erweiterungen, die die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Kernsortimente nicht wesentlich erhöhen, zu realisieren und somit auf Veränderungen in ihrem Geschäftsfeld zu reagieren. Dies kann aber nur auf Basis des jeweiligen Einzelfalls betrachtet werden und nicht pauschal im Rahmen einer Bauleitplanung, die die Vereinheitlichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten für Einzelhandelsbetriebe in einem ganzen Stadtquartier zum städtebaulichen Ziel hat. Es wird aber auch nochmal auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen, dass die überwiegende Anzahl der von der Handwerkskammer vertretenen Betriebe nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten sind.

Es ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich im Industriegebiet 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wären dann gesondert Bauleitplanverfahren einzuleiten. Darüber hinaus weisen nur sechs der 46 im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Kernsortimente und drei weitere zentrenrelevante Randsortimente auf (Erfassung August 2021). Für zwei Betriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten wird ein gesonderter Bebauungsplan mit passgenauen Regelungen für eine Randsortimentsgröße von 10% der zulässigen Verkaufsfläche aufgestellt (siehe unten Mömax und XXXLutz). Für das dritte (und alle weiteren) Unternehmen wird im gegenständlichen Bebauungsplanebenfalls eine Regelung festgeschrieben, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn durch diese max. 10% der Verkaufsfläche belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Die sechs Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unterliegen dem Bestandsschutz; bei Änderungs- oder Erweiterungsabsichten sieht das Einzelhandelsentwicklungskonzept (Seiten 116 und 119) Möglichkeiten im Rahmen der Aufstellung von Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für jeweils einen Betrieb vor, ebenfalls unter der Maßgabe, dass keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Zu Befreiung im Allgemeinen ist noch anzumerken, dass der § 31 Abs. 2 BauGB genaue Vorgaben macht, wann diese erteilt werden kann. Die Regelungen im Bebauungsplan

stehen dieser Möglichkeit nicht entgegen. Aufgrund der oben stehenden und noch anschließenden muss aber nicht davon ausgegangen werden, dass im Industriegebiet zahlreiche Befreiungen erteilt werden müssten, und es so zu Ungleichbehandlungen der verschiedenen Einzelhändler kommen würde. Der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG bleibt somit gewahrt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ wurden noch Einwände weiterer im Planungsgebiet ansässiger Unternehmen vorgebracht. Diese betreffen die Auswirkungen der Corona-Pandemie, Verkaufsflächengrößen, die Sortimentsbeschränkungen sowie Eigentumsfragen.

Abschließend ist noch festzuhalten, dass der Bereich der Möbelhäuser XXXLutz und Mömax aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-93 herausgenommen wird und für diese Flächen der Bebauungsplan Nr. 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ aufgestellt wird. Der Grund hierfür ist, dass die beiden Möbelhäuser in ihrer Gesamtheit aufgrund der vorhandenen Verkaufsflächengröße und der daraus resultierenden überörtlichen Bedeutung im Sinne der Landesplanung und des UVPG eine Sonderrolle unter den Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet einnehmen. Die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden auch in diesem gesonderten Bebauungsplan einzuhalten sein.

2.14 Stadt Landshut, Amt für Wirtschaft, Marketing & Tourismus mit Schreiben vom 23.12.2020

Thesen:

- Der Schutz der Landshuter Innenstadt ist ein hohes Gut, das es zu pflegen und entlang der Bedürfnisse der Landshuter Innenstadt umzusetzen gilt.
- Die Integration des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EEK) in die o.g. B-Pläne führt hinsichtlich der Wettbewerbsfähigkeit des Handelsstandorts Landshut zu in der Praxis nicht so leicht zu handhabenden Wettbewerbsnachteilen gegenüber den nah anliegenden Nachbargemeinden, v.a. gegenüber Ergolding und Altdorf
- Das Einzelhandelsentwicklungskonzept manifestiert die Spaltung des Handels in Innenstadt und Peripherie.
- Unterschiedlichen Konsum-Typen wird im EEK zu wenig Beachtung geschenkt.
- Der Online-Handel wird die Entwicklungen im stationären Handel weiterhin maßgeblich beeinflussen.
- Langfristig bedarf es in Summe voraussichtlich keiner signifikanten Erweiterung von Einzelhandelsflächen auf dem Stadtgebiet, allerdings sind betriebs- bzw. geschäftsmodell- und ortsabhängige Erweiterungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten notwendig.

Vorteile des stationären Handels ggü. Online-Angeboten:

- Service
- Mehrwert-Leistungen
- Erlebnis
- Schnelligkeit
- Gesellschaftlichkeit

Lebendige Innenstadt – aber wie?

Damit eine historische Innenstadt lebendig bleibt müssen folgende Themenfelder stadtplanerisch optimal bespielt werden:

- Handel
- Nahversorgung
- Gastronomie
- Wohnen
- Arbeiten

Damit sich eine historische Innenstadt in den oben genannten Feldern optimal entwickeln

kann, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Sanierungsmaßnahmen ermöglichen
- Erreichbarkeit optimieren (ÖPNV, Parkmöglichkeiten)
- Sich ergebende städtebauliche Möglichkeiten optimal nutzen
- Weitreichendes, umfassendes und intensives Stadtmarketing, im Sinne eines Standortmarketings für den Einzelhandel

Schlussfolgerungen und Lösungsansätze:

These: „Es darf nicht um die Verteilung des (Konsum-)Kuchens gehen sondern im Fokus muss die Vergrößerung des Kuchens stehen.“

Daraus folgt:

Die Ansiedlung von für den Handelsstandort Landshut vorteilhaften Einzelhändlern in der Peripherie muss auch weiterhin möglich sein, sofern sich durch dessen Ansiedlung auch positive Nachzug-Effekte für den bestehenden Handel (Innenstadt & Peripherie) erwarten lassen. Diese Nachzug-Effekte müssen gefördert, gefordert und aktiv bespielt werden.

Die Idee: „LIFE – Landshuter Initiative für den Einzelhandel“

Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen im Landshuter Norden bzw. die Genehmigung von zentrumsrelevanten Sortimenten muss auch künftig unter den folgenden Voraussetzungen möglich sein:

1. Der Einzelhändler verpflichtet sich zur Mitgliedschaft und aktiven Teilnahme in den für den Einzelhandel auf dem Stadtgebiet relevanten Organisationen.
2. Der Einzelhändler verpflichtet sich, auf seiner Gewerbefläche Werbeflächen in definiertem Umfang für die Landshuter Innenstadt (natürlich keine Explizit-Werbung für Wettbewerber) zur Verfügung zu stellen.
3. Der Einzelhändler wird verpflichtet einen finanziellen Beitrag (Pflichtbeitrag) für Stadtmarketing-Aktivitäten für den Handelsstandort Landshut zu leisten.
4. Der Einzelhändler wird verpflichtet sich an gemeinsamen Aktionen des Stadtmarketings aktiv zu beteiligen.

Voraussetzungen für die Aktion „LIFE“ sind

- Eine differenziertere Aufschlüsselung der Sortimentsliste
- Ein konsequentes Abzielen auf die Sortimentsqualität
- Ein starkes und wirksames Stadtmarketing

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Den thesenbasierten Ausführungen des Amts für Wirtschaft, Marketing & Tourismus werden zur Kenntnis genommen; die Einschätzung der Vorteile des stationären Handels ggü. Online-Angeboten wird vollumfänglich geteilt.

Bezüglich der Rolle der Landshuter Nachbargemeinden und möglicher Abwanderungstendenzen aus dem Planungsgebiet in diese Gemeinden bzw. der Wettbewerbssituation zwischen den Ergänzungsstandorten Industriegebiet und Gewerbegebiet Münchnerau einerseits und den Nachbargemeinden andererseits sei auf folgende Punkte verwiesen: der § 2 Abs. 2 BauGB sagt aus, dass sich eine Gemeinde – hier die Stadt Landshut – bei Planungen der Nachbargemeinde auf Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche berufen kann. Und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“. Dies hat zur Folge, dass in Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausgewiesen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden dürfen. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von

Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von ihrer Planungshoheit nicht [...] zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht. In diesem Zusammenhang hat das BVerwG in dem oben genannten Urteil auch dargelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Rücksicht auf ihre potentiell erheblichen städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“ auslösen.

Mit Blick auf die angesprochene Differenzierung hinsichtlich der Sortimentsqualität kennt das Bauplanungsrecht keine Unterscheidung in „hochwertige/qualitätsorientierte“ und „geringwertige/discountorientierte“ Einzelhandelsangebote. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, auf dessen Ausführungen die vorliegende Bauleitplanung mitsamt Begründung basiert, orientiert sich an den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen des BauGB und der BauNVO sowie den regional- und landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zur Einzelhandelsentwicklung. Eine qualitätsorientierte Unterscheidung der Sortimente und Betriebsmodelle, wie sie die IHK Niederbayern vorschlägt, ist dementsprechend nicht möglich. Eine Differenzierung zwischen Discountorientierung in peripheren Lagen und Qualitätsorientierung im Zentrum führt zudem zu einer sozialen und räumlichen Spaltung, infolge dessen der Einkaufsstandort Innenstadt umfassenden Gentrifizierungstendenzen unterworfen wäre. Die Einkaufsinnenstadt wäre nicht mehr Begegnungsstätte der Stadtgesellschaft, wo man einkauft, sich trifft, konsumiert und Freizeit verbringt, sondern würde gesellschaftlichen Ausschluss weniger begüterter Bevölkerungsgruppen, die auf Discountprodukte angewiesen sind, intensivieren. Das Stadtzentrum avancierte somit zu einem Ort, den man sich leisten können müsste.

Dabei ist auch anzumerken, dass die gegenständliche Bauleitplanung digitale Erweiterungsangebote von stationärem Handel nicht beschränkt. Die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen beziehen sich ausdrücklich auf Einzelhandelsbetriebe. Online- oder Versandhandel stellen aber keine Einzelhandelsbetriebe dar, da hierfür eine Verkaufsfläche vorhanden sein muss. Dies kann man analog für digitale Erweiterungsangebote von bestehenden Einzelhandelsbetrieben anwenden: durch diese Erweiterung werden keine zusätzlichen Verkaufsflächen generiert. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Dagegen erfolgt beim Versandhandel der Verkauf regelmäßig durch schriftliche Bestellung, ohne Anwesenheit von Verkäufer und Käufer in Verkaufsräumen. Die beim Versand- oder Internethandel für die zu verkaufende Ware genutzten Gebäude oder Räume haben nicht die gleiche Funktion wie die Verkaufsräume. Die Flächen so genutzter Gebäude oder Räume sind daher auch nicht Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben. Daran ändert auch nicht die ggf. vorhandene Möglichkeit der Abholung von Waren durch Übergabe der bestellten Waren an den Kunden an bestimmten Orten; diese Orte werden dadurch nicht zu Verkaufsflächen.

Dem Ziel einer lebendigen Innenstadt als Standort für Handel, Gastronomie, Wohnen und Arbeiten wird durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept Rechnung getragen; das Konzept und die sich daraus ableitende Bauleitplanung bildet aber nur den ordnungspolitischen Rahmen. Dieser Rahmen müsste aber durch die weiteren in der Stellungnahme aufgeführten Maßnahmen zur Entwicklung der Landshuter Innenstadt (Sanierungsmaßnahmen, optimale Erreichbarkeit, intensives Stadtmarketing im Sinne eines Standortmarketings für den Einzelhandel) ergänzt werden, um dann die Stadt Landshut in die Lage zu versetzen, die bedeutsam Innenstadt lebendig zu erhalten.

Dabei bildet die in der Stellungnahme aufgestellte These über die „Vergrößerung des (Konsum-) Kuchens“ eine für die weitere Entwicklung der Innenstadt als zielführend zu bewertende Stoßrichtung. In der Stellungnahme wird dabei dargelegt, dass es langfristig keiner Erweiterung von Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet bedarf; die vermehrte Wertschöpfung müsste dann auf den Bestandsflächen erfolgen. Dabei ist die Idee der Ansiedlung von für den Handelsstandort Landshut vorteilhaften Einzelhändlern in der Peripherie vom Grundsatz her als problematisch einzustufen.

Die in der Stellungnahme vorgestellte Idee „LIFE“ stellt eine dieser weiteren Maßnahmen dar, die – wie oben bereits beschrieben – parallel zum ordnungspolitischen Rahmen im Zuge der Bauleitplanung zur positiven Entwicklung der Innenstadt beitragen kann. Initiiert werden müsste die Maßnahme von der Händlergemeinschaft selbst oder von der Wirtschaftsförderung. Zu beachten sind hierbei aber auch die Maßgaben der Gleichbehandlung, wie sie nachfolgend beschrieben werden.

Sollte dieser Ansatz verfolgt werden, und ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aufgrund zu erwartender Synergieeffekte für die Innenstadt im Bereich des Industriegebietes zugelassen werden, könnten sich weitere Händler auf den Gleichbehandlungsgrundsatz im Sinne des Art. 3 GG berufen und die Ansiedlung ihrer Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches fordern. Da solche Forderungen dann nicht abgelehnt werden könnten, wäre in der Folge die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches gefährdet.

Eine weitere Differenzierung der Sortimentsliste ist nicht möglich. Die Festsetzung der Sortimentsbeschränkungen muss städtebaulich begründet sein und sich aus einem Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ableiten. Die Stadt Landshut hat besagtes Einzelhandelsentwicklungskonzept mit der Zielvorgabe Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche beschlossen; in diesem Konzept wurden aus der Bestandssituation und der städtebaulichen Zielrichtung unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung Vorschläge für Sortimentsabgrenzungen getätigt. Eine Abweichung hiervon oder weitergehende Differenzierung bei den Festsetzungen der Sortimentsbeschränkungen ist nur möglich, wenn städtebauliche Gründe gegen die Vorschläge im Einzelhandelsentwicklungskonzept sprechen. Dies ist hier nicht der Fall. Die in der Stellungnahme genannten derzeit ansässigen Einzelhändler genießen im Rahmen ihrer derzeitigen geschäftlichen Tätigkeit Bestandsschutz. Zudem weisen nur sechs der 46 im Industriegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Hauptsortimente auf (Erfassung August 2021); keiner von diesen sechs Betrieben bedient ein Spezialsortiment, welches eine weitere Sortimentsdifferenzierung rechtfertigen würde. Dabei ist zu beachten, dass der Begriff des „Einzelhandels“ nicht auf bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels abstellt und auch nicht institutionell zu verstehen ist, etwa im Sinne gewerbe- oder handelsrechtlicher Vorschriften. Mit Ausnahme der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Betriebsform des Einkaufszentrums wird (in den Nrn. 2 und 3) der Einzelhandel in seinen funktionellen Eigenschaften und in Bezug auf seine städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfasst. Einzelhändler ist – nach der hier heranziehbaren Definition des § 1 des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) - darauf nimmt der Verordnungsgeber in der Begründung ausdrücklich Bezug –, wer überwiegend letzte Verbraucher (Letztverbraucher, Endverbraucher) beliefert. So benötigt ein Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Verkaufsfläche. Auf den Verkaufsflächen erfolgen der Verkauf der Waren einschließlich Anbahnung des Verkaufs und seine Abwicklung. Nicht als Verkaufsfläche zählen z.B. ggf. vorhandene Möglichkeiten der Abholung von Waren durch Übergabe von im Versandhandel bestellte Waren an den Kunden an bestimmten Orten. Ebenso verhält es sich im Grundsatz auch mit Räumen, in denen Bestellungen (bloß) angenommen und weitergeleitet werden. Nicht zum Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zählen Betriebe, die nur einen geringen Anteil ihres Umsatzes durch den Vertrieb an Endkunden generieren, den Fokus ihrer unternehmerischen Tätigkeit aber z.B. beim Großhandel oder bei Produktions- und Dienstleistungsangeboten haben und die von diesem vertriebenen Waren als atypisch einzuordnen sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentsbeschränkungen gelten nur für Einzelhandelsbetriebe im bodenordnungsrechtlichen Sinne.

Es ist in diesem Zusammenhang noch anzumerken, dass sich im Industriegebiet 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften

ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wären dann gesondert Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungs-relevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abschließend ist noch festzuhalten, dass der Bereich der Möbelhäuser XXXLutz und Mömax aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-93 herausgenommen wird und für diese Flächen der Bebauungsplan Nr. 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ aufgestellt wird. Der Grund hierfür ist, dass die beiden Möbelhäuser in ihrer Gesamtheit aufgrund der vorhandenen Verkaufsflächengröße und der daraus resultierenden überörtlichen Bedeutung im Sinne der Landesplanung und des UVPG eine Sonderrolle unter den Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet einnehmen. Die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden auch in diesem gesonderten Bebauungsplan einzuhalten sein.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. XXXXXXX
mit Schreiben vom 04.12.2020

Wir sind Eigentümer der Grundstücke FINrn. 1654/2, 1653/18, 1653/77, 1653/79, 1653/19, Gemarkung Landshut. Auf diesen Grundstücken werden folgende Fachmärkte auf der Basis bestandskräftiger Genehmigungen betrieben:

- Expert TeVi Elektromarkt, Ottostraße 20b
- Schuhmode Lipp, Siemensstraße 10 (es wird darauf hingewiesen, dass für diesen Betrieb im Jahr 2015 auch eine Erweiterung für ein Textilsortiment genehmigt wurde)
- Norma Lebensmittelmarkt, Siemensstraße 5

Die oben bezeichneten Grundstücke liegen in dem Geltungsbereich des ausgelegten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“. Wir sind daher durch die geplanten Festsetzungen zur Einzelhandelsbeschränkung direkt betroffen.

Hiermit erheben wir folgende Einwendungen gegen den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr 04-93:

1. Der Bebauungsplan leidet unter einem erheblichen Ermittlungsdefizit, da sich der Einzelhandel in der Stadt Landshut (wie auch in ganz Deutschland) aufgrund der Covid19-Pandemie in einem rasanten Umbruch befindet und das herangezogene Einzelhandelskonzept daher bereits heute überholt ist.
Es ist zwar richtig und gängige Praxis, vor Erlass derartiger Bebauungspläne zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein entsprechendes städtebauliches Entwicklungskonzept in Form eines Einzelhandelskonzeptes zu erstellen.
Das dem gegenständlichen Bebauungsplan zu Grunde gelegte Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2019 ist jedoch angesichts der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Codiv-19-Pandemie überholt und kann damit nicht die Basis für diesen Bebauungsplan bilden.
Das Einzelhandelsgewerbe wird aufgrund der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Maßnahmen und Beschränkungen aktuell in seinen Grundfesten erschüttert. Der erste Lockdown im März 2020, die aktuell geltenden und bis jedenfalls Mitte Januar 2021 verlängerten Nutzungsbeschränkungen sowie das aufgrund der Pandemie veränderte Verbraucherverhalten hin zum Versandhandel stellt für die Einzelhandelsbranche eine greifbare existenzielle Bedrohung dar. Der Umbruch der Branche hat gerade erst begonnen und gewinnt rasant an Fahrt. Zahlreiche Betriebe mussten bereits geschlossen werden. Eine Vielzahl an Betrieben kann aktuell nur aufgrund von staatlichen Unterstützungen überleben.
Es ist aktuell noch nicht ansatzweise absehbar, wie der Einzelhandel nach dieser Pandemie aussehen wird. Insofern ist es nicht sachgerecht, für die gegenständliche Sortimentsbeschränkung auf ein Entwicklungskonzept abzustellen, das diese nie dagewesenen Veränderungen der Branche unberücksichtigt lässt. Die fehlende Berücksichtigung lässt sich dem Konzept selbst nicht vorwerfen, da es bereits vor Ausbruch der Pandemie erstellt wurde. Der Satzungsgeber aber darf die Augen vor diesen Entwicklungen nicht verschließen. Er muss entweder vor dem Erlass des Bebauungsplanes insgesamt absehen, oder ein neues Konzept erstellen lassen, das zumindest die aktuellen Entwicklungen berücksichtigt. Da die Dauer und die Folgen der Pandemie jedoch noch nicht absehbar sind, halten wir die fachliche Bewertung und die Entwicklung eines tragfähigen Einzelhandelskonzeptes derzeit für überaus kritisch bis unmöglich.
2. Der Bebauungsplan nimmt außerdem auf die bestehenden Nutzungen im Plangebiet nicht hinreichend Rücksicht und stellt sich daher als unverhältnismäßig dar.

Die bestehenden zentrumsrelevanten Einzelhandelsnutzungen können zwar auf Basis der bestandskräftigen Genehmigungen weiterbetrieben werden.

Geringfügige Änderung der Gebäude-, Betriebs- oder Handelsstruktur (wie sie in dem Einzelhandelskonzept unter 4.1.2 thematisiert werden) würden jedoch bereits eine neue Genehmigungspflicht auslösen. Die jeweilige Änderung würde dann dem Regime der hier vorliegenden Sortimentsbeschränkung unterliegen. Anpassungen im Einzelhandelskonzept, die angesichts der aktuellen Entwicklungen für den jeweiligen Betrieb überlebensnotwendig sein können, sind nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr möglich, selbst wenn diese geringfügigen Anpassungen nicht ansatzweise geeignet wären, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Frage zu stellen.

Diese vollkommen unzureichende Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse der bestehenden Nutzungen in diesem Gebiet ist insbesondere in Anbetracht der oben geschilderten Veränderungen der Branche aufgrund der Pandemie unverhältnismäßig. Wie allgemein bekannt ist, verlagert sich aktuell ein großer Teil des Einzelhandels in das Onlinegeschäft. Die Einzelhändler vor Ort – sei es in den zentralen Versorgungsbereichen oder in den angrenzenden Gebieten – kämpfen aktuell ums Überleben. Große Teile mussten sich dem Kampf mit den Online-Giganten bereits ergeben.

Angezeigt und wünschenswert wäre es, die Stadt würde gemeinsam mit den Einzelhändlern und den Immobilieneigentümern in dieser schwierigen Zeit für den Erhalt des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet kämpfen.

Vor diesem Hintergrund ist eine derartige Beschränkung, wie sie mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt ist, in der aktuellen Lage nicht nur unangebracht, sondern auch unverhältnismäßig und daher rechtswidrig.

Vor dem Erlass dieses Bebauungsplanes ist aufgrund der aktuellen Lage derzeit abzusehen.

Beschluss:

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Auf den Grundstücken des Einwenders werden folgende Fachmärkte auf der Basis bestandskräftiger Genehmigungen betrieben (jeweils mit zugehöriger Sortimentskategorie):

- expert TeVi Elektromarkt, Ottostraße 20b (nicht-zentrenrelevantes Sortiment)
- Schuhmode Lipp, Siemensstraße 10 (zentrenrelevantes Sortiment)
- Norma Lebensmittelmarkt, Siemensstraße 5 (nahversorgungsrelevantes Sortiment)

Zu den in der Stellungnahme genannten Punkten kann Folgendes entgegnet werden:

Zu 1.:

Vorab ist anzumerken, dass der Schutz und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche kein städtebauliches Ziel ist, das allein Einzelhandelsstrukturen betrifft. Zentrale Versorgungsbereiche spielen vielmehr eine gesellschaftliche und soziale Rolle als Begegnungsraum. Um diese Begegnungsräume mit Leben zu füllen, müssen Anreize geschaffen werden, damit Menschen diese aufsuchen. Ein wesentlicher Aspekt ist hierbei, neben weiteren Faktoren wie z.B. die gastronomische Attraktivität, eine starke Besetzung des Zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsbetrieben; dieses Vorhandensein von Einzelhandelsbetrieben im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gilt es auch in Landshut zu sichern und ggf. auszubauen. Die Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und dessen anschließende Umsetzung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen bildet dabei „nur“ den bauplanungsrechtlichen Teil einer Strategie zur Erreichung des o.g. städtebaulichen Ziels.

Das im Oktober 2019 beschlossene Einzelhandelskonzept konnte, wie in der Stellungnahme auch bereits erwähnt, noch nicht die Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie berücksichtigen. Die aktuellen Entwicklungen, insbesondere die Folgen der von der Politik beschlossenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie (u. a. harter Lockdown mit Schließung der meisten Einzelhandelsbetriebe und Gastronomiestätten) stellten den lokalen Einzelhandel – neben dem generellen

Strukturwandel im Handel – vor größte Herausforderungen. Dies gilt auch nach mittlerweile über zwei Jahre der Pandemie und auch trotz zahlreicher staatlicher Unterstützungsmaßnahmen und inzwischen nicht mehr ganz so strengen Regelungen. Tatsache ist aber auch, dass sich innerhalb der Stadt Landshut der Einzelhandelsbesatz während der Pandemie kaum geändert hat.

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung wurde geprüft, ob bzw. inwieweit sich in Folge der Corona-Pandemie Änderungen bei den im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegten Maßnahmen ergeben müssen, wobei das eingangs genannte städtebauliche Ziel weiterhin Gültigkeit hat. Die Überprüfung seitens der Stadt und des mit der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes beauftragten Gutachters hat ergeben, dass, auch wenn die Folgen der Pandemie für Gewerbetreibende und Städte noch nicht abschließend geklärt sind, die im Konzept genannten übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen und die daraus entwickelten Maßnahmenvorschläge (räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, Erhaltung der Nahversorgungsstrukturen) auch mit Blick auf das Erforderlichkeitsprinzip gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie die Maßgaben aus § 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 11 BauGB weiterhin Gültigkeit haben; kurz gesagt: die im Einzelhandelsentwicklungskonzept und daraus abgeleitet im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten Sortimentsbeschränkungen sind für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erforderlich.

Zu 2.:

Das Thema der Eigentumsrechte und damit auch die Frage nach dem Umgang mit den in einem Planungsgebiet bestehenden Nutzungen ist den Kommentierungen zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberger-Krautzberger folgend ein zentraler Punkt bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Nach Abwägungsgrundsätzen sind dabei zu berücksichtigen die privaten Interessen an der Beibehaltung von Zulässigkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB, hier bedeutsam im Zusammenhang mit den im Planungsgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, ggf. auch in Bezug auf die erstmalige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist grundsätzlich zulässig, muss aber als wichtiger Belang der privaten Grundstückseigentümer in die Abwägung einbezogen werden, und sie bedarf der städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und die den Ausschluss rechtfertigt (Beschluss BVerwG vom 06.08.2013).

Diese Rechtslage gilt namentlich in Bezug auf die ggf. bestehenden Investitionsinteressen vorhandener Einzelhandelsbetriebe, etwa in Bezug auf Erweiterungsinteressen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es aber nicht (Urteil BVerwG 31.08.2000). Allein der Umstand, dass die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB Differenzierungen ermöglichen, bedeutet noch nicht die Verpflichtung, zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe entsprechende Festsetzungen treffen zu müssen. Insofern verhält es sich in diesem Fall nicht anders als bei Beschränkungen oder beim Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und der Möglichkeit von bestandssichernden Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Die dort zu beachtenden Grundsätze (siehe auch Beschluss BVerwG vom 29.03.2016) können auch hier herangezogen werden. Dies bedeutet vor allem, dass es grundsätzlich auch bei Bebauungsplanungen i.S. des § 9 Abs. 2a BauGB, wie bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung, keine Verpflichtungen gibt, zu Gunsten von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Festsetzung zu treffen. Eine andere Auffassung würde die sich aus § 9 Abs. 2a BauGB ergebenden Planungsbefugnisse verkennen und dazu führen, dass die Wirkungen von Festsetzungen i.S. des § 9 Abs. 2a BauGB wegen bestandssichernder Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Standorte erst später nach ihrem Inkrafttreten eintreten. In diesem Zusammenhang können sich auch Fragen der Gleichbehandlung stellen. Allein die Zugrundelegung privater Belange der Grundstückseigentümer für bestandssichernde Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe reicht nicht. Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, durch die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, die von Einzelhandelsbetrieben bauplanungsrechtlich zulässigerweise genutzt werden, eingeschränkt oder aufgehoben

werden, bedürfen nach den allgemeinen Regeln der Abwägung entsprechend gewichtiger städtebaulicher Gründe. Sie sind nicht unzulässig. Dabei kann es auch darauf ankommen, dass sich die planende Gemeinde nicht nur auf ein Einzelhandelskonzept stützt, sondern die von der Planung betroffenen privaten Belange jeweils ermittelt und entsprechend abwägt. Aus einem möglichen Bestandsschutz ergeben sich aber keine Ansprüche auf Änderung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs, um diesen an die Marktlage anzupassen. Näher dazu oben.

Die für die vorliegenden Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen maßgebenden Regelungen aus dem BauGB und der BauNVO stellen eine im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums dar; insofern verstößt die Vorschrift auch nicht gegen die allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und die Freiheit der Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG). Die Regelungen betreffen weder den Wettbewerb noch die Berufsausübung. Sie wirken sich auf diese Freiheiten nur mittelbar aus, indem sie nämlich die Standortwahl für Betriebe des zentrenrelevanten Einzelhandels einengt. Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die zu wirtschaftlichen Konkurrenzsituationen und der Minderung von Erwerbchancen führen können, wurde bestätigt (z.B. Urteil BayVerfGH vom 28.06.1988).

Die Bauleitplanung kann nicht zur Steuerung des Wettbewerbs genutzt werden (Urteil BVerwG vom 26.2.1977). Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein; ist das aber – wie hier, aufgezeigt durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept – der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie als Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt (Urteil BVerwG vom 03.04.2008). Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung (Urteil BVerwG vom 03.02.1984), wie überhaupt sie sich auf die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) auswirken kann, ohne dass eine wirtschaftliche Bedarfsprüfung stattfindet. Sie ist als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen wird (Urteil BVerwG vom 14.07.1972).

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Industriegebietes ist der Schutz und der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dies geschieht durch die Festsetzungen anhand des Sortimentskonzepts („Landshuter Sortimentsliste“) im Einzelhandelsentwicklungskonzept. Weiterhin wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, dass die Ergänzungsstandorte – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen (Erhaltung des Gebietscharakters).

Grundsätzlich wird aber auch der Fortbestand der genannten Betriebe durch die Ausführungen des Bebauungsplans auf Basis des Einzelhandelskonzepts nicht infrage gestellt. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Dabei ist auch auf die Ausnahmeregelung des Einzelhandelskonzepts (S. 119 f.) bzgl. der Erhöhung und Standortverlagerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen im Industriegebiet zu verweisen. Hierdurch ergibt sich für Bestandsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der dortigen Maßgaben die Möglichkeit, durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Änderungen bei Gebäude-, Betriebs- und Handelsstruktur umzusetzen, unter der Voraussetzung des Nachweises, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beeinträchtigt wird.

Es ist in diesem Zusammenhang auch noch anzumerken, dass sich im Industriegebiet 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten befinden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften

ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wäre dann entsprechend den oben stehenden Ausführungen gesondert bauleitplanerisch tätig zu werden.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungs-relevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ sowohl angebracht als auch verhältnismäßig und in dieser Folge auch rechtskonform.

2. XXXXXXXX mit Mail vom 09.03.2021

Unter Beifügung einer uns legitimierenden Vollmacht zeigen wir an, dass die XXXXXXXX von uns beraten und vertreten wird. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Siemensstraße 9 in 84030 Landshut. Auf diesem Grundstück wird ein zum Konzern unserer Mandantin gehörendes Möbeleinrichtungshaus XXXLutz sowie ein Möbelmarkt Mömax auf den Flurstücken 1653/21 und andere betrieben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.11.2020 bis einschl. 04.12.2020 statt. Da unsere Mandantin über diese Beteiligung nicht unterrichtet war, war es ihr nicht möglich, innerhalb der Offenlagezeit zu dem Planentwurf Stellung zu nehmen. Dies soll hiermit nachgeholt werden.

1.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufstellt. Er enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fest, dass im Gebiet Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig sind. Einzelne, nachfolgend aufgeführte "Folgende Sortimente sind unzulässig:" Es folgt dann eine Liste von innenstadtrelevanten Sortimenten, wie Z.B. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren sowie

Haushalts- und Heimtextilien, Bettwaren, die zu den "unzulässigen Sortimenten" gehören. Ergänzend wird festgesetzt, dass diese, im einzelnen aufgeführten Sortimente "ausnahmsweise zugelassen werden" können, wenn durch diese max. 10%, höchstens aber 800 m² der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens belegt werden und wenn zusätzlich der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.

2.

Wie Sie wissen, betreibt unsere Mandantin im Plangebiet sowohl ein großflächiges Wohnkaufhaus XXXLutz mit einer Verkaufsfläche von rd. 25.000m² als auch einen Mömax-Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.600m². In Ziff. 3.2 zu "Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung" werden die Betriebe auf dem Grundstück unserer Mandantin auch aufgeführt, allerdings mit einer zu geringen Verkaufsflächengröße für das XXXLutz Wohnkaufhaus. Als "Hauptsortiment" werden für beide Einrichtungshäuser "Haushaltswaren, Heimtextilien, Möbel, Einrichtung" als Bestand angegeben. Insgesamt befinden sich im Gebiet des Bebauungsplanes Verkaufsflächen in einer Größenordnung von etwa 78.500m², von denen die größten Flächen u.a. auf die auf dem Grundstück unserer Mandantin befindlichen Einrichtungshäuser entfallen. In der Begründung wird zur Rechtfertigung der Sortimentsbeschränkung in Ziff. 4.2.2 darauf verwiesen, dass in den großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Randsortimente bis zu max. 10%, höchstens aber 800m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sind. Die Begründung verweist sodann darauf, dass im Geltungsbereich mehrere Bestandsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorhanden sind. Für diese gelte Bestandschutz. Erweiterungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Geltungsbereichs seien aber auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans nicht möglich.

3.

Der Bebauungsplan greift in erheblichem Umfang in die bestandsgeschützten Nutzungen auf dem Grundstück unserer Mandantin ein und beeinträchtigt daher ihr durch Art. 14 GG verfassungsrechtlich geschütztes Eigentumsrecht. Zunächst wird in der Begründung des Bebauungsplanes bei der Bestandserfassung zurecht angegeben, dass die Betriebe unserer Mandantin in erheblichem Umfang zentrenrelevante Sortimente führen, insbesondere Haushaltswaren und Heimtextilien, die auch in der Bestandsbeschreibung als "Hauptsortiment" angegeben werden. Zur Gruppe der Haushaltswaren zählt naturgemäß auch die einrichtungshaustypische Sortimentsgruppe Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel. Diese Sortimente sind in den Einrichtungshäusern auf dem Grundstück unserer Mandantin in ganz erheblichem, deutlich über 800m² hinausgehenden Umfang vorhanden. Mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden diese Nutzungen auf einen passiven Bestandsschutz mit der Folge gesetzt, dass so gut wie keinerlei Umstrukturierungen mehr der Einrichtungshäuser oder etwa eine Wiedererrichtung nach Zerstörung möglich ist. Mit dieser, auf den passiven Bestandsschutz beschränkenden Regelung, wird in die eigentumsrechtlich verfestigte Rechtsposition unserer Mandantin erheblich eingegriffen. Dieser Eingriff in ihre Eigentumsposition führt einerseits zu einer erheblichen Beschränkung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit auf dem Grundstück und andererseits zu einer erheblichen Wertminderung des Grundstücks.

4.

Wir regen daher an, dass die auch bei einfachen Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB möglichen sektoralen Bestandsschutzfestsetzungen aufgenommen werden. Diese lassen sich zwar nicht auf § 1 Abs. 10 BauNVO stützen, sondern können unmittelbar auf § 9 Abs. 2a S. 1, 2. Halbsatz BauGB gestützt werden. Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes unterschiedlich ausfallen. So ist es also durchaus möglich, eine aktivbestandschützende Festsetzung für das Grundstück unserer Mandantin zu treffen. Auf diese Art und Weise kann den verfassungsrechtlich geschützten Interessen unserer Mandantin Rechnung getragen werden.

Wir bitten Sie höflich, dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Gerne stehen wir für die weitere Abstimmung im Planverfahren zur Verfügung und bitten Sie höflich, uns

über die weiteren Planungsschritte zu unterrichten, da es unserer Mandantin nicht immer möglich ist, den Überblick über alle laufenden und ihre Grundstücke betreffenden Planverfahren zu behalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vorab ist anzumerken, dass die beiden in der Stellungnahme genannten Möbeleinrichtungshäuser aufgrund ihrer vorhandenen Verkaufsflächengröße (XXXLutz ca. 29.400m², Mömax ca. 6.750m²), der Tatsache, dass sich beide Möbelhäuser auf einem Grundstück befinden und unter einem Firmendach betrieben werden, und der daraus resultierenden überörtlichen Bedeutung im Sinne der Landesplanung und des UVPG eine Sonderrolle unter den Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet einnehmen. Aufgrund dessen wurden Gespräche mit der die Möbelhäuser betreibenden Firma und deren Rechtsvertretung geführt und das weitere Vorgehen abgestimmt. Es wurde vereinbart, dass die zugehörigen Flächen inkl. Parkplatzbereich aus dem Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes herausgenommen und für diese die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes (Nr. 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“) betrieben wird. In diesem Rahmen sind dann auch das aufgrund der vorhandenen und der zukünftig zulässigen Verkaufsflächengrößen notwendig werdende Raumordnungsverfahren und sowie eine allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden auch in diesem gesonderten Bebauungsplan einzuhalten sein.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ vom 16.06.2016 i.d.F. vom 15.07.2022 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.07.2022 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute 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.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wird hierzu bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstabelle (nicht öffentlich)