



**BEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“**

**(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)**

**- Einfacher Bebauungsplan -**

**1. Allgemeines**

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Landshut, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Um die Grundlagen hierfür zu eruieren, wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, das vom Stadtrat am 28.10.2019 beschlossen wurde. Das Konzept definiert hierzu eine Sortimentsliste, welche die unterschiedlichen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante einteilt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern. Das Industriegebiet ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Dementsprechend soll in diesem Bereich ein einheitlicher Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden, der für die ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert wird. In einem Teil des Planumgriffes war bisher der Bebauungsplan Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ rechtskräftig. Aufgrund von Verfahrensmängeln im Rahmen der seinerzeitigen Aufstellung (Rechtskraft: 24.07.1970) war es notwendig, diese Mängel durch ein ergänzendes Verfahren zu heilen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 in der damals angedachten Form heute an einer ausreichenden städtebaulichen Begründung mangelt. Dementsprechend wurde das Aufstellungsverfahren eingestellt; der ehemalige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-90 ist somit nun nach § 34 BauGB zu werten. Parallel zum vorliegenden Aufstellungsverfahren wurden die im Bereich des Ergänzungsstandortes rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“, 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“, 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ und 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ dahingehend geändert, als dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegten Sortimentsbeschränkungen analog der Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 04-93 künftig maßgeblich sind. Ausgenommen von den Änderungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“, da in diesem ausschließlich die Zulässigkeit des dort gegenständlichen Baumarktes (nicht zentrenrelevantes Sortiment) geregelt wurde und somit kein Änderungsbedarf besteht.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich aufgrund der o.g. städtebaulichen Zielsetzung auf Beschränkungen bei der Zulässigkeit von Sortimenten im Einzelhandel und erfüllt damit die Kriterien des § 9 Abs. 2a BauGB.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches überwiegend als Gewerbegebiet, den nordöstlichen Teil (ab etwa 100 – 220m nordöstlich der Siemensstraße) größtenteils als Industriegebiet dar. Zusätzlich finden sich Darstellungen von Sondergebieten Einzelhandel nördlich der Hofmark-Aich-Straße und westlich der Gaußstraße sowie zwischen Otto-, Siemens- und Benzstraße. Weiterhin dargestellt sind Grünflächen für zwei Sportplätze (im Westen und im Osten des Planungsgebietes) und für zwei Spielplätze (im Osten) sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Gas zwischen Neidenburger und Ohmstraße. Am südöstlichen Rand im Bereich der Hofmark Aich befinden sich Mischgebietsflächen, zwischen Hertzstraße und Daimlerstraße Wohnbauflächen. Südwestlich der Daimlerstraße findet sich auch eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten. Im Flächennutzungsplan enthalten sind auch Darstellungen von Hauptverkehrsstraßen (Siemensstraße, Liebigstraße, Porschestraße, Ottostraße, Hofmark-Aich, Konrad-Adenauer-Straße) sowie streifenartige Grünflächen entlang von Straßen, Bahn- und Industriegleistrassen. Diese alten Industriegleistrassen wiederum sind als Flächen für Bahnanlagen dargestellt.

Nachrichtlich übernommen sind, verteilt auf den gesamten Geltungsbereich, Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind mit Flächengrößen unter und über 1.000m<sup>2</sup>. Südwestlich der Ottostraße und südlich der Siemensstraße sowie nordwestlich der Robert-Bosch-Straße wiederum befinden sich Darstellungen für Betriebe, die aufgrund ihrer Art im Umfeld zu erheblichen Belästigungen durch Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) führen können. Weiterhin wurde vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes (HQ<sub>extrem</sub>) übernommen, welches große Teile des Geltungsbereiches betrifft.

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung bei Einzelhandelsbetrieben. Diese sind in Mischgebieten (§ 6 Abs. 2 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 2 BauNVO), in Industriegebieten (§ 9 Abs. 2 BauNVO) und in Sondergebieten Einzelhandel (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO) zulässig. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.2 Landschaftsplan**

Die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet, Industriegebiet, Mischgebiet, Wohnbauflächen und Sondergebiet Einzelhandel dargestellten Flächen sind im Landschaftsplan als Siedlungsgebiete dargestellt. Die Darstellungen der Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Gas, der Hauptverkehrsstraßen und der Flächen für Bahnanlagen wurden ebenso aus dem Flächennutzungsplan übernommen wie das Planzeichen für den Kindergarten (ansonsten ist die Gemeinbedarfsfläche aus dem Flächennutzungsplan ebenfalls als Siedlungsfläche übernommen) und die nachrichtlichen Übernahmen der Altlastenflächen mit einem großräumigen Grundwasserschaden, der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind mit Flächengrößen unter und über 1.000m<sup>2</sup>, der Betriebe, die aufgrund ihrer Art im Umfeld zu erheblichen Belästigungen durch Emissionen (Lärm und Luftschadstoffe) führen können, und des Hochwasserrisikogebietes. Die Grünflächen für die beiden Sportplätze und einen der beiden Spielplätze sowie die streifenartige Grünflächen sind als bestehend dargestellt; als geplante Grünfläche ist die Fläche um den zweiten Spielplatz südlich des östlichen Sportplatzes dargestellt. Weiterhin finden sich im Landschaftsplan Darstellungen bestehender und geplanter Baumreihen oder Einzelbäume, teilweise entlang der streifenartigen Grünflächen. Im Nordosten an der Konrad-Adenauer-Straße befinden sich landschafts- und ortsbildprägende Gehölze.

## 2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bebauungsplan rechtskräftig. Wie aber unter Punkt 1 dargestellt waren angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-93 bereits vier weitere Bebauungspläne rechtskräftig. Der wesentliche Inhalt der vier Bebauungspläne wird nachstehend dargestellt:

### Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“:

Der Bebauungsplan ist seit 04.07.1988 rechtsgültig. Der Bereich zwischen der Ottostraße und der Hertzstraße bzw. dem ehemaligen Industriegleis wurde mit Rechtskraft vom 04.06.2009 durch Deckblatt Nr. 1 geändert und ist als Gewerbegebiet mit Beschränkung festgesetzt. Die Beschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahmen für zwei zum Zeitpunkt der Aufstellung bestehende Betriebe), Vergnügungsstätten und Bordellen. Es sind max. viergeschossige Gebäude in mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,8, die maximale GFZ 2,2. Dieser Bereich wird parallel mit Deckblatt Nr. 4 geändert. Entlang der Hertzstraße und am ehemaligen Industriegleis ist eine private Grünfläche zur Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbebauung von den Gewerbeflächen vorgesehen. Die Flächen östlich des ehemaligen Industriegleises wurden zuletzt mit Deckblatt Nr. 3 geändert (Rechtskraft: 20.01.2014) und sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige Bebauung weist vier bis fünf Geschosse auf und ist (inkl. einer Tiefgaragenabfahrt) mit Baugrenzen umschlossen. Es sind eine Grundfläche von 1.367m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 5.523m<sup>2</sup> zulässig. Dieser Teil des Bebauungsplanes wird nicht parallel zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 geändert, da die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet Einzelhandelsnutzungen, die über den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, unzulässig macht.

### Bebauungsplan Nr. 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“:

Der Bebauungsplan ist seit 28.08.1995 rechtsgültig und setzt ein Gewerbegebiet mit Beschränkung fest. Die Beschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit ausnahmsweise Zulässigkeiten für bestimmte Sortimente), Vergnügungsstätten und Bordellen. Es sind vier- bis sechsgeschossige Gebäude in mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,52, die maximale GFZ 2,10. Es sind ober- und unterirdische Stellplätze festgesetzt. Für die Porschestraße sind öffentliche Verkehrsflächen sowie eine Grünfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

### Bebauungsplan Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“:

Der Bebauungsplan ist seit 18.10.2004 rechtsgültig und setzt ein Gewerbegebiet fest. Er enthält Beschränkungen, die sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit ausnahmsweise Zulässigkeiten für bestimmte Sortimente), Vergnügungsstätten und Bordellen beziehen. Es sind ein- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise und in mit Baugrenzen bzw. Baulinien umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,7, die maximale GFZ 2,2. Es sind Traufhöhen von 5,50m bis 18,50m festgesetzt. Für die Benzstraße sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, südwestlich angrenzend befinden sich Bahnanlagen.

### Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“:

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Ergolding aufgestellt und ist seit 03.02.1965 rechtsgültig. Nach Eingemeindung der Flächen zwischen der Neidenburger Straße bzw. Daimlerstraße und der Konrad-Adenauer-Straße hat die Stadt Landshut den nun auf dem Stadtgebiet liegenden Teil übernommen. Der Bebauungsplan wurde innerhalb des Stadtgebietes durch die Deckblätter Nrn. 3 (Rechtskraft: 17.09.1973), 7 (Rechtskraft: 13.06.1988), 8 (Rechtskraft: 02.10.2000) und 9 (Rechtskraft: 18.07.2011) geändert. Der Bebauungsplan inkl. Deckblattänderungen setzt nordwestlich der Neidenburger Straße sowie südöstlich der Porschestraße und südwestlich der Konrad-Adenauer-Straße ein Industriegebiet fest. Weiterhin befindet sich zwischen Maybach-, Porsche- und Konrad Adenauer-Straße ein Sondergebiet, wo auf einer maximalen Verkaufsfläche von 5.725m<sup>2</sup> folgende Sortimentskategorien zulässig sind: diverse zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt 4.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, maximal 600m<sup>2</sup> für bestimmte nahversorgungsrelevante Sortimente, an-

sonsten nicht zentrenrelevante Sortimente. Die restlichen Flächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei die Bereiche zwischen Siemens- und Porschestraße Beschränkungen enthalten, die sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit ausnahmsweise Zulässigkeiten für bestimmte Sortimente) und Bordellen beziehen. Die maximale GRZ beträgt im Industriegebiet 0,7, im Sondergebiet und im Gewerbegebiet 0,8. Die zulässige GFZ im Gewerbegebiet südöstlich der Porschestraße beträgt höchstens 2,0; für das Industriegebiet ist eine BMZ von 3,0, für das Gewerbegebiet nordwestlich der Porschestraße und das Sondergebiet eine BMZ von 9,0 festgesetzt. Im Bereich der Deckblätter Nrn. 7, 8 und 9 sind Traufhöhen von 15,00m festgesetzt. Für die vorhandenen Straßentrassen sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die genannten vier Bebauungspläne werden jeweils parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dahingehend geändert, als dass in diese Bebauungspläne dieselben Sortimentsbeschränkungen wie im Bebauungsplan Nr. 04-93 gültig sind (mit Ausnahme der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teile des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a und des Sondergebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 04-91).

Zusätzlich wird parallel noch der Bebauungsplan Nr. 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ aufgestellt. Dieser umfasst die Flächen der Möbelhäuser XXXLutz und Mömax. Diese beiden Möbelhäuser nehmen aufgrund ihrer vorhandenen Verkaufsflächengröße (siehe Punkt 3.2) und der daraus resultierenden überörtlichen Bedeutung im Sinne der Landesplanung und des UVPG eine Sonderrolle unter den Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet einnehmen. Um dieser Sonderrolle städtebaulich gerecht zu werden, auch im Vergleich mit den sonstigen im Planungsgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, wird hierfür ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt.

## **2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB. Es werden zudem keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da jenseits der o.g. Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben weiterhin durch § 34 BauGB bestimmt wird. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich abgesehen von den festgesetzten Sortimentsbeschränkungen bei Einzelhandelsbetrieben nach § 34 BauGB, somit wird durch den Bebauungsplan Nr. 04-93 kein zusätzlicher Eingriff planungsrechtlich legitimiert. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich erforderlich.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Bahntrasse im Stadtteil Industriegebiet und umfasst 97,47ha. Es wird begrenzt von der Bahntrasse im Westen, der Stadtgrenze im Nordosten, der Sie-

mensstraße, der Neidenburger Straße, den Geltungsbereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04-2 sowie der Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a, 04-61/4a, 04-61/4b und 04-94, der Daimlerstraße, der Neuen Regensburger Straße im Südosten und der Hofmark-Aich-Straße im Süden.

### 3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 388,30m bis etwa 390,50m üNN. Die Bestandsbebauung besteht überwiegend aus gewerblicher und industrieller Nutzung. An der Dieselstraße, der Siemensstraße westlich der Liebigstraße, der Gaußstraße, der Bunsenstraße, zwischen der Daimler- und der Hertzstraße sowie an der Hofmark-Aich ist zudem Wohnbebauung vorhanden. Zwischen Bahntrasse sowie Siemens-, Liebig- und Bunsenstraße befindet sich das Sportgelände des ETSV 09 Landshut, südöstlich des Auerweges umrahmt von Wohnbebauung der Fußballplatz des FC Eintracht.

Da die Intention des vorliegenden Bebauungsplanes die Definition eines einheitlichen Zulässigkeitsmaßstabes für Einzelhandelsortimente ist, kann sich die nähere Bestandsaufnahme im Folgenden auf Einzelhandelsnutzungen beschränken.

Das Industriegebiet ist aufgrund der zahlreichen Bundesstraßen im Umfeld sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden und entsprechend auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Die einzelnen Anbieter halten für den ruhenden Verkehr Stellplätze bereit. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend dem langfristigen Sortimentsbereich zuzuordnen. Dies ist insbesondere den großflächigen Anbietern XXXLutz, Obi, Bauhaus und Mömax zuzuschreiben. Darüber hinaus sind mit Expert und Media Markt zwei strukturprägende Elektronikanbieter im Industriegebiet ansässig. Mit mehreren Lebensmittelmärkten (z. B. Norma) und Fachmärkten (u. a. Modemark Röther) entfallen jedoch auch größere Verkaufsflächenanteile auf Waren den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Lagekategorie wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Das Gewerbegebiet mit seinem verdichteten Handelsbesatz geht vom Stadtgebiet Landshut unmittelbar in das der Nachbargemeinde Ergolding über. Im August 2021 wurde der Handelsbesatz im Industriegebiet nochmals überprüft. Im Einzelnen befinden sich gemäß dieser Überprüfung folgende Handelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 04-93:

Firma	Hauptsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
<i>BayWa AG Technik</i>	<i>Landmaschinen (wohl kein Einzelhandel)</i>	87 m <sup>2</sup>
Brillux	Farben, Lacke, Baustoffe	156 m <sup>2</sup>
OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	67 m <sup>2</sup>
Telepeep.de Telemedia GmbH	Geräte der Telekommunikation (keine Verkaufsflächengenehmigung; Produktion genehmigt; tatsächlich ca. 57m <sup>2</sup> Verkauf)	202 m <sup>2</sup>
<i>Linde Gas &amp; More</i>	<i>Gas, Schweißtechnik (Genehmigung als Natursteinhandel; wohl kein Einzelhandel)</i>	208 m <sup>2</sup>
<i>BayWa AG Natursteinlager</i>	<i>Baustoffe (nur Außenflächen; kein Einzelhandel)</i>	-
Media-Markt	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten, Autozubehör, Gartenartikel	3.627 m <sup>2</sup>
<i>Rauschhuber Electronic eK</i>	<i>Elektrotechnik Einzelteile (wohl kein Einzelhandel)</i>	26 m <sup>2</sup>
Efa & Käufel GmbH	Küchen, Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik (zentrenrelevante Randsortimente ohne Flächenbeschränkung)	1.204 m <sup>2</sup>

Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Volkswagen Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.066 m <sup>2</sup>
Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Audi Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	654 m <sup>2</sup>
British Cars Landshut GmbH & Co. KG	Automobile, Autoteile, Autozubehör	695 m <sup>2</sup>
Autoteile Streb Industrie- und Werkstättenbedarf GmbH	Autoteile, Autozubehör (wohl Großhandel)	168 m <sup>2</sup>
se)Huber GmbH & Co.	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge (184 m <sup>2</sup> Einzelhandel, 219 m <sup>2</sup> Großhandel)	403 m <sup>2</sup>
Autohaus Mundigl	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.184 m <sup>2</sup>
Disa Supermarkt	Nahrungs- und Genussmittel	723 m <sup>2</sup>
expert Tevi	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten	1.904 m <sup>2</sup>
BayWa AG Baustoffe	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe (439 m <sup>2</sup> für Privatkunden, 433 m <sup>2</sup> für Gewerbetunden)	872 m <sup>2</sup>
Erko-Cars eK	Automobile (nur Außenfläche)	2.268 m <sup>2</sup>
Gerhard Mann GmbH & Co. KG	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	2.549 m <sup>2</sup>
NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	825 m <sup>2</sup>
Schuh Lipp GmbH & Co. KG	Bekleidung, Schuhe, Sportschuhe	1.530 m <sup>2</sup>
Neo Markt osteuropäische Lebensmittel	Nahrungs- und Genussmittel (Genehmigung als Schuhmarkt)	538 m <sup>2</sup>
Matratzen Concord GmbH	Matratzen (Genehmigung für Möbel und Leuchten)	1.334 m <sup>2</sup>
Driver Center Landshut Nord - Driver Reifen und Kfz-Technik GmbH	Autoteile, Autozubehör (wohl kein Einzelhandel)	68 m <sup>2</sup>
Siemes Schuhcenter	Schuhe, Sportschuhe	798 m <sup>2</sup>
OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	122 m <sup>2</sup>
Würth Werkzeuggeschäft	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren (Großhandel)	730 m <sup>2</sup>
H+H Bauelemente Handels GmbH	Bauelemente, Baustoffe	588 m <sup>2</sup>
Fancy Food & Lifestyle eK	Nahrungs- und Genussmittel (keine Verkaufsfläche genehmigt; Online-Handel?)	-
Hoegner Comp. GmbH & Co. KG	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge (Genehmigung für Zooartikel und Tiernahrung)	508 m <sup>2</sup>
Baustoffhandel Hans Streich GmbH & Co. KG	Baustoffe	66 m <sup>2</sup>
Buchner GmbH & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	35 m <sup>2</sup>

Weiterhin befinden sich innerhalb des Industriegebietes, aber außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Handelsbetriebe:

Firma	Hauptsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
Kfz Zeneli	Automobile (keine Verkaufsflächengenehmigung)	-

Büro Optimal Planungs- und Einrichtungs GmbH	Möbel, Leuchten und Zubehör (als Küchenmarkt genehmigt)	2.241 m <sup>2</sup>
Penny-Markt	Nahrungs- und Genussmittel	1.015 m <sup>2</sup>
Bauhaus	Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen	10.690 m <sup>2</sup>
Backstube Wünsche GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	82 m <sup>2</sup>
Seefelder GmbH	<i>Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge (als Baumarkt genehmigt; Annexhandel)</i>	<i>2.583 m<sup>2</sup></i>
Hark Kamin- und Kachelofenbau	Kamine	400 m <sup>2</sup>
Holz Balk GmbH & Co. KG	Bauelemente, Baustoffe, Gartenbedarf, Bodenbeläge (Verkaufsfläche inkl. Neuhauser und Lachnit)	1.888 m <sup>2</sup>
Neuhauser GmbH	Möbel inkl. Matratzen, Bettwaren (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-
<i>Antholzer KG</i>	<i>Arbeitskleidung (Annexhandel)</i>	<i>110 m<sup>2</sup></i>
Lachnit - die neue Küche / der neue Schrank	Möbel inkl. Küchen (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-
ASMO Küchen GmbH	Küchen (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich ca. 1.150 m <sup>2</sup> )	634 m <sup>2</sup>
Telekom Shop	Geräte der Telekommunikation (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich 70 m <sup>2</sup> )	298 m <sup>2</sup>
XXXLutz Emslander	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 1.100 m <sup>2</sup> )	29.414 m <sup>2</sup>
Mömax	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 2.167 m <sup>2</sup> )	6.750 m <sup>2</sup>
Neumaier alles fürs Büro GmbH	Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Möbel, Elektrokleingeräte	379 m <sup>2</sup>
Impulse HiFi & TV GmbH	Unterhaltungselektronik	500 m <sup>2</sup>
Happy Schuh & Du?	Schuhe, Sportschuhe	699 m <sup>2</sup>
Bäckerei Mareis GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	126 m <sup>2</sup>
KüchenMarkt	Küchen	419 m <sup>2</sup>
Modemark Röther	Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Heimtextilien, Bettwaren, Sportgroßgeräte, Leuchten und Zubehör, Möbel inkl. Matratzen (1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht zentrenrelevant)	5.465 m <sup>2</sup>
<i>Seefelder GmbH</i>	<i>Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge (Großhandel)</i>	<i>200 m<sup>2</sup></i>
OBI Markt Landshut	Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Möbel inkl. Küchen	12.700 m <sup>2</sup>
Bäckerei Bachmeier	Nahrungs- und Genussmittel	78 m <sup>2</sup>

Die in den oben stehenden Tabellen genannten Verkaufsflächen entsprechen in der Regel dem Genehmigungsstand, im Fall der Abweichung von der tatsächlichen Nutzung mit Nennung der genehmigten Nutzung.

Von den in den Tabellen genannten 57 Betrieben sind zwei dem Annexhandel, drei dem Großhandel, einer wahrscheinlich dem Online-Handel und fünf aufgrund des Sortimentes nicht dem Einzelhandel zuzuordnen (alle in den Tabellen kursiv gehalten). Dementsprechend sind im Industriegebiet

46 Betriebe mit ca. 97.800 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche dem Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zuzuordnen. Die mit diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen (siehe Punkt 4.2) betreffen nur dem Einzelhandel zuzuordnende Nutzungen. 9 der 46 Einzelhandelsunternehmen weisen in ihren Genehmigungen zumindest teilweise zentrenrelevante Sortimente auf, davon drei aber nur als Randsortimente. Es ist aber nicht auszuschließen, dass weitere Unternehmen in untergeordnetem Maßstab außerhalb ihrer Genehmigungen über zentrenrelevante Randsortimente verfügen; aufgrund ihrer Größe kommen hierfür vor allem die im Industriegebiet angesiedelten Elektro- und Baumärkte in Betracht. Insgesamt sind wohl ca. 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Industriegebiet zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. 10 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 3.600m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche handeln mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

### **3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna**

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich jenseits der Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung bei Einzelhandelsbetrieben nach § 34 BauGB, womit durch den Bebauungsplan Nr. 04-93 keine Veränderung bei Vegetation und Fauna impliziert wird. Dementsprechend kann eine diesbezügliche Bestandsaufnahme im Rahmen des Aufstellungsverfahrens entfallen. Diese ist gegebenenfalls im Rahmen einzelner Bauanträge durchzuführen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Allgemein**

#### **4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept**

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat der Stadt Landshut in seiner Plenarsitzung vom 18.10.2019 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Ziele des Einzelhandelskonzepts 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 wurden ein Sortiments- und ein Standortkonzept erstellt und daraus Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen abgeleitet.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept thematisiert u.a. - wie im Folgenden zusammenfassend dargestellt - die Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Nord (= Industriegebiet) sowie die „Landshuter Sortimentsliste“ und trifft schließlich Steuerungsempfehlungen.

### **Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Landshut – Struktur und Entwicklungspotentiale in den städtischen Teilräumen**

#### Innenstadt

Die Landshuter Innenstadt umfasst einen vergleichsweise kompakten Bereich südöstlich der Isar zwischen der Podewilsstraße (Nordosten) sowie der Alten Bergstraße (Süden). In Richtung Westen reicht die Innenstadt bis zur Isar, im Osten bis zum Hofgarten. Grob lassen sich folgende Funktionsbereiche der Landshuter Innenstadt herausarbeiten:

- Altstadt mit Ländtorplatz als Hauptlage des Einzelhandels (dichter Einzelhandelsbesatz, hoher Filialisierungsgrad, Fokus auf Bekleidungsbranche),
- City Center Landshut im nördlichen Innenstadtbereich (innerstädtisches Einkaufszentrum, filialisierter Handelsbesatz) ebenfalls als Teil der Hauptlage,
- Neustadt, Dreifaltigkeitsplatz sowie Gassen zwischen Alt- und Neustadt als Nebenlage (kleinteilige Handelsstrukturen, vorwiegend inhabergeführter Besatz, Vielfalt aus Gastronomie und Dienstleistungen).

Die dazwischenliegenden Abschnitte können als Übergangsbereiche betrachtet werden, denen keine gesonderte Funktion zuzuweisen ist. Die Altstadt als Hauptlage des Einzelhandels dominiert

die Innenstadt, sodass entsprechend in diesem Bereich auch die stärksten Passantenfrequenzen festzuhalten sind.

Mit Blick auf den Einzelhandelsbesatz kennzeichnen größere Filialkonzepte das Angebot (u.a. H&M, Douglas) in diesem Bereich, wobei auch größere inhabergeführte Geschäfte hier verortet sind (z. B. Oberpaur). In den Hauptlagen ist nahezu ein durchgängiger Handelsbesatz festzuhalten, Leerstände sind allenfalls vereinzelt vorhanden.

Ein anderes Bild zeigt sich in den Nebenlagen, wo vereinzelt auch Ladenleerstände auftauchen. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Gebäude sowie der deutlich geringeren Frequenzen sind diese Lagen für Filialisten im Rahmen ihrer Expansion jedoch deutlich weniger interessant.

Problematisch ist die Anbindung des City Centers Landshut (CCL) an die übrige Innenstadt zu bewerten. Es ist vergleichsweise isoliert und abseits am nördlichen Rand der Innenstadt verortet und über ein eigenes Parkhaus anfahrbar. Entsprechend funktioniert das Center autark und weist nur in begrenztem Umfang Austauschbeziehungen mit den Einzelhandelseinheiten in den Hauptlagen auf. Wie auch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführte Passantenbefragung ergab, ist das City Center hinsichtlich seiner Lage nicht unmittelbar als Teil der Innenstadt wahrzunehmen und nimmt somit vielmehr eine Konkurrenzposition zur Altstadt ein. Frequenzimpulse setzt das CCL jedoch im Bereich Untere Altstadt, Untere Neustadt, Herrengasse sowie Bischof-Sailer-Platz, wenngleich diese nicht in die Hauptlage Altstadt ausstrahlen.

In städtebaulicher Sicht präsentiert sich die Landshuter Innenstadt dank des traditionellen Ensembles sowie der sanierten Plätzen als attraktiver Standort. Die Neugestaltung der Neustadt trägt in erheblichem Maß zur Aufenthaltsqualität bei.

Die Landshuter Innenstadt bietet mit insgesamt 294 Einzelhandelsbetrieben und ca. 60.335m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein für die Stadtgröße durchaus umfangreiches Angebot. Der Branchenschwerpunkt liegt in den innenstadttypischen Leitsortimenten Bekleidung/Schuhe/Sport, Hausrat und Einrichtungsartikel sowie Optik, Uhren/Schmuck. Hierbei bietet die Landshuter Innenstadt einen attraktiven Mix aus filialisierten Angeboten und inhabergeführten Fachgeschäften. Einige Sortimente wie z.B. Elektronik und Lebensmittel sind in der Innenstadt nur in untergeordnetem Maße vorhanden; großflächige Ladeneinheiten fehlen. So finden sich zwar zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Spezialbetriebe aus dem Lebensmittelbereich, mit Ausnahme des Aldi Marktes im City Center und Penny in der Zweibrückenstraße sind jedoch keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte vorhanden.

Die Landshuter Innenstadt verfügt über ein breites Markenportfolio. Wenngleich der Großteil der für eine Stadt mit über 70.000 Einwohner (Oberzentrum) typischen Marken in der Innenstadt erhältlich ist, so gibt es dennoch einige Lücken im Angebot (z. B. Mango, Zara). Dies wurde ebenfalls im Rahmen der Passantenbefragung sichtbar.

Auch arrondierende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind in der Innenstadt von Landshut vorhanden und tragen zur Belebung des Standortes bei. Diese sind überwiegend im südlichen Bereich der Altstadt sowie den Nebenstraßen vorhanden. Einige der gastronomischen Einrichtungen präsentieren sich in den Sommermonaten mit großen Außenbereichen und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Mit Blick auf das vorhandene Einzelhandelsangebot sollte die erste Prämisse sein, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu sichern, und wieder auf den Markt kommende Flächen möglichst schnell wieder zu belegen. Entwicklungspotenziale sind insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar, aber auch im Elektrosegment oder bei größeren Drogerieanbietern sowie im Sortimentsbereich Textilien/Schuhe/Sport kann bei Freiwerden einer geeigneten Fläche eine weitere Ansiedlung befürwortet werden.

Darüber hinaus bieten die vorhandenen Angebote in sämtlichen Sortimentsbereichen Potenziale zur Ausdifferenzierung. Hierbei sollte nicht eine Dopplung des Angebots im Vordergrund stehen, sondern die Ausweitung durch bislang in Landshut nicht ansässiger Marken angestrebt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Ausdifferenzierung des gastronomischen Angebots, welches in Landshut als tragende Säule der Innenstadt fungiert.

#### Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord

Neben der Innenstadt fungieren auch andere Teilbereiche der Stadt Landshut als Einzelhandelsstandorte. In diesem Zusammenhang ist neben dem GE Münchnerau insbesondere das GE Nord (= Industriegebiet) von Interesse:

Der Standortbereich befindet sich in nicht integrierter Lage und stellt Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben dar. Gleichwohl führt er dem Gesamtstandort auch Kunden aus dem Umland zu und nimmt als Einkaufsstandort für die Wohnbevölkerung der Stadt Landshut eine Versorgungsfunktion wahr.

Außenstandorte fungieren in der Regel als Handelsplätze für Waren, welche einen sehr hohen Platzanspruch aufweisen und überwiegend mit dem Pkw eingekauft werden. Sie stellen damit einen Gegenpol zur Innenstadt dar, die aufgrund der Strukturierung mit Fußgängerbereichen vorrangig fußläufig erschlossen wird.

In der Stadt Landshut sind hier jedoch neben diesen klassischen Pkw-affinen Sortimenten auch innerstädtische Leitsortimente verortet. Aus diesem Grund sollte der Beibehaltung des sensiblen Gleichgewichtes zwischen Innenstadt und Standorten, die außerhalb der Innenstadt über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion bei zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen, besondere Bedeutung beigemessen werden.

Im Industriegebiet sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entsprechend hat sich der Standortbereich in den vergangenen Jahren zu einem weiteren wesentlichen Einzelhandelsstandort im Landshuter Stadtgebiet entwickelt. Mit Blick auf die Lage an der Stadtgrenze von Landshut ergibt sich eine Besonderheit, da der Handelsbesatz im Stadtgebiet Landshut ohne Unterbrechung in den der Nachbarkommune Ergolding übergeht. So ergibt sich hier ein gemeindeübergreifender Gesamtstandort, welcher von den Kunden als eine Einheit wahrgenommen wird. Anders als im GE Münchenau sind die Betriebe hier nicht räumlich konzentriert in einem Center angeordnet, sondern verteilen sich auf ein vergleichsweise großes Areal. Flächengrößte Anbieter sind XXXLutz, Obi, Bauhaus, Mömax, Modemark Röther, Media Markt und Expert. Darüber hinaus sind mit Penny und Norma sowie zwei ethnischen Supermärkten (DIM, Markt Gertner) auch einige strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. In diesem Zusammenhang ist außerdem auf ein größeres real SB-Warenhaus in Ergolding hinzuweisen. Außerdem sind im Gemeindegebiet von Ergolding u. a. die größeren Anbieter Adler Mode, RadlBauer, Decathlon, dm, Sutor und Fressnapf angesiedelt, welche auch auf die Bevölkerung in Landshut ausstrahlen. Das Industriegebiet ist über die beiden anliegenden Bundesstraßen schnell und einfach zu erreichen, so dass der Standortbereich auch in das Umland ausstrahlt. Gemeinsam mit den Anbietern im Ergoldinger Gemeindegebiet übernimmt der Standort teils intensive Wettbewerbsfunktionen gegenüber der Landshuter Innenstadt. Hiervon sind vor allem die Sortimente Bekleidung und Schuhe, aber auch Spielwaren, Drogeriewaren und Sportartikel betroffen. Dies wurde auch durch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ebenfalls durchgeführten Einzelhändlergespräche sowie durch die Passantenbefragung bestätigt. Die in gewerblich geprägter Standortlage ansässige Einzelhandelsagglomeration im Industriegebiet leistet zum heutigen Zeitpunkt einen wesentlichen Beitrag zur Einzelhandelsversorgung der Landshuter Bevölkerung. Allerdings nimmt sie insbesondere mit Blick auf die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung / Schuhe / Sport eine Wettbewerbssituation ein. Hier stehen bspw. aus Sicht der örtlichen Einzelhändler v. a. die Anbieter Modemark Röther sowie die größeren Schuhfachmärkte in der Kritik, die über ihr leistungsfähiges Angebot im Wettbewerb zur Innenstadt stehen. Im Sinne einer Funktionsteilung mit der Innenstadt sind Standorte außerhalb zentraler Lagen im Wesentlichen dafür vorgesehen, die Versorgung der Bevölkerung mit Pkw-affinen Waren zu übernehmen, die u. a. aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht im Stadtzentrum platziert werden können (z. B. Möbel, Baumarktartikel). Entsprechend liegen die sortimentspezifischen Entwicklungspotenziale im Industriegebiet auch in diesen Segmenten.

## **Einzelhandelskonzept Landshut**

### Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

### Sortimentsliste der Stadt Landshut

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant – nahversorgungsrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen/nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Landshut zukünftig gesteuert werden kann.

Die Sortimentsliste der Stadt Landshut orientiert sich an der Liste des LEP Bayern 2018, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Landshut sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen angepasst wurde.

### Standortkonzept

Als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt mit historischen Altstadtbereich, dem Standort CCL im Norden dem Ländtor mit C&A / Oberpaur im Westen und dem Dreifaltigkeitsplatz im Süden zu klassifizieren. Darüber hinaus wird der Bereich nördlich der Isar (Mühleninsel) als Ergänzungsbereich definiert. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden. Durch Aufbereitung von Flächen kann die Stadt zu einer verbesserten Flächenverfügbarkeit beitragen. Parallel unterstreichen an den Markt gehende Flächen (z. B. K&L Ruppert) die perspektivisch immer wieder gegebene Flächenverfügbarkeit im Zentrum.

Beim Ergänzungsstandort GE Nord (= Industriegebiet) handelt es sich um einen vorwiegend auto-kundenorientierten Standort, der bereits heute einen signifikanten Einzelhandelsbesatz aufweist, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben aus dem Fachmarktbereich besteht, zudem ist Fachgeschäftsbesatz vorzufinden. Aufgrund der Gewerbegebietslage sowie der vorgesehenen Funktionsteilung zwischen der Innenstadt als Standort für zentrenrelevante Sortimente und den Ergänzungsstandorten im Westen (GE Münchnerau) und Norden der Stadt, soll das Industriegebiet der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich einnehmen.

### **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der zuvor beschriebenen Zentren- und Standortstruktur in Landshut branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Ergänzungsstandortes Münchnerau definiert:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept im Ergänzungsstandort GE Nord (= Industriegebiet) zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An den Ergänzungsstandorten sollte allgemein die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

#### 4.1.2 Städtebauliche Zielsetzung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in Landshut sind zu nennen die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut (d.h. Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf sowie Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung) sowie der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage (d.h. Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Einzelhandelsausschluss an dezentralen Standorten und Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt). Weiterhin wird unter den städtebaulichen Gesichtspunkten der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an autokundenorientierten Standorten wie dem Industriegebiet angestrebt.

Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich sollen daher die beiden Ergänzungsstandorte GE Münchnerau und GE Nord (=Industriegebiet) für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel weiterentwickelt werden, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ den zentralen Versorgungsbereich im Idealfall funktional ergänzen sollen. Daher ist die Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs im Industriegebiet planungsrechtlich auszuschließen.

Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe (auch diejenigen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) genießen Bestandsschutz. Erhöhungen sowie Standortverlagerungen von zentrenrelevanten Verkaufsflächen (mit Ausnahmen im Bereich „Annexhandel“, siehe Punkt 4.2.2) im Industriegebiet lässt das vorliegende Deckblatt dagegen nicht zu. Bei den im Industriegebiet bereits vorhandenen nahversorgungsrelevanten Sortimenten lässt das Deckblatt abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept Ausnahmen zu, da die entsprechenden Betriebe im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten sollen, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat (siehe auch Punkt 4.2.2).

Des Weiteren ermöglicht das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ausnahme:

„Abweichend von den Vorgaben dieses Konzeptes können Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. Ein Einzelhandelsstandort mit denselben zentrenrelevanten Sortimenten war bereits im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord oder auf dem Gebiet der Gemeinden Altdorf (südöstlich der Linie Münchnerauer Straße – Eugenbacher Straße – Dekan-Wagner-Straße – Hauptstraße), Ergolding (Ortsteil Piflas sowie südwestlich der Linie Schinderstraße – Bahnlinie Landshut-Plattling – Matarelloallee – Altdorfer Straße) oder Kumhausen (Ortsteile Kumhausen und Preisenberg) vorhanden und wurde geschlossen oder verkleinert,
2. der Einzelhandelsstandort wird im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord errichtet,
3. die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente wird in Folge der Neuerrichtung insgesamt nicht wesentlich erhöht,
4. es wird durch einen von der Stadt Landshut beauftragten Gutachter nachgewiesen, dass in Folge der Neuerrichtung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind und
5. für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.“

Unter Einhaltung der oben stehenden Vorgaben ist die Verlagerung bestehender Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen des Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann wieder möglich.

#### 4.1.3 Dienstleistungsrichtlinie der EU

Bei der Festlegung von Sortimentsbeschränkungen muss unbedingt gewährleistet werden, dass die Entfaltung von Dienstleistungstätigkeiten zur Verwirklichung der in Artikel 2 des Vertrags verankerten Aufgaben beiträgt, in der gesamten Gemeinschaft eine harmonische, ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftslebens, ein hohes Beschäftigungsniveau und ein hohes Maß an sozialem Schutz, die Gleichstellung von Männern und Frauen, ein nachhaltiges, nichtinflationäres

Wachstum, einen hohen Grad von Wettbewerbsfähigkeit und Konvergenz der Wirtschaftsleistungen, ein hohes Maß an Umweltschutz und Verbesserung der Umweltqualität, die Hebung der Lebenshaltung und der Lebensqualität, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt und die Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten zu fördern.

## **Anwendung der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne**

Die Anwendbarkeit der DL-RL auf Vorschriften der Bauleitplanung wurde aufgrund des Erwägungsgrundes (EG) 9 der DL-RL in der deutschen Rechtspraxis durch das sog. ‚Visser‘-Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 überprüft.

Der EuGH hat sich in der Rechtssache „Visser“ durch Urteil geäußert und kommt u. a. zum Ergebnis, dass ein Bebauungsplan, der Festsetzungen/Ausschlüsse zum Schutz eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches trifft, mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar ist, wenn sämtliche der in Art. 15 Abs. 3 der RL genannten Bedingungen erfüllt sind (Rnr. 132, 136). Art. 15 Abs. 3 lautet wie folgt: „Die Mitgliedstaaten prüfen, ob die in Absatz 2 genannten Anforderungen folgende Bedingungen erfüllen:

- a) Nicht-Diskriminierung: die Anforderungen dürfen weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes darstellen;
- b) Erforderlichkeit: die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein;
- c) Verhältnismäßigkeit: die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen.“

In Bezug auf die vorliegende Bebauungsaufstellung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-93) für jedermann gleichermaßen, d.h. auch für in- und ausländische Investoren, gelten und somit diskriminierungsfrei sind. Der Punkt „b) Erforderlichkeit“ ist durch die Tatsache erfüllt, dass entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wie er als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB definiert ist, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Industriegebiet ausgeschlossen werden sollte. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen (siehe Punkt 4.1.2). Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit – auch unter Berücksichtigung der in Punkt 4.1.2 genannten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept – gewährleistet wird, dass im Industriegebiet weiterhin marktgerecht Einzelhandel betrieben werden kann.

Somit sind die Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie vereinbar, nachdem die in Artikel 15 Absatz 3 der Richtlinie genannten Bedingungen, also nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig erfüllt sind.

## **4.2 Festsetzungen**

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden.

### **4.2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Flächen im Industriegebiet, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (Innenbereich), entsprechend der Einordnung als Ergänzungsstandort im Einzelhandelsentwicklungskonzept. Eingeschlossen sind demnach auch Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten) dargestellt sind. Zwar sind in Bebauungsplangebietem Einzelhandelsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten, wenn sie über

den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, sowie in reinen Wohngebieten und auf Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich unzulässig, aber da es sich hier um Flächen handelt, die nach § 34 BauGB zu bewerten sind, kann die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben größeren Ausmaßes nicht von vornherein ausgeschlossen werden, weil in der näheren Umgebung der Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsflächen gewerbliche Einrichtungen bereits vorhanden sind.

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich sind lediglich die Flächen im Industriegebiet, für die bereits ein Bebauungsplan rechtskräftig ist oder neu aufgestellt wird (Nr. 04-94). Die rechtskräftigen Bebauungspläne wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 dahingehend geändert, als dass dort dieselben Sortimentsbeschränkungen wie im gegenständlichen Bebauungsplan gelten. Für den Bebauungsplan Nr. 04-94 wurde spezifische Regelungen für die sich dort befindlichen beiden Möbelhäuser getroffen, die aber vom Regelungsziel des Bebauungsplanes Nr. 04-93 und der genannten Deckblätter nicht abweichen. Von einer Bebauungsplanaufstellung oder –änderung ausgenommen waren nur folgende drei Flächen:

#### Bereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb als „sonstiges Sondergebiet – Baumarkt“ zu. Nach der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept sind sämtliche dort erhältlichen Artikel als nicht zentrenrelevante Sortimente einzuordnen; damit wird den Steuerungsempfehlungen des Konzeptes entsprochen. Die Umsetzung des Vorhabens wurde entsprechend § 12 BauGB mit einem Durchführungsvertrag abgesichert. Änderungen an der vorhandenen Nutzung sind derzeit nicht geplant. Es ergibt sich somit für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04-2 kein aktueller Regelungsbedarf.

#### Bereich zwischen Konrad-Adenauer-Straße, Porschestraße und Maybachstraße / Maybachstraße 2:

Im Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ wurden für das dort festgesetzte Sondergebiet die in Punkt 2.3 bereits genannten Sortimente zugelassen. Die Festsetzungen entsprechen somit nicht den Steuerungsempfehlungen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Allerdings ist dort die Zulässigkeit einzelner Sortimente auch dinglich über eine Dienstbarkeit gesichert. Änderungen in diesem Bereich wären somit aus städtebaulicher Sicht sinnvoller im Zuge einer Bauleitplanung speziell für diese Flächen, die gleichzeitig auch die Fortentwicklung der eingetragenen Dienstbarkeit regelt, umzusetzen.

#### Bereich Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“:

Die Flächen sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher sind Einzelhandelsnutzungen, die über den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, unzulässig (siehe oben). Hier besteht kein aktueller Regelungsbedarf.

### **4.2.2 Sortimentsbeschränkungen**

Basierend auf den unter Punkt 4.1.1 bereits genannten, im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten Steuerungsempfehlungen sollen im Geltungsbereich nur nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente zulässig sein. Da die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht abschließend ist, wird im Umkehrschluss im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind mit der Beschränkung der Unzulässigkeit der im Konzept genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Auflistung dieser Sortimente im Konzept ist abschließend, womit die Bestimmtheit der Festsetzung gewährleistet ist. Die unzulässigen Sortimente sind einzeln festgesetzt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt zusätzlich, aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten einzelner Betriebe eine ergänzende Regelung hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente vorzunehmen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird die Festsetzung einer Randsortimentsbegrenzung empfohlen: bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regt das Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an; für nicht großflächige Betriebe gibt es keine Empfehlung zur Zulassung von Randsortimenten. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige

Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist dann noch im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen, da dies sonst auch zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Landshut führen könnte. Den oben genannten Ausführungen folgend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Einzelhandelsbetrieben zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in der o.g. Größenordnung zugelassen werden können, wenn im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen wird, dass in Folge der Zulassung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten soll auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetrieben gelten, da von diesen weniger Auswirkungen zu erwarten sind als von großflächigen Vorhaben. Die Obergrenze von 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist für die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe akzeptabel, da keiner von diesen über eine Verkaufsfläche von über 8.000m<sup>2</sup> Größe verfügt, und somit für die Bestandsbetriebe stets die oben genannte 10%-Regelung für zentrenrelevante Randsortimente gilt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 weiterbe- 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. Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen.

Demgegenüber weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in folgendem Punkt ab: Es wird 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. Im Industriegebiet befinden sich 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Punkt 3.2). Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Es befinden sich sechs dieser 10 Bestandsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches. 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. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird in diesem Zusammenhang 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.

Im Geltungsbereich sind mehrere Bestandsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorhanden (siehe Liste in Punkt 3.2). Für diese gilt, wie bereits erwähnt, Bestandschutz. Erweiterungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Geltungsbereiches sind aber auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes nur im Rahmen der oben dargestellten ausnahmsweisen

Zulässigkeiten möglich. Weiterhin ist es in Folge der unter Punkt 4.1.2 dargestellten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im Einzelfall und unter Einhaltung der dort genannten Kriterien möglich, Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen mit Hilfe der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes doch zu realisieren.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Straßennetz, welches die gewerbliche Nutzung bereits ausreichend berücksichtigt, gut erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist ebenfalls gut, da am Rand des Planungsgebietes zwei Bundesstraßen (B15 im Süden, B299 im Nordosten) liegen und die Kreisstraße LAs 52 das Planungsgebiet von West nach Ost quert.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 2 über die Haltestellen Hofmark-Aich-Straße, Porschestraße, Benzstraße, Siemensstraße und Industriestraße sowie westlich außerhalb durch die Buslinie 1 (Haltestelle Bayerwaldstraße) gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. 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 (siehe Punkt 6). Sollte eine Versickerung aufgrund Altlastenverdacht (siehe Punkt 8) 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. 15l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Dies ist entsprechend auch in den Hinweisen durch Text, Nr. 4 niedergelegt.

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Außerdem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits Anlagen der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eventuell notwendige Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

#### **4.3.3 Sonstige Leitungsanlagen**

Durch den nördlichen Teil des Geltungsbereiches läuft eine 110kV-Freileitung der Deutschen Bahn (Bahnstromleitung). Bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen ist Folgendes zu beachten. Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten. Gemäß der Tabelle 4 „Sicherheitsabstände bei nichtelektrotechnischen 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

Für eine 110kV-Leitung ergibt sich somit ein Schutzabstand von 3,00m. Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschwingen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschwingen des Leiterseiles berücksichtigt werden. Der Sachverhalt wurde unter der Nr. 4 in die Hinweise durch Text aufgenommen.

#### 4.3.4 Belange der Deutschen Bahn

Im Westen und Nordwesten angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich Betriebs- und Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Daher hat die Deutsche Bahn eine Reihe von Punkten vorgebracht, die im Rahmen von Bauvorhaben im Nähebereich der Bahnanlagen zu beachten sind. Diese betreffen Emissionen und Immissionen, Zugangsmöglichkeiten zu Bahnanlagen, Sicherheitsauflagen bei Bauarbeiten, das widerrechtliche Betreten und Befahren von Bahnanlagen, die Oberflächenwasserableitung, die Oberleitungsanlagen, Pflanzmaßnahmen im Nähebereich, die Lagerung von Materialien sowie vorhandene betriebsnotwendige Leitungsanlagen. Die Maßgaben der Deutschen Bahn wurden entsprechend in die Hinweise durch Text unter der Nr. 10 übernommen. Notwendigkeiten, welche die das Planungsgebiet kreuzende 110kV-Freileitung der Deutschen Bahn betreffen, werden in Punkt 4.3.3 abgehandelt.

#### 4.3.5 Belange der Feuerwehr

##### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzungen im Geltungsbereich können gegebenenfalls weitergehende Schutzanforderungen zum Tragen kommen. Dies ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Brandschutznachweises zum Bauantrag gesondert zu prüfen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

##### Feuerwehrflächen und Feuerwehrezufahrt:

Ob die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) bei den einzelnen Bauvorhaben eingehalten werden können ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Brandschutznachweises zum Bauantrag gesondert zu prüfen.

#### 4.3.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## 5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),

- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. 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.

## **6. Bodenverhältnisse, Grundwasser, Versickerung, Hochwasser**

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Aufgrund der Lage im Isartal können innerhalb des Geltungsbereiches schwierige Untergrundverhältnisse auftreten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte daher gesondert für jedes Grundstück im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht werden. Bei Altlastenverdachtsflächen (siehe Punkt 8) ist zudem die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben. Hier muss die Möglichkeit der Versickerung vorab erst untersucht werden. Bei der Versickerung sind weiterhin die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Zudem ist zu beachten, dass eventuelle Notüberläufe von möglichen Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig - es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Daher wird auch empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Pftetrach oder der Isar wird ein Großteil des Planungsgebietes überflutet. Es ist dann mit Wasserständen teilweise über 2m zu rechnen. Daher wird in den Hinweisen durch Text empfohlen, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine entsprechend sichere OK FFB des Erdgeschosses festzulegen und Keller von Aufenthaltsräumen und sensiblen technischen Einrichtungen freizuhalten. Im Bereich des Marktes Altdorf sind aber Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, deren Umsetzung (die aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen derzeit aber zeitlich nicht abgeschätzt werden kann) eine gravierende Verbesserung bezüglich der durch die Pftetrach überfluteten Flächen bringen würden. Die von Extremhochwasserereignissen betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als Hochwasserrisikoflächen (nachrichtliche Übernahme vom Wasserwirtschaftsamt) dargestellt. Im Falle von hundertjährlichen Hochwasserereignissen der Pftetrach und der Isar wird das Planungsgebiet nicht überflutet.

In dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pftetrach 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).

Aufgrund der geologischen Situation im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bis zur OK Gelände ansteigen kann (auch ohne extremes Hochwasserereignis). Daher wird eine auftriebssichere und wasserdichte Bauweise empfohlen.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig. Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. Immissionsschutz**

Die zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungen können Emissionen verschiedener Art erzeugen (Lärm, Luftschadstoffe). Dementsprechend ist bei jedem Vorhaben die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen des zugehörigen Bauantrages nachzuweisen (zulässige Verschiebung in ein Folgeverfahren).

## **8. Altlasten**

Ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich sind im Altlastenkataster verzeichnet. Ausnahmen in größerem Umfang gibt es im westlichen Bereich des Planungsgebietes nördlich und südlich der Siemensstraße, beiden Wohnbauflächen zwischen Hertzstraße und Daimlerstraße sowie im nördlichen und nordöstlichen Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Straße. Die im Altlastenkataster verzeichneten Flächen sind in den Bebauungsplan als Hinweise (Planzeichen: Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) aufgenommen worden. Für diese Flächen gilt, dass vor Beginn jeglicher Bautätigkeit die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation mit dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut abzustimmen ist.

## **9. Kampfmittel**

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten. Der Sachverhalt wurde in die Hinweise durch Text übernommen.

## **10. Bodenordnung**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan implizieren keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

## 11. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]

## 12. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 04-93 ergeben sich Änderungen in der Zulässigkeit von Einzelhandelsortimenten. Zulässig sind nun ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Landshuter Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28.10.2019.

## 13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

974.749 m<sup>2</sup>

## 14. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landshut, den 15.07.2022  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 15.07.2022  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor