

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-94 "An der Siemensstraße - zwischen Ottostraße und Benzstraße"
Aufstellungsbeschluss

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	7	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	15.07.2022	Stadt Landshut, den	27.06.2022
Sitzungsnummer:	38	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ wurde vom Bausenat am 16.06.2016, der Entwurf des Bebauungsplanes nach Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes am 16.10.2020 beschlossen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde deutlich, dass die beiden Möbelhäuser XXXLutz und Mömax aufgrund ihrer vorhandenen Verkaufsflächengrößen (ca. 29.400m² und ca. 6.750m²), der Tatsache, dass sie sich 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. Daher werden die zugehörigen Flächen aus dem Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ herausgenommen und in ein eigenes Aufstellungsverfahren überführt.

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 Bebauungsplan einzuhalten sein.

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet im nordwestlichen Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und im südöstlichen Teil als Gewerbegebiet dar. Ebenfalls innerhalb des Planungsgebietes befinden sich teilweise eine Altlastenfläche mit einem großräumigen Grundwasserschaden sowie eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Zudem ist noch die Darstellung „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Schalthaus“ im Bereich der Ottostraße vorhanden. Teil des Flächennutzungsplanes ist mit der Siemensstraße auch eine bestehende Hauptverkehrsstraße. Weiterhin wurde vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes (HQ_{extrem}) übernommen, welches nahezu den kompletten Geltungsbereich betrifft. Im Landschaftsplan sind die Gewerbe-, und Sondergebietsflächen als Siedlungsgebiet dargestellt. Die übrigen Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan wurden auch in den Landschaftsplan übernommen. Hinzu kommen noch Darstellungen von geplanten Baumreihen entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes sowie entlang der Siemensstraße.

Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes ist geprägt vom Gebäudekomplex der beiden Möbelhäuser mit bis zu fünf Geschossen, während sich im Südwesten neben dem o.g. Schalthaus die zugehörigen Parkplatzflächen befinden. Die nähere Umgebung weist gewerbliche und teilweise auch industrielle Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung bezüglich der Dichte und der Höhenentwicklung auf. Dabei spielen Einzelhandelsnutzungen eine zunehmend zentrale Rolle, während produzierendes Gewerbe auf dem Rückzug ist.

Städtebauliches Ziel ist nun die Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden vorhandenen Möbelhäuser unter Gewährleistung des Schutzes und des Erhalts des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Die Regelungsinhalte sollen sich auf Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung (sonstiges Sondergebiet Möbelhaus) sowie zu den zulässigen Verkaufsflächen, auch bezüglich der Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente, beschränken. Der Bebauungsplan erfüllt demnach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan soll die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der beiden vorhandenen Möbelhäuser regeln. Dementsprechend wird auch für den im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Bereich eine Sondergebietsfestsetzung notwendig werden. Der Bebauungsplan wird demzufolge teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufstellungsbeschluss

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Für das im Plan vom 15.07.2022 dargestellte Gebiet ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 04-94 und die Bezeichnung „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“. Der Plan sowie die Begründung zur Aufstellung vom 15.07.2022 sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. In den Hinweisen und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

Anlage 1 – Begründung

Anlage 2 – Plan