

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 04-94

„An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ wurde vom Bausenat der Stadt Landshut am 16.06.2016, der Entwurf des Bebauungsplanes nach Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes am 16.10.2020 beschlossen. In Folge der Auslegung gem. § 13 Abs. 2 BauGB und des Abwägungsprozesses im Aufstellungsverfahren wurde deutlich, dass die beiden im Planungsgebiet vorhandenen Möbelleinrichtungshäuser aufgrund ihrer vorhandenen Verkaufsflächengrößen (ca. 29.400m² und 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. Daher werden die den beiden Möbelhäusern zuzuordnenden 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 entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch in diesem Bebauungsplan in die Abwägung einzustellen sein.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich entsprechend den oben stehenden Ausführungen einerseits daraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes in ihrer Funktion langfristig zu erhalten sind und andererseits die landesplanerischen Vorgaben und die Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine gesonderte Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Möbelhäuser erfordern.

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.

Das Planungsgebiet ist über die Siemensstraße, die Ottostraße und die Benzstraße bereits ausreichend erschlossen. Eine einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie eine ausreichende Entsorgung von Abwasser sowie Müll und Abfall sind sichergestellt.

Das Planungsgebiet ist über die Haltestelle Benzstraße der Linie 2 gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

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. Schalt- haus 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 zent- rale Rolle, während produzierendes Gewerbe auf dem Rückzug ist.

Städtebauliches Ziel ist nun die Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten der beiden vor- handenen 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 Zu- lässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente, beschränken. Der Bebauungsplan erfüllt dem- nach nicht die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, es handelt sich also um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich daher entspre- chend § 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 Gewer- begebiet dargestellten Bereich eine Sondergebietsfestsetzung notwendig werden. Der Bebau- ungsplan wird demzufolge teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landshut, den 15.07.2022
STADT LANDSHUT

Landshut, den 15.07.2022
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor