

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 12.11.2010

Betreff: Beteiligung an der Bauleitplanung des Marktes Altdorf;
Vorhabenbezogener BBP/GOP SO Nördlich Aich;
Vorhaben- und Erschließungsplan SO Nördlich Aich;
Entwurfsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
hier: Stellungnahme der Stadt Landshut

Referent: i.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

_____ einstimmig _____
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen:

A Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Altdorf hat in seiner Sitzung am 31.03.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes „SO Nördlich Aich“ auf den Grundstücken Fl.Nr. 174/0 (Teilfläche), 175/0, 176/0 (Teilfläche), 177/0, 246/0 (Teilfläche) der Gemarkung Altdorf beschlossen.

Zur Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist die Ausweisung von Sondergebietsflächen entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO als SO – Einzelhandelsfachmarktzentrum im direkten Anschluss an das ebenfalls in Planung befindliche „Gewerbegebiet Nördlich Aich“ beabsichtigt.

Der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan beschreibt das Betrachtungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Zuge des im Entwurfsverfahren separierten Bauleitplanverfahrens zum „Gewerbegebiet Nördlich Aich“ wurde der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 03 im Parallelverfahren geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung des vorliegenden Planungsbereichs erfolgte in diesem Zusammenhang ohne Beteiligung der Stadt Landshut als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.

Das Planungsgebiet umfasst ein Areal mit einer Fläche von ca. 3,4 ha, das sich entlang der neuen Straßentrasse der Kreisstraße LA 26 im Norden des Hauptortes in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Altdorf erstreckt. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch zusätzlich Sondernutzungen für großflächigen Einzelhandel ermöglicht werden.

Die Zufahrt zum gesamten Planungsgebiet ist über eine Anbindung des zwischenzeitlich errichteten Kreisverkehrs auf der Kr LA 26 vorgegeben. Hier mündet eine öffentliche Erschließung als Stichstraße zentral im Gebiet nach Westen und endet in einer Wendevorrichtung, über die auch das Sondergebiet verkehrlich erschlossen wird.

Während in Richtung Norden des SO ausschließlich die Anlieferung mit Schwerlastverkehr sowie die Zufahrt für erforderliches Personal zulässig ist, erfolgt die Zufahrt für den Kundenverkehr nach Süden zu den zentral vor den Einzelhandelsflächen orientierten Zufahrten und Stellplätzen. Aktuell sind bei einer Gesamtverkaufsfläche von max. 5.500 qm insgesamt 208 Stellplätze geplant.

Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen werden wie folgt festgesetzt:

Sortiment	Warenssegment	Verkaufsfläche
Lebensmittel-/Getränke	Food	max. 1.600 m ²
Textilwaren	Non-Food	max. 2.000 m ²
Drogerie	Non-Food	max. 650 m ²
Zoo-Fachhandel	Non-Food	max. 450 m ²
Schuhe	Non-Food	max. 350 m ²
Apotheke	Non-Food	max. 300 m ²
Sportartikel	Non-Food	max. 200 m ²
Glas-/Haushaltswaren	Non-Food	max. 200 m ²
Optiker	Non-Food	max. 100 m ²

Alle nicht genannten Sortimente dürfen in der Summe eine Verkaufsfläche von max. 200 qm nicht überschreiten.

Im Einzelhandelsfachmarktzentrum kann danach max. 4.250 m² Verkaufsfläche im Non-Food-Bereich realisiert werden.

Die Regierung von Niederbayern als Höhere Landesplanungsbehörde wird ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gemäß § 16 ROG i.V.m. Art. 21-23 BayLplG durchführen.

Dieses Raumordnungsverfahren wird parallel zum öffentlichen Auslegungsverfahren des Bauleitplanes in die Wege geleitet

B Stellungnahme der Stadt = Beschlussvorschlag

Von der o.g. Bauleitplanung des Marktes Altdorf sind negative Auswirkungen auf das Oberzentrum Landshut zu erwarten. Sie widerspricht dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, wonach die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den innerstädtischen Einzelhandel sind nicht aufgezeigt. Dazu ist eine umfassende Wirkungsanalyse zu erstellen.

a) Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Landshut sieht folgende Themen des LEP 2006 als nicht berücksichtigt:

„Der innerstädtische Einzelhandel hatte in den vergangenen Jahren zunehmende Kaufkraftverluste durch die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu verzeichnen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der innerstädtischen Versorgungsfunktion droht, wenn Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Waren entstehen. Dies kann zu Geschäftsaufgaben und Leerständen sowie zur weiteren Erosion innerstädtischer, teilweise kleinteiliger und mittelständischer Einzelhandelsstrukturen führen und letztlich den zentralen Versorgungsstandort Innenstadt in seiner Attraktivität und Funktion gefährden.“

Der Rückgriff auf die Kaufkraft der Kernstadt ist nur in Ausnahmefällen möglich. In diesem Fall liegen nicht alle Voraussetzungen vor.

Unabhängig von der Möglichkeit des Rückgriffes ist landesplanerisch zu prüfen, ob sich das Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage befindet. Das LEP begründet dieses Ziel u. a. wie folgt: „Das Zielerfordernis der städtebaulichen Integration von Einzelhandelsgroßprojekten gewährleistet die Verbrauchernähe des Einzelhandelsgroßprojektes und dient damit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Es dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zudem werden damit die Nutzungsmischung gefördert und die Innenstädte und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsfähigkeit gestärkt. Städtebaulich integrierte Standorte tragen zu einer funktionsgerechten Nutzung der Infrastruktur bei. Sie haben gegenüber nicht städtebaulich integrierten Standorten Erreichbarkeitsvorteile und vermeiden damit motorisierten Individualverkehr.“

Städtebaulich integriert sind nach dem LEP Standorte in einem - insbesondere baulich verdichteten - Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.

Der Standort ist mit keiner Buslinie an die Stadt angebunden. Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist aktuell bis zu den bebauten Bereichen des Wohnstandortes Aich über die Buslinie 1 Landshut Preisenberg – Kumhausen - Ländtorplatz/ Stadttheater – Hauptbahnhof – Altdorf und zurück der Stadtwerke gegeben. Die Bushaltestelle Wallerstraße befindet sich Luftlinie in einem Abstand von ca. 500 m zum geplanten Projekt ohne geeignete fußläufige Verbindungen. Damit ist keine adäquate ÖPNV-Anbindung eines derartigen

Einzelhandelsschwerpunktes gegeben. Mit dem Ziel der Integration ist auch ein wesentlicher Wohnanteil verbunden, um fußläufig Kunden rekrutieren zu können. Auch dies ist am geplanten Standort nicht gegeben.

Im Besonderen fehlt aber das planerische Gesamtkonzept mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau sowie Einzelhandel und Dienstleistung.

Der Standort befindet sich in absoluter Randlage sowohl aus Sicht des Marktes als auch der Stadt. Die vom Markt Altdorf erstellte Flächennutzungsplanung sieht eine derartige Einrichtung an dem Standort nicht vor.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Altdorf erfolgte im Jahr 2006 eine Beteiligung der Stadt Landshut im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Planungsstand war die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Ziegeleigeländes südlich und mit Abstand zur geplanten Nordumfahrung. Die geplante Straßentrasse der Nordumfahrung markierte den Abschluss der Siedlungsentwicklung. Der jetzige Planungsbereich war als Bodendenkmal dargestellt. Andere planerische Konzepte sind nicht bekannt.

Die Planung ist keine städtebaulich schlüssige Weiterentwicklung entsprechend dem Anbindungsziel gem. LEP. Die trennende Funktion der künftig stark frequentierten Straßentrasse und die räumliche Distanz erlaubt keine Bindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen.

Insgesamt ist festzustellen, dass dem Vorhaben kein planerisches Gesamtkonzept, zugrunde liegt, das Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung ist und damit widerspricht das Vorhaben dem Ziel der Landesplanung.

Auch gemäß Punkt 2.9 der Handlungsanweisung ist der Rückgriff abhängig von der städtebaulichen integrierten Lage mit einer entsprechenden Anbindung an den ÖPNV sowie der Vorgabe, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

b) Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und den Kaufkraftabfluss der Stadt

Landshut

Das vom Markt Altdorf geplante Einzelhandelsgroßprojekt zielt auf einen Kaufkraftabfluss der Innenstadt und der Stadtteilzentren von Landshut ab. Die Kernstadt Landshut wird einen Funktions- und Bedeutungsverlust erleiden. Die von der Stadt teuer erkaufte Stärkung der Innenstadt, die auch durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt wurde, wird geschwächt und damit auch ein Teil der angestrebten Urbanität.

Periphere Einzelhandelsstandorte begünstigen eine disperse Siedlungsentwicklung ebenso wie einen zunehmenden Flächenverbrauch im Umland der großen Städte. Entsprechend gilt auch für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in den geeigneten zentralen Orten der Umlandgemeinden, dass sie in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen soll und sie die Funktionsfähigkeit des belegenen zentralen Ortes sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, hier insbesondere in der Standortgemeinde, nicht wesentlich beeinträchtigen darf.

Grundsätzlich werden Einzelhandelsgroßprojekte von der Stadt auf die Grundlage des Einzelhandelsgutachten von 1996 „Gegenwärtige Situation und künftige Entwicklung des Einzelhandels in Landshut“ beurteilt. Eine Fortschreibung erfolgte durch das zur Zeit in Diskussion befindliche „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Landshut“ vom September 2010. Das vom Stadtrat beschlossene Ziel, die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt als wichtigsten Standort für die überörtliche

Versorgungsfunktion sowie das Stadtteilzentrenkonzept gelten nach wie vor. Das Vorhaben des Marktes Altdorf ist danach differenziert zu beurteilen.

1. Der geplante Lebensmittel-/Getränkemarkt mit max 1.600 m² VKF sowie der mögliche Drogeriemarkt mit max. 650 m² VKF widersprechen dem Konzept der Stadtteilversorgung. Die wohnstandortnahe Versorgung der angrenzenden Bereiche der Wolfgangssiedlung und Bayerwaldsiedlung ist unter Berücksichtigung der realisierten und laufenden Projekte im Kreuzungsbereich Altdorfer-/Straubinger Straße als gut bzw. ausreichend zu betrachten. Hierzu ist im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Landshut“ vom September 2010 ausgeführt:

„Derzeit sind drei Versorgungsstandorte im Nahversorgungsgebiet Nord platziert, ein Nahversorgungszentrum im Bereich der nördlichen Altdorfer Straße, ein Nachbarschaftszentrum im Bereich der Altdorfer Straße auf Höhe der Flurstraße sowie eine Ladengruppe im Bereich Eichenstraße/Füttererstraße. Zukünftig sollten im Nahversorgungsgebiet Nord zwei Nahversorgungszentren etabliert werden. Hierfür sollte das Nachbarschaftszentrum im südlichen Bereich der Altdorfer Straße durch einen räumlich zugeordneten LM-Discounter ergänzt und zu einem Nahversorgungszentrum weiterentwickelt werden. Entsprechende Potenzialflächen sind östlich der Altdorfer Straße vorhanden. Das Nahversorgungszentrum im nördlichen Bereich der Altdorfer Straße besitzt Stabilisierungsbedarf außerhalb der Lebensmittelmärkte, im Bereich ergänzender Nahversorgungsangebote und ergänzender Dienstleistungen.“

Zusätzliche Einzelhandelsangebote in nicht integrierten Lagen würden zu einer Ausdünnung der standortnahen Versorgung führen sowie geplante Stadtteilversorgungen verhindern.

2. Am geplanten Standort an der Kreisstraße LA 26 befindet sich keine Wohnbevölkerung, die eine entsprechende Versorgungsstruktur benötigen würde. Die Versorgung des bestehenden Siedlungsgebiets im Altdorfer Norden, auch wenn dies keinen Belang der Stadt Landshut darstellt, ist durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte Penny (ca. 700 m² VKF) und Netto (ca. 800 m² VKF) - ebenfalls an der Kreisstraße LA 26 gelegen, aber unmittelbar dem Siedlungsgebiet zugeordnet - gewährleistet. Das Vorhaben würde die wohnnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den vorhandenen Stadtteilen bzw. Quartierszentren einschränken. Dies bedeutet insbesondere für die immobileren Teile der Bevölkerung eine Verschlechterung der Versorgungsqualität. Das Vorhaben widerspricht wesentlichen Leitgedanken einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung:

Funktionstüchtige Stadtteilzentren mit hohen Funktions- und Nutzungsmischungen sowie umweltverträgliche Infrastrukturen sind wichtige Bestandteile zukunftsfähiger Städte. Zu den negativen Folgen zählen die ständig wachsenden Flächenverbräuche und die weitere Zersiedlung, die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und damit verbunden die Belastung der Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft sowie eine monotone Stadtteilstruktur und der Verlust der Urbanität. Der Standort verfügt über keinen ÖPNV-Anschluss, das Projekt würde nicht unwesentlich zusätzliche Verkehre erzeugen und zu einer deutlichen Verlängerung der Wege im Einkaufsverkehr und auch zu einem veränderten Verhalten der Verkehrsmittelwahl zu Lasten umweltfreundlicher Fortbewegungsarten führen.

3. Die geplante Nutzung von 4.250 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevantem Einzelhandel ist unter dem Blickwinkel der Einzelhandelsituation der Innenstadt zu betrachten. Ein wesentliches Qualitätskriterium für den innerstädtischen Einzelhandel stellt ein attraktiver, ausgewogener Branchenmix dar.

Nach den Zielen der Stadt soll die Innenstadt als Ergänzungsstandort für die Grundversorgung der Stadtbevölkerung vor allem aber als wichtiger Standort der überörtlichen Versorgung des Oberzentrums fungieren. Die geplante Nutzung des Einzelhandelsfachmarktzentums bietet in der vorgesehenen Größe eine erhebliche Konkurrenz zum Innenstadtangebot. Die Kaufkraftabschöpfung der geplanten Sortimente bedroht die Existenz einiger der innerstädtischen Läden, die diese Sortimente bzw. Teile dieses Sortiments anbieten. Ein wesentliches Qualitätskriterium für den innerstädtischen Einzelhandel stellt ein attraktiver, ausgewogener Branchenmix dar. Die Betriebsformenstruktur in der historischen Innenstadt ist bereits geprägt von einem standardisierten, branchenmäßig eingeschränkten Angebot mit hohem Kopplungspotential und einer Tendenz zur Veränderung von Facheinzelhändlern zu oft kurzlebigen Geschäften mit modischen Waren des unteren Qualitätsbereiches, aber mit hoher Umschlagsgeschwindigkeit. Mit dem Einzelhandelsfachmarktzentrum in Altdorf wird diese Entwicklung weiter voranschreiten. Es bietet in der vorgesehenen Größe von 4.250 m² VKF eine erhebliche Konkurrenz zum Innenstadtangebot.

Eine abschließende Bewertung zu den Folgen im Einzelhandel wäre nur über eine unabhängige Auswirkungsanalyse mit konkreter Kaufkraftbewertung möglich.

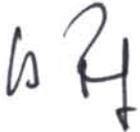
4. Nur in Ausnahmefällen können geeignete zentrale Orte in den Stadt- und Umlandbereichen bei der Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs auf die maßgebliche Kaufkraft des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels der Kernstadt zurückgreifen. Ein Rückgriff setzt immer voraus, dass das Gebiet der Umlandgemeinde durch eine enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung mit der Kernstadt gekennzeichnet ist. Nur dann ist davon auszugehen, dass auch einzelhandelsspezifisch entsprechende Austauschbeziehungen zwischen Kernstadt und Umlandgemeinde bestehen. Das Gebiet einer Umlandgemeinde ist insbesondere dann durch eine enge städtebauliche, räumlich-funktionale und verkehrsmäßige Verflechtung mit der Kernstadt gekennzeichnet, wenn Umlandgemeinde und Kernstadt im einem Bereich baulich zusammengewachsen sind oder die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt und der Umlandgemeinde nicht durch von Bebauung freigehaltene Flächen von Bedeutung voneinander getrennt sind. Berührungspunkte zwischen den Siedlungsstrukturen der Marktgemeinde Altdorf und der Stadt Landshut bestehen nur in sehr untergeordneten Bereichen. Die trennende Funktion der Grün- und Überschwemmungsflächen der Pfettrach, sowie die landwirtschaftlich genutzten und von Leitungstrassen besetzten breiten Zäsuren kennzeichnen die Situation. Eine Verflechtung ist auch im Bereich der Gewerbegebiete durch die stark trennende Wirkung der Bahnlinie München – Landshut – Regensburg und die begleitenden Grün- und Gewässerstrukturen nicht gegeben.

c) Zusammenfassung

Die geplante Errichtung des Einzelhandelsfachmarktzentrams an der Kreisstraße LA 26 des Marktes Altdorf lässt erhebliche negative Folgewirkungen auf die Stadt sowie den gesamten Raum Landshut erwarten. Durch Kaufkraftabschöpfung vor allem aber durch die Sortimentsauswahl, die weitgehenden Spielraum offen lässt, sind Auswirkungen auf den Einzelhandel der Innenstadt von Landshut in nicht unwesentlichem Umfang zu befürchten. Auf das Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird verwiesen. Wesentliche Ziele der Landesplanung stehen dem Vorhaben entgegen. Wenn die Stadt und die Umlandgemeinden dem Verdrängungswettbewerb im Einzelhandel planerisch nicht entgegenwirken, wird die Funktion der Innenstadt als urbanes Zentrum für den Raum Landshut auf Dauer in Frage gestellt.

Landshut, den 12.11.2010

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

