

**Markt Ergolding - Änderung des Bebauungsplanes "Am Brunngraben" mit Deckblatt Nr. 18 für das Grundstück Fl.Nr. 3538 der Gemarkung Ergolding (Industriestraße 38 - 44) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme der Stadt Landshut**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	5	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	20.07.2023	Stadt Landshut, den	28.06.2023
Sitzungsnummer:	52	Ersteller:	Pflüger, Stephan

Vormerkung:

Der Markt Ergolding hat beschlossen, im Bereich des Fachmarktcenters „ErGo“ den bisherigen Lebensmitteldiscounter durch einen Non-Food-Markt mit einem gemischten Sortiment zu ersetzen. Einige der gemäß Vorentwurf zum gegenständlichen Deckblatt Nr. 18 des Bebauungsplanes „Am Brunngraben“ dann zulässigen Sortimente sind allerdings im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut als zentrenrelevant eingestuft. Auf einer Verkaufsfläche von maximal 915m² der insgesamt 950m² des gegenständlichen Non-Food-Marktes können die Sortimente Büro und Hobby, Haushaltswaren, Textilien und Lederwaren, Spielzeug, Kosmetik, Heimtextilien und Bettwäsche, Outdoor, Sportartikel sowie „übrige“ Sortimente, die auch zentrenrelevant sein können, angeboten werden.

Auswirkungen auf die Landshuter Innenstadt sind bei Umsetzung der Planung nicht gänzlich auszuschließen. Der Markt Ergolding hat daher auf Forderung der Stadt Landshut im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abklärung eventueller Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt eine Auswirkungsanalyse erstellen lassen.

Die Auswirkungsanalyse weist allerdings einige Defizite auf (siehe Beschlussvorschlag, Punkt 2), so dass weiterhin nicht gesichert ist, dass die Planung keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Landshuter Innenstadt hat. Aufgrund der zulässigen Größen der zentrenrelevanten Verkaufsflächen beim Deckblatt Nr. 18 im Vergleich mit den bei den einzelnen Sortimenten vorhandenen Verkaufsflächen in der Innenstadt kann aber davon ausgegangen werden, dass es wahrscheinlich zu keinen relevanten negativen Auswirkungen kommt. Die Verwaltung hält es für sinnvoll, vom Markt Ergolding eine entsprechende Überarbeitung der Analyse zu fordern und im Fall eines positiven Ergebnisses für die Innenstadt die Zustimmung zur Planung in Aussicht zu stellen.

Die Verwaltung schlägt dementsprechend vor, dem Markt Ergolding die nachfolgende Stellungnahme, ergänzt um Anmerkungen aus den Reihen des Stadtrates, die bis zum 27.07.2023 eingehen, zukommen zu lassen. Abgabetermin für die Stellungnahme der Stadt ist der 04.08.2023.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunngraben“ des Marktes Ergolding wird Kenntnis genommen.
2. Die Stadt Landshut nimmt zum Deckblatt Nr. 18 wie folgt Stellung:

„Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadt Landshut die Erstellung einer Auswirkungsanalyse gefordert, um die Auswirkungen der Planung auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt abschätzen zu können. Der Markt Ergolding ist dem nachgekommen; die Auswirkungsanalyse wurde im Rahmen

der vorliegenden Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt und von der Stadt Landshut geprüft.

Die Auswirkungsanalyse weist aber u.a. an folgenden Stellen Defizite auf (im Folgenden beschränkt sich diese Stellungnahme auf Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die gem. § 2 Abs. 2 BauGB für den Markt Ergolding zu beachten sind): So wurde auf die Sortimentsliste aus der Anlage 2 des Landesentwicklungsprogrammes 2020 (LEP) zurückgegriffen (inkl. Nomenklatur: „zentrenrelevante Sortimente“ entspricht dort „Innenstadtbedarf“) und nicht auf die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Landshut (EHK). Die Verwendung der Liste aus dem LEP ist aber nicht korrekt, weil sie nicht auf die konkrete Einzelhandelssituation in der Landshuter Innenstadt eingeht. Dies tut hingegen das EHK und definiert dementsprechend eine spezifische Sortimentsliste. So ist der Unterbereich Outdoor beim Sortiment Tierbedarf-Gartenartikel aus der Auswirkungsanalyse tatsächlich als zentrenrelevant einzustufen; der Bereich Multimedia dagegen als nicht zentrenrelevant.

Weiterhin stellt die Auswirkungsanalyse auf dem konkret geplanten Vorhaben, der Einrichtung einer Filiale der Fa. „Action“ ab. Diese Betrachtung ist ebenfalls nicht korrekt. Die Festsetzungen der zulässigen Sortimente im Deckblatt Nr. 18 sind unabhängig vom konkreten Vorhaben definiert, was auch bedeutet, dass in der Auswirkungsanalyse nicht nur Einzelhändler im Niedrig-Preis-Sektor zu betrachten sind, sondern alle potentiellen Wettbewerber im Bereich der zulässigen Sortimente (z.B. für den Bereich Sportartikel auch die in der Landshuter Innenstadt ansässigen Sportgeschäfte oder Warenhäuser mit Sportabteilung, die nicht im Niedrigpreis-Sektor zu verorten sind). Daraus folgend hätten in der Auswirkungsanalyse für die Ermittlung der zu erwartenden Umsätze auch nicht die Umsätze der Fa. Action im Bundesgebiet, sondern die Flächenproduktivitäten aus dem Einzelhandelsbestand der näheren Umgebung herangezogen werden müssen.

Zudem müssten Worst-Case-Annahmen getroffen werden, und zwar sowohl in der Gesamtheit als auch in Bezug auf die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente. Somit sind die „Sonstigen Sortimente“ als zentrenrelevant einzustufen. Dies hat zur Folge, dass der kalkulierte Umsatz beim „Innenstadtbedarf“ nicht 2,0 Mio. € von 3,0 Mio. € Gesamtumsatz (der entsprechend den oben stehenden Ausführungen ohnehin als nicht korrekt ermittelt anzusehen ist), sondern 2,3 Mio. € beträgt. Bei den einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten ist immer die jeweils maximal zulässige Fläche zu betrachten, auch wenn diese in Summe die insgesamt zulässige Verkaufsfläche überschreitet. So ist beim Sortiment Sportartikel eine Verkaufsfläche von 95m² und deren Umsatz (siehe oben) für die Betrachtungen anzusetzen. Diese sind dann mit den bestehenden Verkaufsflächen und zugehörigen Umsätzen für dieses Sortiment in der Innenstadt und im übrigen Stadtgebiet in Relation zu setzen (zur Zeit der Erstellung des EHK waren in der Innenstadt ca. 2.900m² Verkaufsfläche und im übrigen Stadtgebiet ca. 120m² Verkaufsfläche dem Sortiment Sport zuzuordnen). Diese Vorgehensweise ist auch für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente anzuwenden.

Der Kaufkraftabfluss und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind dann auf Basis der oben stehenden Ausführungen neu zu bestimmen. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse können diese Themen aufgrund der oben stehenden Defizite nicht abschließend bewertet werden. Die Auswirkungsanalyse ist entsprechend zu überarbeiten und erneut vorzulegen!

Die Stadt Landshut geht trotz der oben stehenden Defizite in der Auswirkungsanalyse davon aus, dass die vorliegende Planung (Änderung des Bebauungsplanes „Am Brunnen“ mit Deckblatt Nr. 18) wahrscheinlich keine relevanten negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat, da die gem. Deckblatt Nr. 18 neu zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente jeweils unter 10% der derzeit vorhandenen Verkaufsflächen des jeweiligen Sortimentes in der Innenstadt aufweisen, teilweise auch deutlich weniger. Gesichert ist diese Annahme aber nicht; die Stadt Landshut kann daher ihre Zustimmung zur Planung erst in Aussicht stellen, wenn die Auswirkungsanalyse wie oben dargestellt überarbeitet wird und dann zum Ergebnis hat, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat.

Die Stadt Landshut weist noch darauf hin, dass bei zukünftigen Einzelhandelsplanungen die vorliegende Planung sowie auch eventuelle weitere im Markt Ergolding und in den umliegenden Gemeinden bei der Bewertung der Verträglichkeit gegenüber der Landshuter Innenstadt kumuliert zu betrachten sind. Seit Inkrafttreten des EHK ist dies aber die erste Planung einer Nachbargemeinde, die die Neuausweisung von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente vorsieht.

Die Regierung von Niederbayern erhält einen Abdruck der Stellungnahme.“

Die Stellungnahme wird noch ergänzt um Anmerkungen aus den Reihen des Stadtrates.

Anlagen:

Anlage 1 – Plan/Begründung

Anlage 2 – Auswirkungenanalyse