

**Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a  
"Zwischen Ottostraße und Hertzstraße" durch Deckblatt Nr. 4**

- I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m.  
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m.  
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**
- III. Billigungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>4</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>15.09.2023</b>	Stadt Landshut, den	28.08.2023
Sitzungsnummer:	53	Ersteller:	Pflüger, Stephan

**Vormerkung:**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2022 bis einschl. 16.09.2022 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 - durch Deckblatt Nr. 4 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.07.2022:

**I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.09.2022, insgesamt 58 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 17 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Jobcenter Landshut-Stadt  
mit Schreiben vom 08.08.2022
  - 1.2 Gemeinde Eching  
mit Schreiben vom 08.08.2022
  - 1.3 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 17.08.2022
  - 1.4 Stadt Landshut, Tiefbauamt  
mit Schreiben vom 08.09.2022
  - 1.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe  
mit Schreiben vom 15.09.2022

Beschluss:

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

2.1 M-net Telekommunikations GmbH  
mit Schreiben vom 03.08.2022

Bezüglich Ihrer Spartenanfrage teilen wir Ihnen hiermit mit, dass M-net KEINE Versorgungsleitungen im betroffenen Bereich verlegt hat und derzeit KEINE Baumaßnahmen in diesem Gebiet plant.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH  
mit Schreiben vom 08.08.2022

Da keine Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH im Geltungsbereich der Planung vorhanden sind, besteht mit dem Vorgang unser Einverständnis.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern  
mit Schreiben vom 09.08.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ mit Deckblatt Nr. 4, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen. Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.12.2020 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Endausfertigung des Bebauungsplanes wird der Regierung von Niederbayern inkl. Begründung nach Rechtskraft sowohl in analoger als auch in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

2.4 Regionaler Planungsverband Landshut  
mit Schreiben vom 17.08.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ mit Deckblatt Nr. 4, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen.  
Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut  
mit Schreiben vom 24.08.2022

Die Planungsgrundlage entspricht, soweit ersichtlich, dem aktuellen Katasterstand. Den Umfangsgrenzen liegt ein exakter Zahlennachweis zu Grunde. Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut bestehen keine weiteren Anregungen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Landshut  
mit Schreiben vom 30.08.2022

Netzbetrieb Strom, Gas & Wasser / Fernwärme / Verkehrsbetrieb:  
Es liegen keine Einwände vor.

Abwasser:

In den „Hinweisen durch Text“ unter Nr. 4 ist im letzten Satz das Wort „Baugenehmigung“ durch „Entwässerungsgenehmigung“ zu ersetzen.

Beschluss:

Von der bezüglich der Belange des Netzbetriebes Strom, Gas & Wasser, der Fernwärme und des Verkehrsbetriebes zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Abwasser:

Der Punkt 4 der Hinweise durch Text wurde wie in der Stellungnahme gefordert korrigiert.

2.7 Stadt Landshut, Amt für Bauaufsicht, SG Geoinformation und Vermessung  
mit Schreiben vom 06.09.2022

Keine Einwände

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Freiwillige Feuerwehr Landshut  
mit Schreiben vom 09.09.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.3.3 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Vodafone GmbH  
mit Schreiben vom 12.09.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Fachstelle verkennt aber, dass sie als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB verpflichtet ist, Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Sie hat Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind – und dazu gehören zweifelsfrei Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand – zur Verfügung zu stellen.

2.10 Handelsverband Bayern e.V.  
mit Schreiben vom 14.09.2022

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass grundsätzlich gegen Änderungen von Flächennutzungsplänen nichts einzuwenden ist, wenn diese unter Einhaltung aller LEP-Vorschriften dem Einzelhandel und der Handelsstruktur von Nutzen sind. Problematisch sieht der Handelsverband jedoch die zentrumsnahe Schaffung einer attraktiven Einkaufsfläche, welche die Kaufkraft aus der Innenstadt ziehen wird. Auch wenn die Planung unter Gesichtspunkten der LEP-Grundsätze vonstattenging, ermahnen wir dringend zur Feinfühligkeit. Mit der Attraktivität der Innenstädte steht und fällt auch die Attraktivität der Stadt. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben eindeutig gezeigt, dass solche neuen, attraktiven Einkaufsflächen in Zentrumsnähe oft enorme Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstädte hatten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Handelsverband Bayern e.V. geht fälschlicherweise davon aus, dass die Stadt Landshut im Industriegebiet einen zusätzlichen Einzelhandelsstandort in Konkurrenz zur Innenstadt etablieren will. Das Gegenteil ist der Fall.

Die Stadt ließ ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellen, das im Jahr 2019 vom Stadtrat beschlossen wurde. Dieses Konzept weißt die Landshuter Innenstadt als Zentralen Versorgungsbereich aus, der einem besonderen Schutz unterliegt, weshalb die im Konzept aufgelisteten zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Innenstadt künftig nicht oder nur in sehr eingeschränktem Umfang gehandelt werden sollen (hier ist noch auf den Bestandsschutz zu verweisen, der vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit

entsprechendem Sortiment den Weiterbetrieb ermöglicht). Das Industriegebiet soll in Bezug auf den Einzelhandel wie das Gewerbegebiet Münchnerau als Ergänzungsstandort fungieren, wo nicht zentrenrelevante Sortimente gehandelt werden und hier vor allem solche, für die eine direkte Anfahrbarkeit mit dem Kfz erforderlich ist.

Der gegenwärtigen sechs Aufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen im Industriegebiet setzen nun die Vorgaben aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept bauplanungsrechtlich um, wodurch – zusammen mit weiteren Maßnahmen außerhalb des Bauplanungsrechts – die Landshuter Innenstadt geschützt und Ihre Attraktivität bewahrt werden kann.

## 2.11 Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mit Schreiben vom 16.09.2022

### Immissionsschutz:

Den Bebauungsplanänderungen ist aus Sicht des Immissionsschutzes nichts entgegen zu bringen, wenn im Rahmen dieser Deckblattänderungen nur die einzelhandelsspezifischen Festsetzungen (Sortimentsbeschränkungen) geändert bzw. angepasst werden und keine weiteren Änderungen der Festsetzungen erfolgen, die für die Belange des Immissionsschutzes relevant sind (z.B. Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen, etc. ...).

### Altlasten:

Das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist aus der Karte zu löschen.

Kapitel 8 „Altlasten“ sollte wie folgt geändert werden:

„Das Planungsgebiet wurde/wird intensiv gewerblich bzw. industriell genutzt und liegt in der Nähe eines Bereichs, der im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurde. Für das Planungsgebiet liegen aktuell keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Der Fachbereich Umweltschutz empfiehlt im Planungsgebiet grundsätzlich vor jeglicher Planungstätigkeit eine Altlastenauskunft über das betreffende Grundstück beim Fachbereich einzuholen. Bei einer Nutzungsänderung der Grundstücke ist mit Auflagen im nachgeordneten Verfahren zu rechnen. Bei Aushubarbeiten könnten erhöhte Entsorgungskosten entstehen. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, sind diese unmittelbar zur weiteren Abstimmung des Vorgehens dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut mitzuteilen.“

Erläuterung:

Die Datengrundlage des genannten Planzeichens und des Absatzes ist der Layer „Altlasten“ im städtischen GIS-Programm. Dieser ist veraltet und wird momentan vom Sachgebiet Bodenschutz und dem Sachgebiet Geoinformation und Vermessung überarbeitet und durch weitere Layer ergänzt. Keiner der Grundstücksflächen im Planungsgebiet entspricht den zu kennzeichnenden Flächen gemäß E-Mail vom 31.08.2022 mit Zustimmung des Stadtplanungsamts mit E-Mail vom 05.09.2022 (siehe Beilage). Das Planzeichen ist daher zu löschen.

### Kampfmittel:

In der Begründung Kapitel 9 wird ausgesagt, dass das Planungsgebiet in einem Bereich liegt, der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Im 6. Hinweis durch Text auf dem Deckblatt zum Bebauungsplan wird ausgesagt, dass die Flächen im Geltungsbereich im 2. Weltkrieg teilweise bebombt wurden. Gemäß den der Stadt Landshut zur Verfügung stehenden historischen Luftbildern (Nr. 3136, Aufnahmedatum 11.04.1945 und Nr. 2004, Aufnahmedatum 25.04.1945) vom April 1945 liegt das Planungsgebiet nur in der Nähe von Bereichen, die im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurden. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können nicht ausgeschlossen werden.

### Naturschutz:

Mit dem Deckblatt Nr. 4 zum genannten B-Plan besteht aus naturschutzfachlichen Gründen Einverständnis. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen gelten weiterhin.

### Beschluss:

Von der bezüglich der Belange des Immissions- und des Naturschutzes zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### Zu Altlasten:

Das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ sowie der Punkt 9 der Hinweise durch Text wurden aus dem Deckblatt entfernt. Der Punkt 8 der Begründung wurde wie in der Stellungnahme vorgegeben geändert.

#### Zu Kampfmittel:

Der Punkt 6 der Hinweise durch Text und der Punkt 9 der Begründung wurden entsprechend den Anregungen in der Stellungnahme überarbeitet.

### 2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit Schreiben vom 19.09.2022

mit Schreiben vom 27.07.2022 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Die Anregungen und Ergänzungen aus unserer Stellungnahme vom 03.12.2020 wurden übernommen.

Mit den Änderungen besteht Einverständnis.

### Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

## **II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

### Beschluss:

## **III. Billigungsbeschluss**

Das Deckblatt Nr. 4 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.09.2023 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ vom 07.04.1986 i.d.F. vom 23.10.1987 - rechtsverbindlich seit 04.07.1988 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen auf dem Plan sowie die Begründung vom 15.09.2023 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2

BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

**Anlagen:**

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht-öffentlich)