



## BEGRÜNDUNG

### ZUM DECKBLATT Nr. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertz- straße“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

#### 1. Allgemeines

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Landshut, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Um die Grundlagen hierfür zu eruieren, wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erstellt, das vom Stadtrat am 28.10.2019 beschlossen wurde. Das Konzept definiert hierzu eine Sortimentsliste, welche die unterschiedlichen Sortimente in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante einteilt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind soweit notwendig Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern. Das Industriegebiet ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Dementsprechend soll in diesem Bereich ein einheitlicher Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden, der hier durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a für die dort als „Gewerbegebiet mit Beschränkung“ festgesetzten Flächen umgesetzt wird. Parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren waren im Bereich des Ergänzungsstandortes die Bebauungspläne Nrn. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ und 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ aufzustellen sowie die dort rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“, 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ und 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ zu ändern, so dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegten Sortimentsbeschränkungen analog den Festlegungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 4 künftig maßgeblich sind. Ausgenommen von den Änderungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“, da in diesem ausschließlich die Zulässigkeit des dort gegenständlichen Baumarktes (nicht zentrenrelevantes Kernsortiment) geregelt wurde und somit kein Änderungsbedarf besteht.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt den Geltungsbereich fast ausschließlich als Mischgebiet dar. Nur ganz im Nordosten sind die alten Industriegleistrassen als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Im seit 04.07.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04-61/2a ist für die Flächen ein „Gewerbegebiet mit Beschränkung“ festgesetzt, was aber den Darstellungen des seinerzeit gültigen Flächennutzungsplanes entsprach. In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a wurde die Thematik ausführlich erläutert und die Rechtmäßigkeit der Festsetzung des „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ dargelegt. Das Deckblatt Nr. 4 wiederum ändert nur im Rahmen der bereits vorliegenden Gewerbegebietsfestsetzung die konkrete Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, womit das Deckblatt dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht entgegensteht. Für diese Einschätzung spricht auch, dass Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten (unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) allgemein zulässig sind. Zudem wurde im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1, rechtskräftig seit dem 04.06.2009, bereits eine Änderung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Rahmen der Festsetzung des „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ vollzogen.

Zudem wurde vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes (HQ<sub>extrem</sub>) übernommen, welches große Teile des Geltungsbereiches betrifft.

### **2.2 Landschaftsplan**

Die Mischgebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan sind im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Darstellungen der Flächen für Bahnanlagen wurden aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Im nördlichen Bereich sind entlang der Porschestraße und der Industriegleisanlagen bestehende und geplante Einzelbäume in den Landschaftsplan integriert. Aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurde die nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebietes.

### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan ist seit 04.07.1988 rechtsgültig. Der Bereich zwischen der Ottostraße und der Hertzstraße bzw. dem ehemaligen Industriegleis wurde mit Rechtskraft vom 04.06.2009 durch Deckblatt Nr. 1 geändert und ist als „Gewerbegebiet mit Beschränkung“ festgesetzt. Die Beschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahmen für zwei zum Zeitpunkt der Aufstellung bestehende Betriebe), Vergnügungsstätten und Bordellen. Bei den beiden zulässigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um ein Betten- und Babyausstattungsfachgeschäft, welches Bestandsschutz im Umfang des Genehmigungsbescheides vom 23.02.1984 in Anspruch nehmen konnte, und um den Fabrikationsverkauf einer Hosenfabrik für Textilien aus eigener Erzeugung, der als organisatorisch unselbständige Nebenfunktion der Produktionsanlage (Annexhandel) zu sehen war. Beide Betriebe sind nicht mehr existent.

Im Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 4 sind max. viergeschossige Gebäude in mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,8, die maximale GFZ 2,2. Entlang der Hertzstraße und am ehemaligen Industriegleis ist eine private Grünfläche zur Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbebauung von den Gewerbeflächen vorgesehen.

Die Flächen östlich des ehemaligen Industriegleises wurden zuletzt mit Deckblatt Nr. 3 geändert (Rechtskraft: 20.01.2014) und sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Teil des Bebauungsplanes wurde nicht geändert, da die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet Einzelhandelsnutzungen, die über den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, unzulässig macht.

Nördlich angrenzend ist der Bebauungsplan Nr. 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“ rechtskräftig, der parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren durch Deckblatt Nr. 1 geändert wird.

## **2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Das Deckblatt Nr. 4 ändert den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich dahingehend, dass Einzelhandelsbetriebe unter Einhaltung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen nun allgemein zulässig sind, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es werden zudem keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da jenseits der o.g. Bestimmungen weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a gelten, was die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausschließt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

## **2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Im Geltungsbereich wird in Folge der neu festgelegten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bestehenden Festsetzung eines „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ kein zusätzlicher Eingriff planungsrechtlich zulässig. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich erforderlich.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Industriegebiet und umfasst 1,97ha. Es wird begrenzt von der Ottostraße im Westen, dem ehem. Industriegleis und der Hertzstraße im Osten sowie einer landwirtschaftlichen Fläche im Süden.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung**

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 388,50m bis etwa 389,00m üNN. Die Bestandsbebauung zeichnet sich durch eine Mischung aus gewerblicher Nutzung, Verwaltung, Anlagen für kirchliche Zwecke und einem Wohngebäude aus.

Die Intention des vorliegenden Deckblattes ist die Definition eines einheitlichen Zulässigkeitsmaßstabes für Einzelhandelsortimente im Industriegebiet. Zudem ergeben sich aus den geänderten Bestimmungen der BauNVO im Hinblick auf die Festsetzung des „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ (siehe Punkt 4.2) keine einschränkenden Wirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe außerhalb von Einzelhandels- oder sonstigen Handelsnutzungen oder andere zulässige Nutzungen, womit in diesen Bereichen dem Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung des „Status Quo“ entsprochen wird. Dementsprechend kann sich die nähere Bestandsaufnahme im Folgenden auf Einzelhandelsnutzungen beschränken.

Das Industriegebiet ist aufgrund der zahlreichen Bundesstraßen im Umfeld sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden und entsprechend auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Die einzelnen Anbieter halten für den ruhenden Verkehr Stellplätze bereit. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend dem langfristigen Sortimentsbereich zuzuordnen. Dies ist insbesondere den großflächigen Anbietern XXXLutz, Obi, Bauhaus und Mömax zuzuschreiben. Darüber hinaus sind mit Expert und Media Markt zwei strukturprägende Elektronikanbieter im Industriegebiet ansässig. Mit mehreren Lebensmittelmärkten (z. B. Norma) und Fachmärkten (u. a. Modemarkt Röther) entfallen jedoch auch größere Verkaufsflächenanteile auf Waren den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Lagekategorie wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Ergänzungsstandort für

nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Das Gewerbegebiet mit seinem verdichteten Handelsbesatz geht vom Stadtgebiet Landshut unmittelbar in das der Nachbargemeinde Ergolding über. Im August 2021 wurde der Handelsbesatz im Industriegebiet nochmals überprüft. Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a selbst sind zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Innerhalb des Industriegebietes, aber außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Handelsbetriebe:

Firma	Kernsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
Happy Schuh & Du?	Schuhe, Sportschuhe (Genehmigung ohne Sortimentsbeschränkung)	699 m <sup>2</sup>
Bäckerei Mareis GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	126 m <sup>2</sup>
KüchenMarkt	Küchen (Genehmigung ohne Sortimentsbeschränkung)	419 m <sup>2</sup>
Kfz Zeneli	Automobile (keine Verkaufsflächengenehmigung)	-
Büro Optimal Planungs- und Einrichtungs GmbH	Möbel, Leuchten und Zubehör (als Küchenmarkt genehmigt)	2.241 m <sup>2</sup>
Penny-Markt	Nahrungs- und Genussmittel	1.015 m <sup>2</sup>
Bauhaus	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen (max. 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevant gem. Genehmigung i.V.m. dinglicher Sicherung im Grundbuch)	10.690 m <sup>2</sup>
Backstube Wünsche GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	82 m <sup>2</sup>
Seefelder GmbH	<i>Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge (als Baumarkt genehmigt; Annexhandel)</i>	2.583 m <sup>2</sup>
Hark Kamin- und Kachelofenbau	Kamine	400 m <sup>2</sup>
Holz Balk GmbH & Co. KG	Bauelemente, Baustoffe, Gartenbedarf, Bodenbeläge (Verkaufsfläche inkl. Neuhauser und Lachnit)	1.888 m <sup>2</sup>
Neuhauser GmbH	Möbel inkl. Matratzen, Bettwaren (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-
Antholzer KG	<i>Arbeitskleidung (Annexhandel)</i>	110 m <sup>2</sup>
Lachnit - die neue Küche / der neue Schrank	Möbel inkl. Küchen (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-
ASMO Küchen GmbH	Küchen (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich ca. 1.150 m <sup>2</sup> )	634 m <sup>2</sup>
Telekom Shop	Geräte der Telekommunikation (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich 70 m <sup>2</sup> )	298 m <sup>2</sup>
Neumaier alles fürs Büro GmbH	Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Möbel, Elektrokleingeräte	379 m <sup>2</sup>
Impulse HiFi & TV GmbH	Unterhaltungselektronik	500 m <sup>2</sup>
Modemark Röther	Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Heimtextilien, Bettwaren, Sportgroßgeräte, Leuchten und Zubehör, Möbel inkl. Matratzen (1.100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht zentrenrelevant)	5.465 m <sup>2</sup>
Seefelder GmbH	<i>Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge (Großhandel)</i>	200 m <sup>2</sup>

OBI Markt Landshut	Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Möbel inkl. Küchen, Heimtextilien, Haushaltswaren (zentrenrelevante Randsortimente: ca. 760 m <sup>2</sup> gem. Maßaufnahme aus Genehmigungsplan)	13.333 m <sup>2</sup>
Bäckerei Bachmeier	Nahrungs- und Genussmittel	78 m <sup>2</sup>
BayWa AG Technik	Landmaschinen (wohl kein Einzelhandel)	87 m <sup>2</sup>
Brillux	Farben, Lacke, Baustoffe	156 m <sup>2</sup>
OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	67 m <sup>2</sup>
Telepeep.de Telemedia GmbH	Geräte der Telekommunikation (keine Verkaufsflächengenehmigung; Produktion genehmigt; tatsächlich ca. 57m <sup>2</sup> Verkauf)	202 m <sup>2</sup>
Linde Gas & More	Gas, Schweißtechnik (Genehmigung als Natursteinhandel; wohl kein Einzelhandel)	208 m <sup>2</sup>
BayWa AG Natursteinlager	Baustoffe (nur Außenflächen; kein Einzelhandel)	-
Media-Markt	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten, Autozubehör, Gartenartikel	3.627 m <sup>2</sup>
Rauschhuber Electronic eK	Elektrotechnik Einzelteile (wohl kein Einzelhandel)	26 m <sup>2</sup>
Efa & Käufel GmbH	Küchen, Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik (zentrenrelevante Randsortimente ohne Flächenbeschränkung)	1.204 m <sup>2</sup>
Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Volkswagen Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.066 m <sup>2</sup>
Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Audi Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	654 m <sup>2</sup>
British Cars Landshut GmbH & Co. KG	Automobile, Autoteile, Autozubehör	695 m <sup>2</sup>
Autoteile Streb Industrie- und Werkstättenbedarf GmbH	Autoteile, Autozubehör (wohl Großhandel)	168 m <sup>2</sup>
se)Huber GmbH & Co.	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge (184 m <sup>2</sup> Einzelhandel, 219 m <sup>2</sup> Großhandel)	403 m <sup>2</sup>
Autohaus Mundigl	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.184 m <sup>2</sup>
Disa Supermarkt	Nahrungs- und Genussmittel	723 m <sup>2</sup>
expert Tevi	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten	1.904 m <sup>2</sup>
BayWa AG Baustoffe	Baummarktartikel, Bauelemente, Baustoffe (439 m <sup>2</sup> für Privatkunden, 433 m <sup>2</sup> für Gewerbetunden)	872 m <sup>2</sup>
Erko-Cars eK	Automobile (nur Außenfläche)	2.268 m <sup>2</sup>
Gerhard Mann GmbH & Co. KG	Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	2.549 m <sup>2</sup>
NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	825 m <sup>2</sup>

XXXLutz Emslander	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 1.100 m <sup>2</sup> )	29.414 m <sup>2</sup>
Mömax	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 2.167 m <sup>2</sup> )	6.750 m <sup>2</sup>
Schuh Lipp GmbH & Co. KG	Bekleidung, Schuhe, Sportschuhe	1.530 m <sup>2</sup>
Neo Markt osteuropäische Lebensmittel	Nahrungs- und Genussmittel (Genehmigung als Schuhmarkt)	538 m <sup>2</sup>
Matratzen Concord GmbH	Matratzen (Genehmigung für Möbel und Leuchten)	1.334 m <sup>2</sup>
<i>Driver Center Landshut Nord - Driver Reifen und Kfz-Technik GmbH</i>	<i>Autoteile, Autozubehör (wohl kein Einzelhandel)</i>	<i>68 m<sup>2</sup></i>
Siemes Schuhcenter	Schuhe, Sportschuhe	798 m <sup>2</sup>
OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	122 m <sup>2</sup>
<i>Würth Werkzeuggeschäft</i>	<i>Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren (Großhandel)</i>	<i>730 m<sup>2</sup></i>
H+H Bauelemente Handels GmbH	Bauelemente, Baustoffe	588 m <sup>2</sup>
<i>Fancy Food &amp; Lifestyle eK</i>	<i>Nahrungs- und Genussmittel (keine Verkaufsfläche genehmigt; Online-Handel?)</i>	<i>-</i>
Hoegner Comp. GmbH & Co. KG	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge (Genehmigung für Zooartikel und Tiernahrung)	508 m <sup>2</sup>
Baustoffhandel Hans Streich GmbH & Co.KG	Baustoffe	66 m <sup>2</sup>
Buchner GmbH & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	35 m <sup>2</sup>

Die in der oben stehenden Tabelle genannten Verkaufsflächen entsprechen in der Regel dem Genehmigungsstand, im Fall der Abweichung von der tatsächlichen Nutzung mit Nennung der genehmigten Nutzung.

Von den in der Tabelle genannten 57 Betrieben sind zwei dem Annexhandel, drei dem Großhandel, einer wahrscheinlich dem Online-Handel und fünf aufgrund des Sortimentes nicht dem Einzelhandel zuzuordnen (alle in der Tabelle kursiv gehalten). Dementsprechend sind im Industriegebiet 46 Betriebe mit ca. 97.800 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche dem Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zuzuordnen. Die mit diesem Deckblatt getroffenen Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen (siehe Punkt 4.2) betreffen nur dem Einzelhandel zuzuordnende Nutzungen.

12 der 46 Einzelhandelsunternehmen weisen in ihren Genehmigungen zumindest teilweise zentrenrelevante Sortimente auf (oder sind ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt), davon fünf aber nur als Randsortimente. Es ist aber nicht auszuschließen, dass weitere Unternehmen in untergeordnetem Maßstab außerhalb ihrer Genehmigungen über zentrenrelevante Randsortimente verfügen; aufgrund ihrer Größe kommen hierfür vor allem die im Industriegebiet angesiedelten Elektro- und Baumärkte in Betracht. Insgesamt sind bezogen auf die vorhandenen Genehmigungen wohl ca. 14.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Industriegebiet zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. 10 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 3.600m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche handeln mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

### 3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich jenseits der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben weiterhin nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a (inkl. Deckblatt Nr. 1), womit durch das Deckblatt Nr. 4 keine Veränderung bei Vegetation und Fauna impliziert wird. Dementsprechend kann eine diesbezügliche Bestandsaufnahme im Rahmen des Änderungsverfahrens entfallen.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Allgemein

#### 4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat der Stadt Landshut in seiner Plenarsitzung vom 18.10.2019 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. die Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck wurden ein Sortiments- und ein Standortkonzept erstellt und daraus Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen abgeleitet.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept thematisiert u.a. - wie im Folgenden zusammenfassend dargestellt - die Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Nord (= Industriegebiet) sowie die „Landshuter Sortimentsliste“ und trifft schließlich Steuerungsempfehlungen.

#### **Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Landshut – Struktur und Entwicklungspotentiale in den städtischen Teilräumen**

##### Innenstadt

Die Landshuter Innenstadt umfasst einen vergleichsweise kompakten Bereich südöstlich der Isar zwischen der Podewilsstraße (Nordosten) sowie der Alten Bergstraße (Süden). In Richtung Westen reicht die Innenstadt bis zur Isar, im Osten bis zum Hofgarten. Grob lassen sich folgende Funktionsbereiche der Landshuter Innenstadt herausarbeiten:

- Altstadt mit Ländtorplatz als Hauptlage des Einzelhandels (dichter Einzelhandelsbesatz, hoher Filialisierungsgrad, Fokus auf Bekleidungsbranche),
- City Center Landshut im nördlichen Innenstadtbereich (innerstädtisches Einkaufszentrum, filialisierter Handelsbesatz) ebenfalls als Teil der Hauptlage,
- Neustadt, Dreifaltigkeitsplatz sowie Gassen zwischen Alt- und Neustadt als Nebenlage (kleinteilige Handelsstrukturen, vorwiegend inhabergeführter Besatz, Vielfalt aus Gastronomie und Dienstleistungen).

Die dazwischenliegenden Abschnitte können als Übergangsbereiche betrachtet werden, denen keine gesonderte Funktion zuzuweisen ist. Die Altstadt als Hauptlage des Einzelhandels dominiert die Innenstadt, sodass entsprechend in diesem Bereich auch die stärksten Passantenfrequenzen festzuhalten sind.

Mit Blick auf den Einzelhandelsbesatz kennzeichnen größere Filialkonzepte das Angebot (u.a. H&M, Douglas) in diesem Bereich, wobei auch größere inhabergeführte Geschäfte hier verortet sind (z. B. Oberpaur). In den Hauptlagen ist nahezu ein durchgängiger Handelsbesatz festzuhalten, Leerstände sind allenfalls vereinzelt vorhanden.

Ein anderes Bild zeigt sich in den Nebenlagen, wo vereinzelt auch Ladenleerstände auftauchen. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Gebäude sowie der deutlich geringeren Frequenzen sind diese Lagen für Filialisten im Rahmen ihrer Expansion jedoch deutlich weniger interessant.

Problematisch ist die Anbindung des City Centers Landshut (CCL) an die übrige Innenstadt zu bewerten. Es ist vergleichsweise isoliert und abseits am nördlichen Rand der Innenstadt verortet und über ein eigenes Parkhaus anfahrbar. Entsprechend funktioniert das Center autark und weist nur in begrenztem Umfang Austauschbeziehungen mit den Einzelhandelseinheiten in den Hauptlagen auf. Wie auch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durchgeführte Passantenbefragung ergab, ist das City Center hinsichtlich seiner Lage nicht unmittelbar als Teil der Innenstadt wahrzunehmen und nimmt somit vielmehr eine Konkurrenzposition zur Altstadt ein. Frequenzimpulse setzt das CCL jedoch im Bereich Untere Altstadt, Untere Neustadt, Herrengasse sowie Bischof-Sailer-Platz, wenngleich diese nicht in die Hauptlage Altstadt ausstrahlen.

In städtebaulicher Sicht präsentiert sich die Landshuter Innenstadt dank des traditionellen Ensembles sowie der sanierten Plätze als attraktiver Standort. Die Neugestaltung der Neustadt trägt in erheblichem Maß zur Aufenthaltsqualität bei.

Die Landshuter Innenstadt bietet mit insgesamt 294 Einzelhandelsbetrieben (Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes) und ca. 60.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein für die Stadtgröße durchaus umfangreiches Angebot. Der Branchenschwerpunkt liegt in den innenstadt-typischen Leitsortimenten Bekleidung/Schuhe/Sport, Hausrat und Einrichtungsartikel sowie Optik, Uhren/Schmuck. Hierbei bietet die Landshuter Innenstadt einen attraktiven Mix aus filialisierten Angeboten und inhabergeführten Fachgeschäften. Einige Sortimente wie z.B. Elektronik und Lebensmittel sind in der Innenstadt nur in untergeordnetem Maße vorhanden; großflächige Ladeneinheiten fehlen. So finden sich zwar zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Spezialbetriebe aus dem Lebensmittelbereich, mit Ausnahme des Aldi Marktes im City Center und Penny in der Zweibrückenstraße sind jedoch keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte vorhanden.

Die Landshuter Innenstadt verfügt über ein breites Markenportfolio. Wenngleich der Großteil der für eine Stadt mit über 70.000 Einwohner (Oberzentrum) typischen Marken in der Innenstadt erhältlich ist, so gibt es dennoch einige Lücken im Angebot (z. B. Mango, Zara). Dies wurde ebenfalls im Rahmen der Passantenbefragung sichtbar.

Auch arrondierende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen sind in der Innenstadt von Landshut vorhanden und tragen zur Belebung des Standortes bei. Diese sind überwiegend im südlichen Bereich der Altstadt sowie den Nebenstraßen vorhanden. Einige der gastronomischen Einrichtungen präsentieren sich in den Sommermonaten mit großen Außenbereichen und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Mit Blick auf das vorhandene Einzelhandelsangebot sollte die erste Prämisse sein, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu sichern, und wieder auf den Markt kommende Flächen möglichst schnell wieder zu belegen. Entwicklungspotenziale sind insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar, aber auch im Elektrosegment oder bei größeren Drogerieanbietern sowie im Sortimentsbereich Textilien/Schuhe/Sport kann bei Freiwerden einer geeigneten Fläche eine weitere Ansiedlung befürwortet werden.

Darüber hinaus bieten die vorhandenen Angebote in sämtlichen Sortimentsbereichen Potenziale zur Ausdifferenzierung. Hierbei sollte nicht eine Dopplung des Angebots im Vordergrund stehen, sondern die Ausweitung durch bislang in Landshut nicht ansässiger Marken angestrebt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Ausdifferenzierung des gastronomischen Angebots, welches in Landshut als tragende Säule der Innenstadt fungiert.

#### Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord

Neben der Innenstadt fungieren auch andere Teilbereiche der Stadt Landshut als Einzelhandelsstandorte. In diesem Zusammenhang ist neben dem GE Münchnerau insbesondere das GE Nord (= Industriegebiet) von Interesse:

Der Standortbereich befindet sich in nicht integrierter Lage und stellt Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben dar. Gleichwohl führt er dem Gesamtstandort auch Kunden aus dem Umland zu und nimmt als Einkaufsstandort für die Wohnbevölkerung der Stadt Landshut eine Versorgungsfunktion wahr.

Außenstandorte fungieren in der Regel als Handelsplätze für Waren, welche einen sehr hohen Platzanspruch aufweisen und überwiegend mit dem Pkw eingekauft werden. Sie stellen damit einen Gegenpol zur Innenstadt dar, die aufgrund der Strukturierung mit Fußgängerbereichen vorrangig fußläufig erschlossen wird.

In der Stadt Landshut sind hier jedoch neben diesen klassischen Pkw-affinen Sortimenten auch innerstädtische Leitsortimente verortet. Aus diesem Grund sollte der Beibehaltung des sensiblen Gleichgewichtes zwischen Innenstadt und Standorten, die außerhalb der Innenstadt über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion bei zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen, besondere Bedeutung beigemessen werden.

Im Industriegebiet sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entsprechend hat sich der Standortbereich in den vergangenen Jahren zu einem weiteren wesentlichen Einzelhandelsstandort im Landshuter Stadtgebiet entwickelt. Mit Blick auf die Lage an der Stadtgrenze von Landshut ergibt sich eine Besonderheit, da der Handelsbesatz im Stadtgebiet Landshut ohne Unterbrechung in den der Nachbarkommune Ergolding übergeht. So ergibt sich hier ein gemeindeübergreifender Gesamtstandort, welcher von den Kunden als eine Einheit wahrgenommen wird. Anders als im GE Münchnerau sind die Betriebe hier nicht räumlich konzentriert in einem Center angeordnet, sondern verteilen sich auf ein vergleichsweise großes Areal. Flächengrößte Anbieter sind XXXLutz, Obi, Bauhaus,



Mömax, Modemark Röther, Media Markt und Expert. Darüber hinaus sind mit Penny und Norma sowie zwei ethnischen Supermärkten (DIM, Markt Gertner) auch einige strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. In diesem Zusammenhang ist außerdem auf ein größeres SB-Warenhaus in Ergolding hinzuweisen. Außerdem sind im Gemeindegebiet von Ergolding u. a. die größeren Anbieter Adler Mode, RadlBauer, dm, Sutor und Futterhaus angesiedelt, welche auch auf die Bevölkerung in Landshut ausstrahlen. Das Industriegebiet ist über die beiden anliegenden Bundesstraßen schnell und einfach zu erreichen, so dass der Standortbereich auch in das Umland ausstrahlt. Gemeinsam mit den Anbietern im Ergoldinger Gemeindegebiet übernimmt der Standort teils intensive Wettbewerbsfunktionen gegenüber der Landshuter Innenstadt. Hiervon sind vor allem die Sortimente Bekleidung und Schuhe, aber auch Spielwaren, Drogeriewaren und Sportartikel (zum Zeitpunkt der Umfrage war der Decathlon-Markt noch auf dem Ergoldinger Gemeindegebiet vorhanden) betroffen. Dies wurde auch durch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ebenfalls durchgeführten Einzelhändlergespräche sowie durch die Passantenbefragung bestätigt. Die in gewerblich geprägter Standortlage ansässige Einzelhandelsagglomeration im Industriegebiet leistet zum heutigen Zeitpunkt einen wesentlichen Beitrag zur Einzelhandelsversorgung der Landshuter Bevölkerung. Allerdings nimmt sie insbesondere mit Blick auf die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe eine Wettbewerbssituation ein. Hier stehen bspw. aus Sicht der örtlichen Einzelhändler v.a. die Anbieter Modemark Röther sowie die größeren Schuhfachmärkte in der Kritik, die über ihr leistungsfähiges Angebot im Wettbewerb zur Innenstadt stehen. Im Sinne einer Funktionsteilung mit der Innenstadt sind Standorte außerhalb zentraler Lagen im Wesentlichen dafür vorgesehen, die Versorgung der Bevölkerung mit Pkw-affinen Waren zu übernehmen, die u.a. aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht im Stadtzentrum platziert werden können (z. B. Möbel, Baumarktartikel). Entsprechend liegen die sortimentspezifischen Entwicklungspotenziale im Industriegebiet auch in diesen Segmenten.

## **Einzelhandelskonzept Landshut**

### Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

### Sortimentsliste der Stadt Landshut

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant – nahversorgungsrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen/nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Landshut zukünftig gesteuert werden kann.

Die Sortimentsliste der Stadt Landshut orientiert sich an der Liste des LEP Bayern 2018, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Landshut sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen angepasst wurde.

### Standortkonzept

Als zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt mit historischem Altstadtbereich, dem Standort CCL im Norden, dem Ländtor mit C&A / Oberpaur im Westen und dem Dreifaltigkeitsplatz im Süden zu klassifizieren. Darüber hinaus wird der Bereich nördlich der Isar (Mühleninsel) als Ergänzungsbereich definiert. Der zentrale Versorgungsbereich gilt als schutzwürdige Einkaufslage gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden. Durch Aufbereitung von Flächen kann die Stadt zu einer

verbesserten Flächenverfügbarkeit beitragen. Parallel unterstreichen an den Markt gehende Flächen (z. B. K&L Ruppert, Müller) die perspektivisch immer wieder gegebene Flächenverfügbarkeit im Zentrum.

Beim Ergänzungsstandort GE Nord (= Industriegebiet) handelt es sich um einen vorwiegend auto-kundenorientierten Standort, der bereits heute einen signifikanten Einzelhandelsbesatz aufweist, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben aus dem Fachmarktbereich besteht, zudem ist Fachgeschäftsbesatz vorzufinden. Aufgrund der Gewerbegebietslage sowie der vorgesehenen Funktionsteilung zwischen der Innenstadt als Standort für zentrenrelevante Sortimente und den Ergänzungsstandorten im Westen (GE Münchnerau) und Norden der Stadt, soll das Industriegebiet der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich einnehmen.

## **Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung**

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der zuvor beschriebenen Zentren- und Standortstruktur in Landshut branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Ergänzungsstandortes GE Nord (= Industriegebiet) definiert:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept im Ergänzungsstandort GE Nord zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An den Ergänzungsstandorten sollte allgemein die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

### **4.1.2 Städtebauliche Zielsetzung**

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung in Landshut sind zu nennen die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut (d.h. Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf sowie Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung) sowie der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage (d.h. Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Einzelhandelsausschluss an dezentralen Standorten und Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt). Weiterhin wird unter den städtebaulichen Gesichtspunkten der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) an autokundenorientierten Standorten wie dem Industriegebiet angestrebt.

Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich sollen daher die beiden Ergänzungsstandorte GE Münchnerau und GE Nord (=Industriegebiet) für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel weiterentwickelt werden, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ den zentralen Versorgungsbereich im Idealfall funktional ergänzen sollen. Daher ist die Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs im Industriegebiet planungsrechtlich auszuschließen.

Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe (auch diejenigen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) genießen Bestandsschutz. Erhöhungen sowie Standortverlagerungen von zentrenrelevanten Verkaufsflächen (mit Ausnahmen im Bereich „Annexhandel“, siehe Punkt 4.2.2) im Industriegebiet lässt das vorliegende Deckblatt dagegen nicht zu. Bei den im Industriegebiet bereits vorhandenen nahversorgungsrelevanten Sortimenten lässt das Deckblatt abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept Ausnahmen zu, da die entsprechenden Betriebe im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive unterhalb des großflächigen Bereiches erhalten sollen, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat (siehe auch Punkt 4.2.2).

Des Weiteren ermöglicht das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ausnahme:

„Abweichend von den Vorgaben dieses Konzeptes können Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

1. Ein Einzelhandelsstandort mit denselben zentrenrelevanten Sortimenten war bereits im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord oder auf dem Gebiet der Gemeinden Altdorf (südöstlich der Linie Münchnerauer Straße – Eugenbacher Straße – Dekan-Wagner-Straße – Hauptstraße), Ergolding (Ortsteil Piflas sowie südwestlich der Linie Schinderstraße – Bahnlinie Landshut-Plattling – Matarelloallee – Altdorfer Straße) oder Kumhausen (Ortsteile Kumhausen und Preisenberg) vorhanden und wurde geschlossen oder verkleinert,
2. der Einzelhandelsstandort wird im Bereich der Ergänzungsstandorte Münchnerau bzw. GE Nord errichtet,
3. die Verkaufsfläche der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente wird in Folge der Neuerrichtung insgesamt nicht wesentlich erhöht,
4. es wird durch einen von der Stadt Landshut beauftragten Gutachter nachgewiesen, dass in Folge der Neuerrichtung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind und
5. für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.“

Unter Einhaltung der oben stehenden Vorgaben ist die Verlagerung bestehender Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen des Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann wieder möglich.

#### **4.1.3 Dienstleistungsrichtlinie der EU**

Bei der Festlegung von Sortimentsbeschränkungen muss unbedingt gewährleistet werden, dass die Entfaltung von Dienstleistungstätigkeiten zur Verwirklichung der in Artikel 2 des Vertrags verankerten Aufgaben beiträgt, in der gesamten Gemeinschaft eine harmonische, ausgewogene und nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftslebens, ein hohes Beschäftigungsniveau und ein hohes Maß an sozialem Schutz, die Gleichstellung von Männern und Frauen, ein nachhaltiges, nichtinflationäres Wachstum, einen hohen Grad von Wettbewerbsfähigkeit und Konvergenz der Wirtschaftsleistungen, ein hohes Maß an Umweltschutz und Verbesserung der Umweltqualität, die Hebung der Lebenshaltung und der Lebensqualität, den wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalt und die Solidarität zwischen den Mitgliedstaaten zu fördern.

#### **Anwendung der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne**

Die Anwendbarkeit der DL-RL auf Vorschriften der Bauleitplanung wurde aufgrund des Erwägungsgrundes (EG) 9 der DL-RL in der deutschen Rechtspraxis durch das sog. ‚Visser‘-Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 30.01.2018 überprüft.

Der EuGH hat sich in der Rechtssache „Visser“ durch Urteil geäußert und kommt u. a. zum Ergebnis, dass ein Bebauungsplan, der Festsetzungen/Ausschlüsse zum Schutz eines bestehenden zentralen Versorgungsbereiches trifft, mit den Vorgaben der Richtlinie vereinbar ist, wenn sämtliche der in Art. 15 Abs. 3 der RL genannten Bedingungen erfüllt sind (Rnr. 132, 136). Art. 15 Abs. 3 lautet wie folgt: „Die Mitgliedstaaten prüfen, ob die in Absatz 2 genannten Anforderungen folgende Bedingungen erfüllen:

- a) Nicht-Diskriminierung: die Anforderungen dürfen weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes darstellen;

- b) Erforderlichkeit: die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein;
- c) Verhältnismäßigkeit: die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen.“

In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Deckblattes Nr. 4) für jedermann gleichermaßen, d.h. auch für in- und ausländische Investoren, gelten und somit diskriminierungsfrei sind. Der Punkt „b) Erforderlichkeit“ ist durch die Tatsache erfüllt, dass entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wie er als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB definiert ist, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Industriegebiet ausgeschlossen werden sollte. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen (siehe Punkt 4.1.2). Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit – auch unter Berücksichtigung der in Punkt 4.1.2 genannten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept – gewährleistet wird, dass im Industriegebiet weiterhin marktgerecht Einzelhandel betrieben werden kann.

Somit sind die Regelungsinhalte des vorliegenden Deckblattes mit den Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie vereinbar, nachdem die in Artikel 15 Absatz 3 der Richtlinie genannten Bedingungen, also nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig erfüllt sind.

## 4.2 Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Deckblatt und aus dem Textteil des Deckblattes entnommen werden.

Aufgrund der städtebaulichen Intention des Deckblattes (siehe Punkte 1 und 4.1) und der daraus folgenden Änderung des § 3 Nr. 1.1 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“ folgt, dass für die kompletten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für den Bereich des „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ nun die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 4 aktuelle Fassung des § 8 BauNVO (siehe Punkt 14) anzuwenden ist.

Aus den Änderungen (Abs. 2, Nr. 1: Entfall der Einschränkung „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“; Verlagerung der „Anlagen für sportliche Zwecke“ von den ausnahmsweise in die allgemein zulässigen Nutzungen; Abs. 3, Nr. 1: Unterordnung der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter den Gewerbebetrieb im Hinblick auf Grundfläche und Bauweise; Abs. 3, Nr. 3: Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.) ergeben sich aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundstücke im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung, womit auch dem Interesse der jeweiligen Eigentümer auf die Beibehaltung des „Status Quo“ entsprochen wird.

Aus dem Entfall der Einschränkung „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“ aus § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO ergeben sich für die benachbarten Nutzungen keine negativen Auswirkungen. Der Ausschluss von erheblichen Nachteilen oder Belästigungen wird bereits in der Zweckbestimmung von Gewerbegebieten in § 8 Abs. 1 BauNVO impliziert („... Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.“), wodurch die konkrete Ausschlussbestimmung in Abs. 2 Nr. 1, wie sie in der bisher gültigen Fassung der BauNVO enthalten war, keine weitergehenden Auswirkungen hatte.

Die nun allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke erleichtert die Etablierung solcher Nutzungen für die Eigentümer, ohne unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erzeugen, weil, wie oben bereits dargestellt, Nutzungen mit erheblicher Belästigung aufgrund Abs. 1 ausgeschlossen sind.

Die Beschränkung des Abs. 3, Nr. 1 hat für die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich bzw. für die Gewerbetreibenden keine Nutzungseinschränkungen zur Folge. Die Regelung wurde

eingeführt, um der Gefahr des Missbrauchs zu begegnen und war mit Rücksicht auf die Rechtsprechung (vgl. BVerwG Urt. v. 16.3.1984 – 4 C 50.80, aaO vor §§ 1–15) im Wesentlichen eine Klarstellung (ebenso OVG Münster Beschl. v. 25.2.2003 – 7 B 2374/02, NVwZ-RR 2003, 818 = BauR 2003, 1006 = DVBl. 2003, 810).

Keine Einschränkungen ergeben sich auch aus der nun ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO, da diese seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a im Planungsgebiet ausgeschlossen waren und auch weiterhin bleiben (aufgrund der o.g. städtebaulichen Intention des Deckblattes Nr. 4 ergibt sich hier kein Änderungserfordernis).

#### 4.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 umfasst diejenigen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“, die nicht durch Deckblatt Nr. 3 geändert wurden. Diese Flächen sind, bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Auerweg), die randlichen Grünflächen und die Bahnanlagen, als „Gewerbegebiet mit Beschränkung“ festgesetzt, in dem bisher der in Punkt 2.3 genannte Einzelhandelsausschluss zum Tragen gekommen ist. Insofern bestand hier Änderungsbedarf.

Die durch Deckblatt Nr. 3 geänderten Flächen sind demgegenüber als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weshalb Einzelhandelsnutzungen, die über den Bedarf zur Versorgung des Gebietes hinausgehen, unzulässig sind. Daher müssen für diesen Bereich keine Einzelhandelsbeschränkungen vorgesehen werden.

#### 4.2.2 Sortimentsbeschränkungen

Basierend auf den unter Punkt 4.1.1 bereits genannten, im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten Steuerungsempfehlungen sollen im Geltungsbereich für Einzelhandelsnutzungen nur nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente zulässig sein. Da die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht abschließend ist, wird im Umkehrschluss im Deckblatt Nr. 4 festgesetzt, dass im Rahmen der bereits bisher gültigen Gewerbegebietsfestsetzung Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind mit der Beschränkung der Unzulässigkeit der im Konzept genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Auflistung dieser Sortimente im Konzept ist abschließend, womit die Bestimmtheit der Festsetzung gewährleistet ist. Die unzulässigen Sortimente sind einzeln festgesetzt. Damit wird die bisherige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit der in Punkt 2.3 bereits genannten Ausnahme für zwei Betriebe) aufgehoben. Die Ausnahmen waren bereits vorher obsolet, da die zugehörigen beiden Betriebe im Planungsgebiet bereits seit längerer Zeit nicht mehr vorhanden waren.

Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen. Die Rechtmäßigkeit der Festsetzung der Unzulässigkeit von gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ergibt sich dann aus § 1 Abs. 5 BauNVO. Gemäß Kommentar von Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger kann die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen in einem Gewerbegebiet wie der oben dargestellten „[...]auch darin bestehen, zentrale Versorgungsbereiche iSd § 1 Abs. 6 Nr. 4 zu erhalten und zu entwickeln [...] oder sonst die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung iSd § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu sichern. Die Festsetzungen können sich – bei Anwendung der Grundsätze des § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und 7 – auf Einzelhandelsbetriebe, Gruppen von Einzelhandelsbetrieben und Unterarten von Einzelhandelsbetrieben beziehen. Im Allgemeinen kann dabei davon ausgegangen werden, dass durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (vgl. BVerwG Urt. v. 29.1.2009 – 4 C 16/07, aaO vor §§ 1–15). Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Festsetzungen kann dabei gezielt zur Steuerung der Standorte insbesondere bezüglich des sog. zentrenrelevanten Einzelhandels vorgenommen werden [...]“

(EZBK/Söfker, 148. EL Oktober 2022, BauNVO § 8 Rn. 20)

Dies ist hier der Fall.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt zusätzlich, aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten einzelner Betriebe eine ergänzende Regelung hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente vorzunehmen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu be-

gegen, wird die Festsetzung einer Randsortimentsbegrenzung empfohlen: bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regt das Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an; für nicht großflächige Betriebe gibt es keine Empfehlung zur Zulassung von Randsortimenten. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich unzulässig.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept schlägt zwar die allgemeine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Ergänzungsstandort „GE Nord“ (= Industriegebiet) vor. Dem wird im vorliegenden Deckblatt allerdings nicht gefolgt. Großflächiger Einzelhandel wäre gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Kerngebiet oder in einem sonstigen Sondergebiet zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt im Stadtteil „Industriegebiet“ nicht in Frage. Die diesbezügliche Zweckbestimmung (§ 7 Abs. 1 BauNVO) zielt neben der Unterbringung von Handelsbetrieben auf die Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ab. Eine Bündelung dieser zentralen Einrichtungen ist aber, basierend auf dem baulichen Bestand und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) und die unmittelbare Umgebung beschränkt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes würde gegenüber der bisherigen Festsetzung eines „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ deutliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke bedeuten, weil in der Zweckbestimmung des Sondergebietes die Nutzung als „Einzelhandelsbetriebe“ genau definiert werden müsste und somit die übrigen, in einem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen künftig unzulässig wären. Dagegen kann das städtebauliche Ziel der Planung, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln, mit der nun bezüglich der zulässigen Nutzungen geänderten Festsetzung eines „Gewerbegebietes mit Beschränkung“ ohne Reduzierung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der Flächen im Geltungsbereich erreicht werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird aber hier auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe angewandt, da von diesen weniger Auswirkungen zu erwarten sind als von großflächigen Vorhaben. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen, da dies sonst auch zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Landshut führen könnte. Den oben genannten Ausführungen folgend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Einzelhandelsbetrieben zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden können, wenn im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen wird, dass in Folge der Zulassung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept kennt zudem für Betriebe, die über Verkaufsflächen verfügen, auch Ausnahmen hinsichtlich der Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen, wenn diese im Rahmen des sogenannten „Annexhandels“ bestehen. „Annexhandel“ ist gegeben, wenn dieser

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb im Hinblick auf dessen Geschossfläche untergeordnet ist,
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiterbe- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in das Deckblatt Nr. 4 aufgenommen.

Demgegenüber weichen die Festsetzungen des Deckblattes von den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in folgendem Punkt ab: Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe

mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Industriegebiet befinden sich 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Punkt 3.2). Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Es befindet sich zwar keiner dieser 10 Bestandsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches; die Festsetzung wird aber dennoch aufgrund der Intention, im gesamten Ergänzungsstandort Industriegebiet einen einheitlichen Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen zu etablieren (siehe Punkt 1), getroffen. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive unterhalb des großflächigen Bereiches erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird in diesem Zusammenhang aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird entsprechend den oben stehenden Ausführungen zu großflächigem Einzelhandel ebenfalls nicht festgesetzt.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Ottostraße gut erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist ebenfalls gut, da unweit des Planungsgebietes, erreichbar durch das leistungsfähige Straßennetz des Industriegebietes, zwei Bundesstraßen (B15, B299) und die Kreisstraße LAs 52 vorbeilaufen.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 2 über die Haltestellen Hofmark-Aich-Straße und Porschestraße gut an den ÖPNV angeschlossen.

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Jedoch ist bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (siehe Punkt 6). Sollte eine Versickerung aufgrund Altlastenverdacht (siehe Punkt 8) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15l/m<sup>2</sup> versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Dies ist entsprechend auch in den Hinweisen durch Text, Nr. 4 niedergelegt.

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Außerdem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits Anlagen der Kabel Deutschland und der Deutschen Telekom.

Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung einzelner Anlagen erforderlich werden, sind die entsprechenden Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Das gleiche gilt für eventuell notwendige Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei der Pflanzung von Bäumen sowie der Neu- und Umverlegung von Leitungstrassen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Februar 2013) zu beachten.

### 4.3.3 Belange der Feuerwehr

#### Löschwasserversorgung:

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet. Aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzungen im Geltungsbereich können gegebenenfalls weitergehende Schutzanforderungen zum Tragen kommen. Dies ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Brandschutznachweises zum Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung gesondert zu prüfen.

#### Feuerwehrflächen und Feuerwehrezufahrt:

Ob die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) bei den einzelnen Bauvorhaben eingehalten werden können ist im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des Brandschutznachweises zum Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung gesondert zu prüfen.

### 4.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallbehälter sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelplätze zu bringen.

Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallentsorgung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Wertstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

## 5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieoptimierung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumluftechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Landshut hat sich mit Beschluss des Umweltsenates vom 11.09.2007 zum Ziel gesetzt, die Stadt bis 2037 zu 100% mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Leitbild und Ziele des am 16.12.2011 im Plenum beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzepts formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung erneuerbarer Energien. Die Stadt weist insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hin. Entsprechend müssen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden eingehalten werden.

Dachflächen ermöglichen den Einsatz von Solaranlagen zur thermischen und elektrischen Energiegewinnung (aktive Solarenergienutzung). Mittels großflächiger Verglasung, Transparenter Wärmedämmung (TWD) oder sonstigen baulichen Maßnahmen nach Süden und wenig Verglasung bzw. überwiegend geschlossenen Fassaden nach Norden, können Gebäudeorientierung und Bauweise einen wertvollen Beitrag zur passiven Sonnenenergienutzung liefern. Um möglichen Überhitzungen der Innenräume in Sommermonaten entgegenzuwirken, empfehlen sich außenliegende, technische Verschattungssysteme und Pflanzmaßnahmen.

Auch aufgrund der hohen Grundwasserstände und den damit verbundenen Problemen der Heizöllagerung (Auftriebssicherung) empfiehlt die Stadt Landshut die Nutzung von alternativen Energieträgern (wie beispielsweise Biomasse oder Solar).

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der



Schluck- und Entnahmebrunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entsteht und insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wärmepumpenanlagen (Luft-, Erd- und Grundwasserwärmepumpen) energetisch nur sinnvoll sind, wenn die Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung auf ein niedriges Temperaturniveau (etwa Flächenheizungen in Form von Fußboden- oder Wandheizungen) abgestimmt sind. Eine Aussage über die Effizienz einer Wärmepumpenanlage gibt die Jahresarbeitszahl. Effiziente Anlagen haben eine Jahresarbeitszahl größer vier.

## **6. Bodenverhältnisse, Grundwasser, Versickerung, Hochwasser**

Bei geplanten Bebauungen muss sichergestellt sein, dass auf den Grundstücken genügend Flächen zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer bereitstehen. Vormalig versiegelte Flächen sind im Zuge von Baumaßnahmen zu entsiegeln und versickerungsoffen zu gestalten. Aufgrund der Lage im Isartal können innerhalb des Geltungsbereiches schwierige Untergrundverhältnisse auftreten. Der Untergrund ist bei eventueller Nichteignung durch entsprechende Bodenaustausch- / Sanierungsmaßnahmen für eine Versickerungseignung zu ertüchtigen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte daher gesondert für jedes Grundstück im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht werden. Bei Altlastenverdachtsflächen (siehe Punkt 8) ist zudem die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser sehr wahrscheinlich nicht gegeben. Hier muss die Möglichkeit der Versickerung vorab erst untersucht werden. Bei der Versickerung sind weiterhin die Vorgaben aus dem WHG, dem BayWG, der TRENGW sowie dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt M 153 zu beachten. Es wird empfohlen, die Versickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Zudem ist zu beachten, dass eventuelle Notüberläufe von möglichen Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig - es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene. Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Daher wird auch empfohlen, für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Baugrundgutachten anfertigen zu lassen.

Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Pftetrach oder der Isar wird ein Großteil des Planungsgebietes überflutet. Es ist dann mit Wasserständen teilweise über 2m zu rechnen. Daher wird in den Hinweisen durch Text empfohlen, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine entsprechend sichere OK FFB des Erdgeschosses festzulegen und Keller von Aufenthaltsräumen und sensiblen technischen Einrichtungen freizuhalten. Im Bereich des Marktes Altdorf sind aber Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, deren Umsetzung (die aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen derzeit aber zeitlich nicht abgeschätzt werden kann) eine gravierende Verbesserung bezüglich der durch die Pftetrach überfluteten Flächen bringen würden. Die von Extremhochwasserereignissen betroffenen Flächen sind im Deckblatt Nr. 4 als Hochwasserrisikoflächen (nachrichtliche Übernahme vom Wasserwirtschaftsamt) dargestellt. Im Falle von hundertjährigen Hochwasserereignissen der Pftetrach und der Isar wird das Planungsgebiet nicht überflutet.

In dem von einem Extremhochwasser der Isar und/oder Pftetrach betroffenen Bereich des B-Plan-Gebiets können neue Lagerbehälter für Heizöl dann wie geplant errichtet werden, wenn dies der unteren Wasserrechtsbehörde beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die genannte Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat (§ 78 c Abs. 2 Satz 2 WHG). In jedem Fall wären die neuen Lagerbehälter aber hochwassersicher (auftriebssicher) auszuführen, gegen Aufschwimmen zu sichern, dies durch einen zugelassenen Sachverständigen im Sinne der § 52 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 der Anlagenverordnung (AwSV) vor ihrer Inbetriebnahme überprüfen zu lassen. (§ 46 Abs. 2 AwSV i. V. m. Zeile 3/Spalte 2 der Anlage 5 zu § 46 Abs. 2 AwSV).

Aufgrund der geologischen Situation im Isartal ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bis zur OK Gelände ansteigen kann (auch ohne extremes Hochwasserereignis). Daher wird eine auftriebssichere und wasserdichte Bauweise empfohlen.

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00m Basisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig. Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

## **7. Immissionsschutz**

Die städtebaulichen Intentionen und die Festsetzungsänderungen im Deckblatt Nr. 4 implizieren keine veränderten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, da sich die zulässigen Nutzungen weiterhin im Bereich des in Gewerbegebieten zulässigen bewegen. Es gelten somit die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan fort (insbesondere Satzung, § 3 Nr. 3).

## **8. Altlasten**

Das Planungsgebiet wird intensiv gewerblich genutzt. Hierfür liegen aktuell keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Es wird aber empfohlen, grundsätzlich vor jeglicher Planungstätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches eine Altlastenauskunft über das betreffende Grundstück beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz 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 mitzuteilen.

## **9. Kampfmittel**

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe eines Bereiches, der im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurde. Im Planungsgebiet selbst gibt es gemäß den Luftbildern keine Hinweise auf flächig bombardierte Bereiche. Einzelne Bombentreffer können aber nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen sind daher die Erdeingriffe durch eine Munitionsbergungsfirma zu überwachen und die Sohle im Anschluss auf militärische Altlasten frei zu messen. Die Erdarbeiten sind vorab von der Munitionsbergungsfirma beim staatlichen Sprengkommando anzuzeigen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten. Der Sachverhalt wurde in die Hinweise durch Text übernommen.

## **10. Bodenordnung**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan implizieren keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

## 11. Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadt Landshut - Baureferat – Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Regensburg - zu melden sind.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

[...]

## 12. Auswirkungen der Planung

### 12.1 Folgewirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/2a werden Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig. Beschränkt sind diese aber auf nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Landshuter Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28.10.2019.

### 12.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/2a keine planungsschadensrechtlichen Auswirkungen haben. Von nutzlosen Planungsaufwendungen (z.B. für gestellte Bauanträge) ist während des Änderungsverfahrens nichts bekannt geworden. Zudem wurde in den Punkten 4.2 und 4.2.2 bereits beschrieben, dass sich aus den Festsetzungsänderungen keine Nutzungseinschränkungen für die Grundstückseigentümer im Planungsgebiet und auch keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Nutzung ergeben. Somit können planungsschadensrechtliche Auswirkungen i.S.d. § 42 Abs. 2 und 3 BauGB nach Einschätzung des Plangebers ausgeschlossen werden. Aber selbst wenn die vorliegende Planung Entschädigungsverpflichtungen auslösen würde, überwiegt vorliegend das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

## 13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

19.701m<sup>2</sup>

## 14. Rechtsgrundlage

Für folgende Festsetzungen, die im Rahmen des vorliegenden Deckblattes Nr. 4 geändert wurden

- Festsetzung durch Planzeichen „Gewerbegebiet mit Beschränkung“
- Festsetzungen in der Satzung, § 3 Nrn. 1.1 und 1.2

gilt:

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und des ersten Abschnittes der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Für alle sonstigen bisherigen Festsetzungen, die nach Rechtskraft des vorliegenden Deckblattes Nr. 4 weiterhin Gültigkeit haben, gilt:

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.05.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) unverändert fort und werden durch das vorliegende Deckblatt Nr. 4 nicht berührt.

BAUSENAT 15.09.2023

Landshut, den 15.09.2023  
STADT LANDSHUT

Landshut, den 15.09.2023  
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor