

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 "Gewerbe- und Industriegebiet Nord" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- 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:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	8	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	15.09.2023	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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ vom 16.06.2016 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. 16 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 Gemeinde Eching
mit Schreiben vom 08.08.2022
 - 1.2 Jobcenter Landshut-Stadt
mit Schreiben vom 10.08.2022
 - 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 11 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 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
mit Schreiben vom 03.08.2022

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauleitplanung. Die mit Schreiben CR.R O4-S(E1) MF, TOEB-MÜN-20-90047 vom 20.11.2020 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, Frau Fischer, zu wenden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die mit Schreiben vom 20.11.2020 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen waren bereits entsprechend in den Punkt 10 der Hinweise durch Text übernommen. Dort wird auch dargelegt, dass Anträge auf Baugenehmigung innerhalb des Geltungsbereiches der Deutschen Bahn (Eingangsstelle DB Immobilien) zur Stellungnahme vorzulegen sind.

2.3 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 10.08.2022

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.

2.4 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

mit Schreiben vom 19.08.2022

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange erneut im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Wir möchten an dieser Stelle auf bereits vorgebrachte Hinweise mit unserem Schreiben vom 15.12.2020 verwiesen. Zwischenzeitlich gegebenenfalls übermittelte Beschlüsse bzw. Hinweise zu eingegangenen Stellungnahmen und Plananpassungen wurden zur Kenntnis genommen.

Seither ergaben sich unsererseits keine neuen Erkenntnisse.

Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Schreiben vom 15.12.2020 dargelegten Einwendungen und Anregungen wurden in die Abwägung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung eingestellt und entsprechend des Abwägungsergebnisses behandelt; der zugehörige Beschluss des Bausenates vom 15.07.2022 wurde der Handwerkskammer zusammen mit den Unterlagen zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Verfügung gestellt.

Im Zuge dieser erneuten Beteiligung ergaben sich für das vorliegende Aufstellungsverfahren keine neuen Erkenntnisse, mit folgender Ausnahme: Der Bebauungsplan trifft keine gesonderten Regelungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mehr. Die diesbezügliche Zulässigkeit ist somit wie bisher nach § 34 BauGB zu werten. Der Grund für die Änderung ist, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Ergänzungsstandorte sowohl bei den zentrenrelevanten Sortimenten als auch bei den nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten die gleichen Zulässigkeitsempfehlungen für großflächige und nicht großflächige Betriebe trifft und somit das Erfordernis für diesbezüglich differenzierende Festsetzungen fehlt. Regelmäßig lösen großflächige Einzelhandelsvorhaben aber ein Planerfordernis aus; dies ist dann im jeweiligen Einzelfall zu bewerten.

2.5 Stadtwerke Landshut mit Schreiben vom 30.08.2022

Die Stadtwerke Landshut nehmen wie folgt zu o.g. Bebauungsplan Stellung:

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.

2.6 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.

2.7 Freiwillige Feuerwehr Landshut
mit Schreiben vom 12.09.2022

Die Belange der Feuerwehr werden in der Begründung unter Punkt 4.3.5 gewürdigt.

Beschluss:

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Vodafone GmbH
mit Schreiben vom 12.09.2022

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.07.2022.

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.

2.9 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 vonstattengeht, 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.

Für einen offenen Austausch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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.

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

Altlasten:

1. Das Planzeichen „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ soll nur folgende Flächen beinhalten:
Fl.Nrn. 1580/165, 1580/50, 1580/53, 1592, 1594/1, 1580/101, 1580/133, 1580/134, 1580/144, 1580/145, 1580/276, 1580/323, 1580/67, 1580/68, 1616/1, 1617, 1619, 1620, 1604/1, 1604/5, 1604/6, 1653/21, 1666/6, 1667/1, 1632, 1592/1, 1580/135, 1580/136, 1580/104, 1580/321, 1583/3, 1580/48, 1590, 1589/3, 1627, 1627/5, 1627/7, 1653/14, 1653/63, 1219/81, 1653/64, 1653/117, 1653/69, 1653/23, 1622, 1622/5, 1623, 1603, alle der Gemarkung Landshut.
2. Der Absatz unter Kapitel 8 „Altlasten“ soll wie folgt geändert werden:
„Das Planungsgebiet wurde/wird vorrangig intensiv gewerblich bzw. industriell genutzt und liegt zum Teil in einem Bereich, der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Dementsprechend liegen im Planungsgebiet eine große Anzahl an Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen. Der Fachbereich Umweltschutz empfiehlt im Planungsgebiet daher grundsätzlich vor jeglicher Planungstätigkeit eine Altlastenauskunft über das betreffende Grundstück beim Fachbereich einzuholen. Auf allen Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation vor jeglicher Bautätigkeit mit dem Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz abzustimmen.
Bei einer Nutzungsänderung der Grundstücke im Planungsgebiet 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. Des Weiteren liegen im Planungsgebiet mehrere Grundwasserschadstofffahnen. Benutzungen des Grundwassers wie beispielweise Versickerung, Bauwasserhaltung oder eine thermische Nutzung werden in diesen Bereichen durch die untere Wasserrechtsbehörde der Stadt Landshut geprüft und im Einzelfall entschieden.“

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.

Bei denen in der Tabelle genannten Flächen handelt es sich um die 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 dementsprechend zu ändern.

Dem Stadtplanungsamt wird eine ExcelDatei aller zu kennzeichnenden Flächen zur Verfügung gestellt. Die Tabelle wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Aufgrund der Vielzahl der Flurstücke und dem Abwägungsprozess, ob ein Flurstück den Kriterien entspricht oder nicht, wird keine Garantie auf Vollständigkeit der Tabelle gegeben. Grundsätzlich wird daher auf die allgemeinen Hinweise unter „2.“ verwiesen und explizit auf die Möglichkeit eine Altlastenauskunft einzuholen.

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 liegen auf Teilgebiete des Planungsgebietes Hinweise auf flächige Bombardierungen vor.

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. ...).

Naturschutz:

Durch den genannten Bebauungsplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Änderungen. Es besteht daher Einverständnis. Aufgrund der starken Versiegelung und schlechten Durchgrünung im Geltungsbereich wären – auch aus klimatischen Gründen – ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung empfehlenswert.

Beschluss:

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

Zu Altlasten:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, als dass nur noch die in der Stellungnahme genannten Grundstücke hinweislich als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dargestellt werden, wobei anzumerken ist, dass in der Gemarkung Landshut keine Fl.Nr. 1219/81 vorhanden ist. 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.

Zu Naturschutz:

Städtebauliches Ziel ist, für das gesamte Industriegebiet auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einen einheitlichen Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen und deren Sortimente zu definieren und somit den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken. Dementsprechend werden die vier im Bereich des Industriegebietes rechtskräftigen qualifizierten Bebauungspläne geändert und für die nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen die einfachen Bebauungspläne Nrn. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ sowie 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ (für den Bereich der Möbelhäuser XXXLutz und Mömax) aufgestellt; am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“ müssen diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen werden. Aufgrund der o.g. städtebaulichen Zielsetzung werden in den gegenständlichen sechs Bauleitplanverfahren einheitlich auch nur die einzelhandelsspezifischen Festsetzungen angepasst bzw. eingeführt. Die zusätzliche Aufnahme von grünorderischen Festsetzungen

würde den Rahmen der vorliegenden Verfahren sprengen; für den Bebauungsplan Nr. 04-93 wäre eine Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht mehr möglich. Um hier einheitliche grünordnungsplanerische Regelungen zu treffen wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Umweltprüfung notwendig, die auch auf eingehenden Aufnahmen des im Planungsgebiet vorhandenen Grünbestandes basiert.

2.11 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

Der Bebauungsplan Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ vom 16.06.2016 i.d.F. vom 15.09.2023 wird in der Fassung gebilligt, die er 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.

Der 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 Bebauungsplanes Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss:

Anlagen:

Anlage 1 – Plangeheft

Anlage 2 – Begründung

Anlage 3 – Fachstellenliste (nicht öffentlich)