

Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 15.09.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.

Referentin: I.V. Architektin Sonja Geiner

-
- Betreff: **Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b "Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis" durch Deckblatt Nr. 1**
- 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**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2022 bis einschl. 16.09.2022 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ vom 08.11.2002 i.d.F. vom 19.05.2004 - rechtsverbindlich seit 18.10.2004 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.07.2022:

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 16.09.2022, insgesamt 58 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 18 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

- 1. Ohne Anregungen haben 5 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Jobcenter Landshut-Stadt
mit Schreiben vom 08.08.2022
- 1.2 Gemeinde Eching
mit Schreiben vom 08.08.2022
- 1.3 Stadtjugendring Landshut
mit Schreiben vom 17.08.2022
- 1.4 Stadt Landshut, Tiefbauamt
mit Schreiben vom 08.09.2022
- 1.5 Stadt Landshut, Bauamtliche Betriebe
mit Schreiben vom 15.09.2022

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 13 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.
Falls Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 Bayernwerk Netz GmbH
mit Schreiben vom 08.08.2022

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

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 09.08.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße – Benzstraße – Siemensstraße und Industriegleis“ mit Deckblatt Nr. 1, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen.

Hierzu hat die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 02.12.2020 Stellung genommen. Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:

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

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

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

2.4 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 17.08.2022

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße – Benzstraße – Siemensstraße und Industriegleis“ mit Deckblatt Nr. 1, um den Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich anzupassen.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 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: 8 : 0

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 wurde ein Klarstellungsbedarf hinsichtlich der Gültigkeit der aktuellen Fassung des § 8 BauNVO für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung deutlich. Bisher wurden nur die neu gefassten Sortimentsbeschränkungen der aktuellen Fassung des § 8 unterworfen. Nach intensiver planungsrechtlicher Prüfung wurde nun entschieden, dass für alle Festsetzungen zum Gewerbegebiet (planliche Festsetzung + § 3 Nr. 1 der Satzung) die aktuelle Fassung des § 8 BauNVO anzuwenden ist.

Allerdings haben sich gegenüber dem bisher gültigen Stand der BauNVO im § 8 keine Änderungen bei der Zweckbestimmung (Abs. 1), bei den allgemein zulässigen Nutzungen (Abs. 2) und auch bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Abs. 3) ergeben.

Das vorliegende Deckblatt wird aufgrund der o.g. Klarstellung erneut ausgelegt.

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

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

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Stadtwerke Landshut
mit Schreiben vom 30.08.2022

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

Abwasser:

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

Beschluss: 8 : 0

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.

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

Keine Einwände

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Freiwillige Feuerwehr Landshut
mit Schreiben vom 09.09.2022

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

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 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: 8 : 0

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.

2.11 Handelsverband Bayern e.V.
mit Schreiben vom 14.09.2022

Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu den o.g. Vorhaben. 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 vorstättenging, ermahnen wir dringend zur Feinfühligkeit. Mit der Attraktivität der Innenstädte steht und fällt auch die Attraktivität

der Stadt. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben eindeutig gezeigt, dass solche neuen, attraktiven Einkaufsflächen in Zentrumsnähe oft enorme Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstädte hatten.

Beschluss: 8 : 0

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 baulanungsrechtlich um, wodurch – zusammen mit weiteren Maßnahmen außerhalb des Bauplanungsrechts – die Landshuter Innenstadt geschützt und Ihre Attraktivität bewahrt werden kann.

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

Immissionsschutz:

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

Altlasten:

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

Kapitel 8 „Altlasten“ sollte wie folgt geändert werden:

„Das Planungsgebiet wurde/wird intensiv gewerblich bzw. industriell genutzt und liegt in der Nähe eines Bereichs, der im 2. Weltkrieg flächig bombardiert wurde. Für das Planungsgebiet liegen aktuell keine konkreten Hinweise auf Altlasten vor. Der Fachbereich Umweltschutz empfiehlt im Planungsgebiet grundsätzlich vor jeglicher Planungstätigkeit eine Altlastenauskunft über das betreffende Grundstück beim Fachbereich einzuholen. Bei einer Nutzungsänderung der Grundstücke ist im nachgeordneten Verfahren mit Auflagen 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 liegt das Planungsgebiet zum Teil im Grundwasserabstrom einer LHKW-Altlast mit Schadstofffahne. Benutzungen des Grundwassers wie beispielweise Versickerung, Bauwasserhaltung, oder eine thermische Nutzung werden

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. Keiner der Grundstücksflächen im Planungsgebiet entspricht den zu kennzeichnenden Flächen gemäß E-Mail vom 31.08.2022 mit Zustimmung des Stadtplanungsamts mit E-Mail vom 05.09.2022 (siehe Beilage). Das Planzeichen ist daher zu löschen.

Kampfmittel:

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

Naturschutz:

Durch das Deckblatt 1 des genannten Bebauungsplans ergeben sich keine naturschutzfachlichen Änderungen. Es besteht daher Einverständnis. Die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen gelten weiterhin.

Beschluss: 8 : 0

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

Zu Altlasten:

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

Zu Kampfmittel:

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

2.13 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: 8 : 0

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

Im Rahmen der gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1. [REDACTED]
mit Schreiben vom 16.09.2022

Wir zeigen die Vertretung von

[REDACTED]
an. Auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert.
Der oben genannte Bebauungsplan wird nochmals erneut ausgelegt. Unsere im früheren Verfahren vorgebrachten Einwendungen wurden nicht berücksichtigt. Wir halten daher unsere Einwendungen ausdrücklich aufrecht und verweisen im Detail auf unseren Schriftsatz vom 04.12.2020, den wir als Anlage nochmals beifügen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Der Schriftsatz vom 04.12.2020 hatte folgenden Wortlaut:

„Wir zeigen die Vertretung von

[REDACTED]
an. Auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert

Die Stadt beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ durch das Deckblatt Nr. 1. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 1653/42 der Gemarkung Landshut, das Teil des Bebauungsplangebietes ist. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Schuhgeschäft, ein Küchenstudio und ein Bäckereipavillon. Gegen die Planungen zur Änderung des Bebauungsplanes erheben wir folgende Einwendungen:

1. Verletzung des Erforderlichkeitsgebotes

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch- Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ durch das Deckblatt Nr. 1 verstößt gegen das in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB normierte, städtebauliche Erforderlichkeitsprinzip. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird angegeben, dass die städtebauliche Entwicklung im Gewerbegebiet Nord entsprechend dem bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzept geordnet werden soll. Jedoch weist das Einzelhandelsentwicklungskonzept zahlreiche Fehler auf. Eine Erforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus diesem Konzept daher nicht.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 18.10.2019 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Internet abrufbar ist hingegen ein Konzept vom 28.10.2019, das damit erst nach dem Beschluss datiert. Dieses Konzept trägt auch die Unterschrift von Oberbürgermeister Putz und dem Leitenden Baudirektor Doll mit dem Hinweis auf den Beschluss vom 18.10.2019. Insofern wurde im Beschluss auf ein

Einzelhandelsentwicklungskonzept Bezug genommen, das noch nicht existierte. Es ist nicht erkennbar, welches konkrete Konzept dem Stadtratsbeschluss zugrunde liegt. Zudem weist das Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Datum vom 28.10.2019 zahlreiche Fehler auf. Es ist daher nicht geeignet als städtebauliches Konzept in der Bauleitplanung Berücksichtigung zu finden. Im Einzelnen sind folgende Fehler erkennbar:

Das Gutachten basiert auf einer einmaligen Befragung von 263 Passanten (vgl. S. 48). Das City Center Landshut lässt dagegen jährlich 1200 Personen befragen. Die Befragung von lediglich 263 Personen reichte nicht als Grundlage für ein derart weitreichendes Konzept aus.

Die Auswertung der befragten Passanten ist nicht repräsentativ.

Darüber hinaus wurden auch Händler befragt. Hier werden unterschiedliche Aussagen getroffen. Auf S. 11 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden 15 Händler befragt, auf S. 44 sind es nur noch 13 Händler. Dort wird zudem ausgeführt:

„Wenngleich sich bei der Auswahl der Einzelhandelsbetriebe um einen Mix aus Anbietern in der Innenstadt, Streu- sowie Gewerbegebietslagen sowie aus inhabergeführten und filialisierten Geschäften bemüht wurde, konnte dies leider nicht vollständig realisiert werden. So wurden aufgrund der zum Teil mangelnden Teilnahmereitschaft der angefragten Händler überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt befragt.“

(S. 44 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der GMA; Hervorhebung durch die Unterzeichner)

Hier räumt das Gutachten selbst ein, dass die Zusammensetzung der befragten Händler nicht geglückt ist. Die Verwertbarkeit des Ergebnisses muss damit in Frage gestellt werden. Eine Befragung von 13 oder 15 Einzelhändlern ist überdies ein verschwindend geringer Anteil im Verhältnis zu den 518 bestehenden Einzelhandelsbetrieben in Landshut (vgl. S.27 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes).

Dies sind nicht einmal 3 % der bestehenden Betriebe.

Des Weiteren wird die Rolle des City Centers Landshut im Konzept verkannt. Auf S. 64 wird ausgeführt, dass die Anbindung des CCL an die übrige Innenstadt problematisch sei. Das Center funktioniere autark und weise nur in begrenztem Umfang Austauschbeziehungen mit anderen Einzelhandelseinheiten auf. Es stelle vielmehr eine Konkurrenz zur Altstadt dar. Dies widerspricht den Erfahrungen, die der Manager des CCL aus seinen jährlichen Befragungen von 1200 Personen zieht.

Überdies kann die Auswertung des Gutachtens nicht nachvollzogen werden. Auf S. 69 führt das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus, dass der Standort Gewerbegebiet Nord teils intensive Wettbewerbsfunktionen gegenüber der Innenstadt übernehme. Dies werde durch die Einzelhändlergespräche und die Passantenbefragung bestätigt. Hiervon seien insbesondere die Sortimente Bekleidung und Schuhe, aber auch Spielwaren, Drogeriewaren und Sportartikel betroffen. Die Auswertung der Passantenbefragung zeigt aber gerade, dass das Gewerbegebiet Nord keine Konkurrenz zur Innenstadt darstellt. Der Tabelle auf S. 55 des Konzeptes ist zu entnehmen, dass Kleidung und Schuhe als auch Spielzeug im Gewerbegebiet Nord von den befragten Personen gar nicht gekauft werden. Über 40 % der Drogeriewaren werden in der Innenstadt gekauft, wohingegen nicht einmal 5 % im Gewerbegebiet Nord erstanden wird. Noch weniger Anteil haben die Sportartikel. Eine ernstzunehmende Konkurrenzsituation besteht hier bei Weitem nicht.

Auch die Händlerbefragung ergibt nichts anderes. Es wird auf S. 47 angegeben, dass von den Händlern insbesondere Decathlon und auch der Modemark Röther als Konkurrent gesehen wird. Die Passantenbefragungen zeigen hingegen, dass der Modemark Röther keine Konkurrenz zur Altstadt bietet.

Decathlon ist in Ergolding situiert und kann nicht zum Wettbewerbsstandort Gewerbegebiet Nord gezählt werden, da die Stadt auf dessen Entwicklung keinen Einfluss hat. Zudem kommt der (Mit)Verfasser des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Dr. Stefan Holl in seiner Stellungnahme „Langzeitentwicklungen großflächiger

Einzelhandelsbetriebe" anhand von Fallbeispielen zu Decathlon zu dem Ergebnis, dass jeweils nach einer Ansiedlung von Decathlon mehrheitlich positive Verkaufsflächenentwicklungen bei den zentrenrelevanten Sportsortimenten auch in den jeweiligen Innenstädten beobachtet werden. Dies zeigt, dass die Einschätzung der 13 befragten Einzelhändler zur Wettbewerbssituation möglicherweise falsch ist. Es stellt sich insofern die Frage, inwiefern das subjektive Empfinden von 13 Händlern geeignet ist, eine derart weitgreifende Sortimentsbeschränkung im Gewerbegebiet Nord zu rechtfertigen. Dies gilt umso mehr, als sich nach den Angaben im Gutachten nur „einige Händler (...) den Ausschluss von Neuansiedlungen an Standorten außerhalb" wünschen. Hinter dieser Meinung stehen nicht einmal alle der 13 von 518 befragten Betriebe.

An anderer Stelle im Gutachten zeigt sich, dass der Einschätzung der Einzelhändler nicht zwingend gefolgt wird. Der Landshutpark spielt als Wettbewerbsstandort nach Angabe der befragten Händler keine Rolle. Auf S. 69 wird die Münchnerau jedoch als Wettbewerbsstandort deklariert. Es wird hier nicht differenziert und nachvollziehbar argumentiert, weshalb der Einschätzung der befragten Einzelhändler an der einen Stelle gefolgt wird (Wettbewerbssituation durch Gewerbegebiet Nord), an der anderen Stelle jedoch nicht (Wettbewerbssituation durch Landshutpark),

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird darüber hinaus nicht differenziert zwischen höherwertigem, beratungsintensiverem Sortiment einerseits und preisgünstigem, großflächigem Sortiment andererseits. Dies ist aber für die Einzelhändler notwendig, um alle Kundensegmente erreichen zu können. Die preisgünstigen Sortimente benötigen eine gewisse Großflächigkeit, um ihre Preise und ihr Konzept halten zu können. Dies ist in der Innenstadt nicht möglich. Hierfür ist das Gewerbegebiet Nord notwendig. Insofern ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept überhaupt nicht realisierbar, da die Verkaufsflächenstruktur in der Innenstadt die Anforderungen für die preisgünstigen Segmente nicht hergibt.

Das Gutachten ignoriert zudem, dass zum Beispiel Elektronikanbieter (wie Radio Kerscher, Elektro Zirngibl etc.) aus der Innenstadt verschwunden sind und sich solche Betriebe nicht ohne Grund im Gewerbegebiet Nord angesiedelt haben (efa, M&K, TEVI, Media Markt). Auch beim Kauf eines TVFlatscreens, einer Surround-Anlage oder ähnlichem, ist man auf ein Auto angewiesen. Die Erweiterung der „Landshuter Sortimentsliste" ist insofern nicht nachvollziehbar und praktisch wohl nicht umsetzbar. Entsprechend ist die Stadt dem Einzelhandelsentwicklungskonzept an dieser Stelle nicht gefolgt und hat in ihrem Beschluss die Sortimentsliste aus dem Konzept abgeändert. Dies bestätigt die Fehlerhaftigkeit des Gutachtens.

Die Tatsache, dass das Einzelhandelsentwicklungskonzept aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Anforderungen des Einzelhandels nicht umsetzbar ist, wird dazu führen, dass von den Sortimentsbeschränkungen im Gewerbegebiet Nord letztlich zahlreiche Ausnahmen zugelassen werden (müssen). Insofern wird keine einheitliche Handhabung der Sortimentsbeschränkung erreicht werden können. Es ist bereits jetzt absehbar, dass dies in der Umsetzung weiterhin zu Ungleichbehandlungen der Einzelhändler führen wird.

Hierzu ist zudem anzumerken, dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept enthaltene Ausnahme für die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten zu unbestimmt ist und darüber hinaus nicht in den Festsetzungen übernommen wurde. Die Probleme in der Anwendung zeigten sich bereits beiden Diskussionen zur Ansiedlung von Decathlon. Die Versuche, Decathlon entgegen dem Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zuzulassen, zeigen zudem dass das Konzept an der Praxis vorbei geht und nicht umsetzbar ist.

Insgesamt basiert das von der GMA beschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept auf falschen Grundannahmen und kann praktisch nicht umgesetzt werden. Es ist daher nicht geeignet als Grundlage für die Bauleitplanung. Eine Erforderlichkeit zur städtebaulichen Planung ergibt sich aus diesem Konzept nicht. Die Planung verstößt daher gegen § 1 Abs. 3 BauGB:

2. Fehlerhafte Abwägung

Die Bauleitplanung verstößt zudem gegen die Grundsätze der Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB. Unser Mandant besitzt für das Grundstück Fl.-Nr. 1653/42 eine Baugenehmigung vom 07.09.2012, die auf seinem Grundstück Einzelhandel ohne eine Sortimentsbeschränkung zulässt. Die Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 1 sieht hingegen zahlreiche Sortimentsbeschränkungen vor. Hierdurch wird unser Mandant erheblich in seinen Eigentumsrechten aus Art. 14 Abs. 1 GG beschränkt. Dies wird in der Begründung zur Bebauungsplanänderung nicht berücksichtigt.

Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass das Grundstück unseres Mandanten im Verhältnis zu den anderen Grundstücken und dem Gewerbegebiet Nord verhältnismäßig klein ist. Ein Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten auf diesem Grundstück wirkt sich nicht zentrenschädlich aus.

Zudem sind die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 04-61/4b zur Sortimentsbeschränkung unwirksam, so dass die Eigentümer der vom Plangebiet umfassten Grundstücke durch die Änderung des Bebauungsplanes erstmals durch die Sortimentsbeschränkungen beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzung verweisen wir auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.08.2019, Az. 15 ZB 18.751. Der Verwaltungsgerichtshof hat an dieser Stelle weitgehend unsere Kritik übernommen und noch weitere Probleme des bisherigen Bebauungsplanes aufgewogen. Umso stärker sind die Interessen der Eigentümer in die Abwägung einzustellen.

Demgegenüber steht eine Planung, die sich auf ein fehlerhaftes Einzelhandelsentwicklungskonzept stützt. Wir verweisen insofern auf unsere Ausführungen unter Ziffer 1. Dem Einzelhandelsentwicklungskonzept wird in der Abwägung angesichts seiner Fehlerhaftigkeit insgesamt ein zu starkes Gewicht beigemessen. Tatsächlich muss dieses aber hinter den Eigentumsinteressen der Grundstückseigentümer zurückstehen.

3. Zusammenfassung

Die Planung ist insgesamt fehlerhaft und kann keinen Bestand haben. Unser Mandant wird durch die Planung in seinen Eigentumsrechten aus Art. 14 Abs.1 GG ungerechtfertigt eingeschränkt. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, auf dem die Planung fußt, kann keine städtebauliche Grundlage nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellen, da es unter zahlreichen Fehlern leidet.

Wir beantragen daher, das Bauleitplanverfahren einzustellen, jedenfalls Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück 1653/42 uneingeschränkt zuzulassen.“

Die Behandlung des Schriftsatzes lautete gemäß einstimmigem Beschluss des Bausenates vom 15.07.2022 wie folgt:

„Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zu 1. Verletzung des Erforderlichkeitsgebotes

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ durch Deckblatt Nr. 1 verstößt nicht gegen das Erforderlichkeitsprinzip gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Einwender beklagen in erster Linie methodische Unzulänglichkeiten des vorliegenden Einzelhandelskonzepts der GMA, durch welche die Eignung der Untersuchung als städtebauliches Konzept in der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht abzuleiten sei und die Stadt Landshut folglich das städtebauliche Erforderlichkeitsprinzip verletze. Insbesondere wird auf eine unterschiedliche Datierung des beschlossenen Konzepts vom 18.10.2019 und des im Internet abrufbaren Konzepts vom 28.10.2019 Bezug genommen. Weiterhin werden die geringen Stichprobengrößen aus den empirischen Vor-Ort-Untersuchungen bemängelt sowie die Einschränkungen

des vertretenen Grundstückseigentümers infolge der Sortimentsbeschränkungen im B-Plan gemäß Sortimentsliste der Stadt Landshut beanstandet.

Dem Stadtratsplenium wurde für die Sitzung am 18.10.2019 als Beschlussvorschlag der Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorgelegt. In diesem Entwurf war u.a. für die Sortimente Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Geräte der Telekommunikation und Drogeriewaren die Einstufung als zentrenrelevante Sortimente vorgeschlagen. Der Stadtrat folgte dem Vorschlag für diese Sortimente nicht und beschloss, Drogeriewaren als nahversorgungsrelevant sowie Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik und Geräte der Telekommunikation als nicht zentrenrelevant einzustufen. Mit diesen Änderungen wurde das Einzelhandelsentwicklungskonzept dann als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entsprechend der o.g. Beschlussfassung korrigiert und anschließend mit Datum 28.10.2021 vom Herrn Oberbürgermeister unterschrieben. Somit handelt es sich bei der im Internet abrufbaren Fassung des Konzeptes um die endgültige, am 18.10.2021 vom Stadtrat beschlossene und am 28.10.2021 vom Herrn Oberbürgermeister unterzeichnete Version. Die Aussagen aus der Stellungnahme, dass im Beschluss auf ein Einzelhandelsentwicklungskonzept Bezug genommen worden sei, das noch nicht existierte und dass nicht erkennbar sei, welches konkrete Konzept dem Stadtratsbeschluss zugrunde gelegen hätte, ist somit nicht korrekt.

Weiterhin leidet das Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht an den in der Stellungnahme dargestellten Fehlern.

Prinzipiell ist es sinnvoll, die bereits bundesweit zu beobachtenden Marktentwicklungen und Trends im Bereich des Einzelhandels durch ein empirisches Fundament im Rahmen von Vor-Ort-Untersuchungen zu verifizieren. Auf diese Weise gelang es in Landshut, für das Bundesgebiet festgestellte Entwicklungstendenzen mit lokalspezifische Wahrnehmungen durch Befragungen von Passanten und Einzelhändlern zu koppeln, in das Konzept einzubinden und schließlich für die Stadt Landshut angepasste Steuerungs- und Entwicklungsstrategien abzuleiten.

Generell stellt sich bei empirischen Arbeiten stets die Frage der Abwägung zwischen einer möglichst umfassenden Einbeziehung verschiedener Meinungen und Interessen in einer Stadt (im Sinne einer statistischen Repräsentativität) und der grundlegenden Durchführbarkeit in Verbindung mit dem nötigen finanziellen Aufwand. Die empirischen Vor-Ort-Arbeiten sind daher von dem vorrangigen Interesse geleitet, möglichst zahlreiche Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung (Kommune als Ordnungskraft, Angebots- und Nachfrageseite durch Händlergespräche und Kundenbefragungen) einzubringen, ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. Vor diesem Hintergrund wurden insgesamt 13 Experten/Vertreter aus verschiedenen Einzelhandelsbranchen mit Geschäften in unterschiedlichen Bereichen des Stadtgebiets befragt (Auf Seite 11 des Konzeptes ist von „rd.“ 15 Expertengesprächen die Rede, eine Konkretisierung der Anzahl erfolgt auf Seite 44. Insgesamt haben sich 13 Einzelhändler für Expertengespräche zur Verfügung gestellt). Hinzu kamen die Angaben von 263 Passanten, die im Sinne einer räumlichen Streuung der Stichprobe an unterschiedlichen Stellen in der Landshuter Altstadt sowie am Landshut Park befragt wurden. Dagegen stellen die vom CCL jährlich befragten 1200 Personen keine geeignete Beurteilungsgrundlage dar, da diese nur innerhalb des CCL befragt wurden. Personen, die im übrigen Bereich der Altstadt oder auch im Landshut Park unterwegs sind, fallen bei diesen Befragungen unter den Tisch.

Zusammenfassend bieten die Befragungen der Einzelhändler und der Passanten, wie sie im Rahmen der Erstellung des Konzeptes umgesetzt wurden, durchaus geeignete Anknüpfungspunkte zur Ableitung konzeptioneller Überlegungen zur zukünftigen räumlichen und sortimentsbezogenen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landshut.

Wie bereits erwähnt, stellen jährlich 1200 im Bereich des CCL befragte Personen keine geeignete Beurteilungsgrundlage für gesamtstädtische Betrachtungen dar. Es ist durchaus plausibel, dass Kunden des CCL die Einbindung des Centers in die Innen-

stadt positiv sehen. Dies widerspricht aufgrund der unterschiedlichen Herangehensweise auch nicht den im Rahmen der Passantenbefragung bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gewonnenen Erkenntnissen über den begrenzten Umfang der Austauschbeziehungen mit anderen Einzelhandelseinheiten im Innenstadtbereich. Für die Erstellung des Konzeptes bringt aber, wie bereits oben erwähnt, der breitere Ansatz der Passantenbefragung für das Konzept gegenüber der Kundenbefragung im CCL deutlich aussagekräftigere Ergebnisse mit sich. Zudem sehen auch die befragten Händler eine fehlende Anbindung des CCL an die restliche Innenstadt. Insofern wird die Rolle des CCL im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht verkannt.

Bezüglich der Auswertung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes beim Thema Verhältnis Innenstadt – Ergänzungsstandort Industriegebiet Nord ist anzumerken, dass diese auch auf Basis bundesweit zu beobachtenden Marktentwicklungen stattgefunden hat, die durch empirische Vor-Ort-Untersuchungen verifiziert wurden. Weiterhin, und das wird in der Stellungnahme fälschlicherweise in Abrede gestellt, ist der Standort Industriegebiet Nord immer im Zusammenhang mit den benachbarten Gewerbeflächen im Gebiet des Marktes Ergolding zu betrachten, da von dort gleichartige Auswirkungen auf die Innenstadt ausgehen. In allen genannten Sortimentsbereichen hat ein deutlich höherer Anteil der befragten Passanten angegeben, diesbezüglich in Nachbarkommunen einzukaufen als im Industriegebiet. Dies verursacht auch einen Teil der im Einzelhandelsentwicklungskonzept postulierten Konkurrenzsituation mit der Innenstadt. Die Zusammengehörigkeit bei der Betrachtung wird auch durch die Einschätzung der befragten Innenstadthändler verdeutlicht, die insbesondere die Handelsbetriebe im Gewerbegebiet Nord sowie dem näheren Umland als größte Wettbewerbsstandorte identifiziert und dabei explizit den Modemarkt Röther (Industriegebiet) und den Sportfachmarkt Decathlon (Ergolding, inzwischen aufgegeben) angegeben haben. Hinzuzufügen ist auch, dass auf Seite 69 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Entwicklungspotentiale dargestellt werden und nicht Bestandsaufnahmen (diese werden auf den Seiten 27 bis 56 unter der Rubrik „II. Angebots- und Nachfragesituation“ beschrieben; hier finden sich auch Händler- und Passantenbefragungen). Somit stellen die Darstellungen auf Seite 69 mögliche zukünftige Entwicklungen dar, die auf Basis der Bestandssituation ermittelt wurden und dementsprechend plausibel sind. Die Handlungsempfehlungen, die wiederum aus der Bestandssituation und den Entwicklungspotentialen abgeleitet sind, werden erst ab Seite 97 unter „IV. Einzelhandelskonzept Landshut“ dargestellt.

In diesem Zusammenhang sei auch erwähnt, dass die Aussage, die Stadt Landshut könne keinen Einfluss auf die Entwicklung im Bereich des Marktes Ergolding nehmen, in dieser Pauschalität nicht richtig ist.

Bezüglich der Rolle der Landshuter Nachbargemeinden und möglicher Abwanderungstendenzen aus dem Planungsgebiet in diese Gemeinden bzw. der Wettbewerbssituation zwischen den Ergänzungsstandorten Industriegebiet und Gewerbegebiet Münchnerau einerseits und den Nachbargemeinden andererseits sei auf folgende Punkte verwiesen: der § 2 Abs. 2 BauGB sagt aus, dass sich eine Gemeinde – hier die Stadt Landshut – bei Planungen der Nachbargemeinde auf Auswirkungen auf ihre Zentralen Versorgungsbereiche berufen kann. Und nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind „bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] insbesondere zu berücksichtigen [...] die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [...]“. Dies hat zur Folge, dass in Nachbargemeinden nicht unbegrenzt Einzelhandelsstandorte ausgewiesen bzw. Einzelhandelsvorhaben genehmigt werden dürfen. „Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 (Anm.: des § 11 Abs. 3 BauNVO) sind insbesondere [...] Auswirkungen [...] auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden [...]“ (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Aus den diesbezüglichen Kommentierungen lässt sich ablesen, dass Einzelhandelsvorhaben nicht zulässig sind, wenn sie Auswirkungen „gewichtiger Art“ auf einen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde haben. „Benachbarte Gemeinden, die sich in einer Konkurrenzsituation befinden, dürfen“ nach den Ausführungen des Kommentars zum Baugesetzbuch von Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger „von

ihrer Planungshoheit nicht [...] zum Nachteil der anderen Gebrauch machen; das Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, hat besonderes Gewicht (BVerwG, Urt. v. 1. 8. 2002 – 4 C 5.01, aaO, vor Rn. 1).“ Wichtig sind Auswirkungen aber nicht erst, wenn der Verlust der städtebaulichen Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches droht. In diesem Zusammenhang hat das BVerwG in dem oben genannten Urteil auch dargelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit Rücksicht auf ihre potentiell erheblichen städtebaulichen Auswirkungen grundsätzlich einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“ auslösen.

Infolge dieser bauplanungsrechtlichen Tatsachen kann die Stadt Landshut auch bei möglichen Entwicklungen im Gebiet des Marktes Ergolding den Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt geltend machen. Hierfür ist – analog zur vorliegenden Bebauungsplanänderung – wiederum das Vorhandensein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes maßgebend, da dieses die Einstufung der einzelnen Sortimente in zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant vornimmt.

Der in der Stellungnahme anhand des Beispiels „Decathlon“ aufgestellten Meinung, dass die Einschätzung der befragten Innenstadthändler zur Wettbewerbssituation möglicherweise falsch sei, kann widersprochen werden. Das Beispiel „Decathlon“ eignet sich gerade nicht als zu verallgemeinerndes Beispiel für positive Auswirkungen der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Zum einen, und deshalb hat der Ersteller des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes gerade diesen Händler als Bezugsfall in seiner Stellungnahme „Langzeitentwicklungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ gewählt, verfügt ein durchschnittlicher „Decathlon“-Markt über einen sehr außergewöhnlichen und breiten Sortimentsmix, zu dem auch ein großer Teil an nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Sportgroßgeräte, Fahrräder und Fahrradzubehör oder Campinggroßartikel gehört, wodurch sich Synergieeffekte mit Innenstadtsportlern und deren zentrenrelevanten Sortimenten entwickeln können. Aus diesem speziellen Einzelfall können aber keine allgemeingültige Annahmen über Synergieeffekte bei der Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten in der Peripherie getroffen werden, auch weil sich aufgrund des Grundsatzes der Gleichbehandlung weitere Händler mit den gleichen Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ansiedeln dürften, was in der Summe die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche gefährden würde. Zum anderen war der „Decathlon“-Markt in Ergolding bis zu seiner Geschäftsaufgabe als Bestand anzusehen, der entsprechend den Regelungen auf den Seiten 119 und 120 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes mit nicht wesentlich vergrößerter Verkaufsfläche auch in das Industriegebiet oder in das Gewerbegebiet Münchnerau hätte umziehen können. Am 18.10.2019 hat das Stadtratsplenum aber einen Antrag abgelehnt, dass der „Decathlon“-Markt von Ergolding in das Gewerbegebiet Münchnerau zieht, da nach Auffassung des Stadtrates eine Vergrößerung um über 50% nicht als „nicht wesentlich“ anzusehen sei.

Auch bei der Einschätzung der Bewertung des Gewerbegebietes Münchnerau sind die Aussagen aus der Stellungnahme nicht korrekt. Zum einen wird von den befragten Einzelhändlern nur der LandshutPark und nicht das gesamte Gewerbegebiet Münchnerau als wettbewerbstechnisch untergeordnet bewertet und zum anderen werden auf Seite 69 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, wie bereits erwähnt, Entwicklungspotentiale dargestellt und nicht Bestandsaufnahmen. Aufgrund der Entwicklungspotentiale wird dann in den Steuerungsempfehlungen das Gewerbegebiet Münchnerau als gesamtes dem Industriegebiet gleichgesetzt und als Ergänzungsstandort definiert. In diesen sollten Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden; hingegen könnten unter Wahrung der festgesetzten Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Sortimentsgruppen einerseits und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen andererseits flexibel Nutzungsänderungen realisiert werden (siehe Seite 116 des

Einzelhandelsentwicklungskonzeptes; Empfehlungen zum Umgang mit Annexhandel und Randsortimenten wurden noch auf den Seiten 117 und 118 ausgesprochen).

Mit Blick auf die angesprochene Differenzierung hinsichtlich der Sortimentsqualität kennt das Bauplanungsrecht keine Unterscheidung in „hochwertige/qualitätsorientierte“ und „geringwertige/discountorientierte“ Einzelhandelsangebote. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept, auf dessen Ausführungen die vorliegende Bauleitplanung mit-samt Begründung basiert, orientiert sich an den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen und Zielen des BauGB und der BauNVO sowie den regional- und landesplanerischen Grundsätzen und Zielen zur Einzelhandelsentwicklung. Eine qualitätsorientierte Unterscheidung der Sortimente und Betriebsmodelle, wie sie die IHK Niederbayern vorschlägt, ist dementsprechend nicht möglich. Eine Differenzierung zwischen Discountorientierung in peripheren Lagen und Qualitätsorientierung im Zentrum führt zudem zu einer sozialen und räumlichen Spaltung, infolge dessen der Einkaufsstandort Innenstadt umfassenden Gentrifizierungstendenzen unterworfen wäre. Die Einkaufs-innenstadt wäre nicht mehr Begegnungsstätte der Stadtgesellschaft, wo man einkauft, sich trifft, konsumiert und Freizeit verbringt, sondern würde gesellschaftlichen Ausschluss weniger begüterter Bevölkerungsgruppen, die auf Discountprodukte angewiesen sind, intensivieren. Das Stadtzentrum avancierte somit zu einem Ort, den man sich leisten können müsste.

Weiterhin wird in der Stellungnahme postuliert, dass der Beschluss des Stadtrates in der Sitzung am 18.10.2019 sämtliche Sortimente des Elektrosegmentes (Elektrogroß- und Kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik) als nicht zentrenrelevant einzustufen, die Fehlerhaftigkeit des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bestätigt. Dies ist gerade nicht so. Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes wurde deutlich, dass es bei den Elektrosortimenten zwei plausible Möglichkeiten zur Einordnung in die Sortimentsliste gibt. Die Einordnung als nicht zentrenrelevant würde den vorgefundenen Bestand widerspiegeln, da es zum Zeitpunkt der Konzepterstellung in der Innenstadt nur kleinteilige Strukturen (z.B. Handyläden) gab. Die Einordnung als zentrenrelevant würde die städtebauliche Absicht widerspiegeln, eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auch durch eine dortige Konzentration von Verkaufsflächen im Bereich Elektronik, ähnlich früheren Strukturen, zu erreichen. Dies war der Vorschlag des Gutachters, wobei hier auch vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der automobilen Erreichbarkeit beim Kauf von Elektrogroßgeräten diese von vornherein als nicht zentrenrelevant eingestuft wurden; als zentrenrelevante Sortimente waren lediglich Elektrokleingeräte, Geräte der Telekommunikation und Unterhaltungselektronik vorgeschlagen. Der Stadtrat machte aber von seinem Steuerungsrecht Gebrauch und wählte unter zwei plausiblen und rechtlich nicht anzuzweifelnden Möglichkeiten nicht den Vorschlag des Gutachters, sondern orientierte sich am Bestand und stufte sämtliche Sortimente im Bereich Elektro als nicht zentrenrelevant ein.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen kann somit auch der Behauptung aus der Stellungnahme widersprochen werden, dass im Industriegebiet zahlreiche Ausnahmen zugelassen werden müssten, und es so zu Ungleichbehandlungen der verschiedenen Einzelhändler kommen würde. Der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 GG bleibt somit gewahrt.

Zu 2. Fehlerhafte Abwägung

Die Bauleitplanung verstößt nicht gegen die Grundsätze der Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Baugenehmigungen Nr. B-2012-191 (Neubau eines Bäckerei-Pavillions) und B-2012-192 (Neubau eines Einzelhandelsbetriebes, energetische Sanierung vom Bestand) wurden beide mit Bescheiden vom 07.09.2012 genehmigt. Die Genehmigung Nr. B-2012-192 lässt hierbei Einzelhandelsnutzungen ohne jegliche Sortimentsbeschränkung zu. Die Nutzungsaufnahme erfolgte am 15.07.2013 bzw. am 01.08.2013. Für die genehmigten Nutzungen besteht Bestandsschutz, eine Einschränkung des Grundstückseigentümers in seinen Eigentumsrechten gem. Art. 14 Abs. 1 GG findet nicht statt. In die Begründung zum Deckblatt Nr. 1 wurde der Umstand der Zulässigkeit

von Einzelhandelsnutzungen auf Basis der Genehmigung Nr. B-2012-192 mit aufgenommen.

Das Thema der Eigentumsrechte und damit auch die Frage nach dem Umgang mit den in einem Planungsgebiet bestehenden Nutzungen ist den Kommentierungen zum BauGB von Ernst-Zinkahn-Bielenberger-Krautzberger folgend ein zentraler Punkt bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen. Nach Abwägungsgrundsätzen sind dabei zu berücksichtigen die privaten Interessen an der Beibehaltung von Zulässigkeiten nach § 34 Abs. 1 BauGB, hier bedeutsam im Zusammenhang mit den im Planungsgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, ggf. auch in Bezug auf die erstmalige Errichtung von Einzelhandelsbetrieben. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist grundsätzlich zulässig, muss aber als wichtiger Belang der privaten Grundstückseigentümer in die Abwägung einbezogen werden, und sie bedarf der städtebaulichen Begründung, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und die den Ausschluss rechtfertigt (Beschluss BVerwG vom 06.08.2013).

Diese Rechtslage gilt namentlich in Bezug auf die ggf. bestehenden Investitionsinteressen vorhandener Einzelhandelsbetriebe, etwa in Bezug auf Erweiterungsinteressen. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es aber nicht (Urteil BVerwG 31.08.2000). In diesem Zusammenhang können sich auch Fragen der Gleichbehandlung stellen. Allein die Zugrundelegung privater Belange der Grundstückseigentümer für bestandssichernde Festsetzungen zu Gunsten vorhandener Einzelhandelsbetriebe reicht nicht. Festsetzungen, durch die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, die von Einzelhandelsbetrieben bauplanungsrechtlich zulässigerweise genutzt werden, eingeschränkt oder aufgehoben werden, bedürfen nach den allgemeinen Regeln der Abwägung entsprechend gewichtiger städtebaulicher Gründe. Sie sind nicht unzulässig. Dabei kann es auch darauf ankommen, dass sich die planende Gemeinde nicht nur auf ein Einzelhandelskonzept stützt, sondern die von der Planung betroffenen privaten Belange jeweils ermittelt und entsprechend abwägt. Aus einem möglichen Bestandsschutz ergeben sich aber keine Ansprüche auf Änderung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs, um diesen an die Marktlage anzupassen. Näher dazu oben.

Die für die vorliegenden Festsetzungen zu Sortimentbeschränkungen maßgebenden Regelungen aus dem BauGB und der BauNVO stellen eine im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zulässige Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums dar; insofern verstößt die Vorschrift auch nicht gegen die allgemeine Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und die Freiheit der Berufsausübung (Art. 12 Abs. 1 GG). Die Regelungen betreffen weder den Wettbewerb noch die Berufsausübung. Sie wirken sich auf diese Freiheiten nur mittelbar aus, indem sie nämlich die Standortwahl für Betriebe des zentrenrelevanten Einzelhandels einengt. Die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die zu wirtschaftlichen Konkurrenzsituationen und der Minderung von Erwerbschancen führen können, wurde bestätigt (z.B. Urteil BayVerfGH vom 28.06.1988).

Die Bauleitplanung kann nicht zur Steuerung des Wettbewerbs genutzt werden (Urteil BVerwG vom 26.2.1977). Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein; ist das aber – wie hier, aufgezeigt durch das Einzelhandelsentwicklungskonzept – der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig, weil sie als Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt (Urteil BVerwG vom 03.04.2008). Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung (Urteil BVerwG vom 03.02.1984), wie überhaupt sie sich auf die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) auswirken kann, ohne dass eine wirtschaftliche Bedarfsprüfung stattfindet. Sie ist als legitime Nebenwirkung hinzunehmen, wenn die eigentliche und gleichsam positive Zielsetzung einer Ausweisung von städtebaulichen Gründen getragen wird (Urteil BVerwG vom 14.07.1972).

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung und Änderung der Bebauungspläne im Bereich des Industriegebietes ist der Schutz und der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dies geschieht durch die Festsetzungen anhand des Sortimentskonzepts („Landshuter Sortimentsliste“) im Einzelhandelsentwicklungskonzept. Weiterhin wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, dass die Ergänzungsstandorte – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen (Erhaltung des Gebietscharakters).

Grundsätzlich wird aber auch der Fortbestand der genannten Betriebe durch die Ausführungen des Bebauungsplans auf Basis des Einzelhandelskonzepts nicht infrage gestellt. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

Dabei ist auch auf die Ausnahmeregelung des Einzelhandelskonzepts (S. 119 f.) bzgl. der Erhöhung und Standortverlagerung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen im Industriegebiet zu verweisen. Hierdurch ergibt sich für Bestandsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der dortigen Maßgaben die Möglichkeit, durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Änderungen bei Gebäude-, Betriebs- und Handelsstruktur umzusetzen, unter der Voraussetzung des Nachweises, dass die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beeinträchtigt wird.

Die Annahme aus der Stellungnahme, dass die bisherigen Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplan Nr. 04-61/4b unwirksam seien, ist so nicht korrekt. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13.08.2019. Diese wiederum hatte aber die Zulassung der Berufung zum Urteil des Verwaltungsberichtes Regensburg vom 06.03.2018 über die Ablehnung des Antrags auf Vorbescheid für eine Einzelhandelsnutzung mit den Sortimenten Textilien (Oberbekleidung und/oder Wäsche, Sportbekleidung), Parfümerie/Kosmetik, Haushaltswaren und Geschenkartikel auf der Fl.Nr. 1653/42 der Gemarkung Landshut zum Thema. Die Berufung wiederum wurde mit Urteil vom 21.10.2020 zurückgewiesen. In der Urteilsbegründung wurde in keinem Wort die Unwirksamkeit der Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplan Nr. 04-61/4b festgestellt; vielmehr begründet der Verwaltungsgerichtshof sein Urteil mit einem mangelndem Rechtsschutzinteresse des Klägers aufgrund der bereits jetzt weitreichenden Nutzungsmöglichkeiten in Folge der Bestandsgenehmigungen. Dementsprechend wird der Grundstückseigentümer nicht erstmals durch Sortimentsbeschränkungen beeinträchtigt. Sollten aber die Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung im Bestandsbebauungsplan dennoch – was die Stadt Landshut ausdrücklich in Abrede stellt – unwirksam sein, ist das für das vorliegende Änderungsverfahren nicht von Belang, da zum einen die Sortimentsbeschränkungen im Deckblatt Nr. 1 auf Grundlage des vom Stadtrat am 18.10.2019 rechtskonform beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes neu geregelt werden und zum anderen der Grundstückseigentümer aufgrund des Bestandsschutzes in Folge der o.g. Genehmigungen auch mit den enthaltenen Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung weiterhin sehr weitreichende Möglichkeiten hat, Einzelhandelsnutzungen auf seinem Grundstück zu etablieren.

Zu 3. Zusammenfassung

Entsprechend den oben stehenden Ausführungen lässt sich feststellen, dass weder das Einzelhandelsentwicklungskonzept unter den in der Stellungnahme postulierten Fehlern leidet, noch der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1653/42 der Gemarkung Landshut in seinen Eigentumsrechten gem. Art. 14 Abs. 1 GG ungerechtfertigt eingeschränkt ist. Die Planung ist somit nicht fehlerhaft, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße – Siemensstraße und Industriegleis“ durch Deckblatt Nr. 1 wird nicht eingestellt. Die Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung werden beibehalten, aber in folgenden Bereichen ergänzt:

Im Industriegebiet befinden sich 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Daher wird im Deckblatt festgesetzt, dass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird 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 nicht festgesetzt, weil diese Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ein Planungserfordernis auslösen und auch nur in sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO zulässig sind; hierfür wären dann gesondert Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das dem Deckblattentwurf zugrunde liegende Einzelhandelskonzept kennt zudem für Betriebe, 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 weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.*

Dementsprechend wird der Annexhandel im Bebauungsplan ausnahmsweise zugelassen. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit 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 (siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, S. 117). Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in das Deckblatt Nr. 1 aufgenommen.“

Gegenüber der Behandlung vom 15.07.2022 des Schriftsatzes vom 04.12.2020 haben sich keine materiellen Änderungen beim Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ ergeben.

III. Billigungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 vom 16.10.2020 i.d.F. vom 15.09.2023 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ vom 08.11.2002 i.d.F. vom 19.05.2004 - rechtsverbindlich seit 18.10.2004 - wird in der Fassung gebilligt, die es durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und §

4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

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

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Abstimmungsergebnis: JA 8 NEIN 0

Siehe Einzelabstimmung !

Landshut, den 15.09.2023

STADT LANDSHUT



Alexander Putz
Oberbürgermeister

