



## **BEGRÜNDUNG**

### **DECKBLATT Nr. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 03-70a**

#### **„Ehemaliges Bahngelände westlich des Haupt- bahnhofes – Teilbereich a“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

#### **1. Allgemeines**

Bauleitpläne sind aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich zum einen daraus, dass eine ursprünglich geplante Kindertagesstätte, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 03-70a eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen worden ist, aller Voraussicht nach nicht realisiert wird und somit Flächen für andere Nutzungen – im vorliegenden Fall für Wohnnutzungen – frei werden, und zum anderen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet und zum Urbanen Gebiet enthält, die dem Gebietscharakter der beiden Gebietskategorien nicht entsprechen, was durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 korrigiert werden soll. Weiterhin sollen aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Landshut die durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 geschaffenen Möglichkeiten auch im vorliegenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass der Teilbereich b des Baugebietes „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes“ sich zum Zeitpunkt des vorliegenden Änderungsverfahrens noch in Aufstellung befunden hat und dort somit das o.g. Gesetz ohnehin zum Tragen kommen wird; damit wäre für das gesamte Entwicklungsgebiet auch ein einheitlicher Rechtsrahmen gegeben. Die planungsrechtliche Änderungserfordernis beschränkt sich auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu technischen Dachaufbauten sowie zur Frage, welche Fassungen der BauNVO und der BayBO zur Anwendung kommen, weshalb in der weiteren Begründung auch nur die diesbezüglichen Inhalte zu thematisieren sind. Wesentliches städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit

die Ermöglichung von Wohnnutzung im Bereich des MU Nord bei gleichzeitiger Erhaltung der ursprünglichen Nutzungskonzeption für den dort geplanten Quartiersplatz.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03-70a überwiegend als Urbanes Gebiet dar. Nördlich davon befinden sich Flächen für Bahnanlagen mit Umnutzungspotential. Die restlichen Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Eine kleine Fläche im Süden befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>.

Südlich außerhalb des Geltungsbereiches liegt die als gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellte Flutmulde, die ebenfalls im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> liegt. Nördlich außerhalb befinden sich Bahnanlagen, teilweise mit Umnutzungspotential. Die westlich und östlich anschließenden Flächen sind als Mischgebiet dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 1 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan, ebenfalls rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt das Planungsgebiet sowie die westlich und östlich angrenzenden Flächen als Siedlungsfläche dar. Die Flächen für Bahnanlagen mit und ohne Umnutzungspotential innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03-70a wurden aus dem Flächennutzungsplan übernommen, ebenso wie die Darstellung des Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub>. Die gliedernde und abschirmende Grünfläche im Bereich der Flutmulde ist im Landschaftsplan als Bestand markiert. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches ist ein Streifen mit landschafts- und ortsbildprägenden Gehölzen dargestellt, der gleichzeitig des Biotop Nr. 33 bildet. Für diesen Bereich ist im Landschaftsplan zudem die Darstellung zur Erhaltung von Kleinstrukturen als Habitate und erlebniswirksame Elemente eingetragen. Innerhalb der Siedlungsfläche ist außerdem eine Reihe von bestehenden Einzelbäumen dargestellt.

### **2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Die städtebauliche Intention des Deckblattes Nr. 1 impliziert nur Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung, zu technischen Dachaufbauten sowie zur Frage, welche Fassungen der BauNVO und der BayBO zur Anwendung kommen. Daher werden hier nur die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 03-70a dargestellt.

Entsprechend dem Zeitpunkt der Rechtskraft waren im Bebauungsplan Nr. 03-70a die BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und die BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

Planzeichnerisch erfolgten Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes, aufgeteilt in WA 3 und WA 4, mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO sowie eines Urbanen Gebietes, aufgeteilt in MU Nord und MU Süd, mit der Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 2, 3, 4 und 5 BauNVO für das MU Nord bzw. gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 1 und 5 BauNVO für das MU Süd.

Zugehörig wurden Festsetzungen durch Text in „§ 1 „Art der baulichen Nutzung“ getroffen. Abweichend von der Festsetzung durch Planzeichen werden hier für das WA 3 und WA 4 nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) zugelassen. Für das MU Nord wird dort die Einzelhandelsnutzung dahingehend beschränkt, dass diese ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind. Geregelt wird zudem der Anteil der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderfähig zu erstellenden Wohnungen im WA 3 und WA 4 mit 30% der Geschossfläche. Für das MU Süd wird im Erdgeschoss

eine Kindertagesstätte festgeschrieben, die sich auch auf das 1. Obergeschoss ausdehnen kann; ansonsten ist im MU Süd nur Wohnnutzung zulässig.

Unter dem § 6 Dächer, Dachaufbauten, Dachbegrünung wurden unter den Punkten 6.2 und 6.3 Regelungen zu technischen Dachaufbauten, Solaranlagen sowie Sichtschutzelementen und Absturzsicherungen für Freibereiche auf den Dächern getroffen.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan 03-70b „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich b“ zum Zeitpunkt des vorliegenden Änderungsverfahrens in Aufstellung. Dieser aus der Teilung zwischen den Teilbereichen a und b entstandene Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet – Teilbereiche 1 und 2 sowie in einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendtreff regeln. Ansonsten sind angrenzend an das Planungsgebiet keine Bebauungspläne rechtskräftig bzw. in Aufstellung.

## **2.4 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Bei vorliegendem Deckblatt handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche wird nicht verändert und bleibt somit unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevante Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten 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 § 10a Abs. 1 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

## **3. Beschreibung des Planungsgebietes**

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

Das Planungsgebiet liegt westlich des Hauptbahnhofes im Stadtteil St. Wolfgang und umfasst 25.306m<sup>2</sup>. Es wird begrenzt im Norden durch die bestehenden Bahnanlagen inkl. Stellwerk, im Westen durch das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 03-70b mit den dazugehörigen Gewerbe- und Brachflächen, im Süden durch die Flutmulde und im Osten durch die bestehenden Geschosswohnungsbauten.

### **3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung; Vorhandene Vegetation und Fauna**

Aufgrund der Planungsintention ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine erneute Analyse der Geländeverhältnisse sowie der vorhandenen Vegetation und Fauna erforderlich. Hier wird auf die weiterhin gültigen Aussagen aus der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen.

Von der vor Änderung des Bebauungsplanes zulässigen Bebauung befindet sich zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens noch keine in Nutzung; das im MU Süd zulässige Gebäude wird gerade errichtet. Weiterhin vorhanden und unter Bestandsschutz stehend ist das vorhandene Gebäude des Fernmeldeknotens der Vodafone GmbH. Ansonsten wird auf die Analyse des Gebäudebestandes in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03-70a verwiesen.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Allgemein

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO zu treffen. Diese können aus der Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan und aus dem Textteil des Bebauungsplanes entnommen werden. Zuerst wird die Rechtsgrundlage für die Gültigkeit der Festsetzungen auf die zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung wirksamen Fassungen der BauNVO und der BayBO geändert. Damit werden einerseits die durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 geschaffenen Möglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03-70a wirksam, was angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Landshut sinnvoll erscheint. Andererseits wird somit die Grundlage geschaffen, dass die beiden Teilbereiche a und b – welcher sich zum Zeitpunkt des vorliegenden Änderungsverfahrens noch in Aufstellung befand – auf Basis der gleichen Rechtsgrundlagen entwickelt werden können. Dies ist insofern sinnvoll, da es sich bei den Teilbereichen a und b ja um Teile eines Entwicklungsgebietes handelt, welches eine einheitliche städtebauliche Konzeption basierend auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aufweist. Somit gilt nun die BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) und die BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286). Die konkreten Auswirkungen der geänderten Rechtsgrundlagen auf die Festsetzungen werden unter Punkt 4.2 dargestellt.

Weiterhin entfällt im Bereich des MU Nord voraussichtlich die dort geplante Kindertagesstätte, da die im MU Süd geplante und zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung sich auch in Realisierung befindliche ausreichend groß dimensioniert werden kann, womit in unmittelbarer Nähe keine zweite Einrichtung erforderlich ist. Die frei werdenden Flächen können somit der Wohnnutzung zugeführt werden. Allerdings ist weiterhin städtebauliches Ziel, im Bereich des MU Nord und des MU Süd einen Quartiersplatz entstehen zu lassen, der als Treffpunkt für die geplante westlich anschließende Wohnbebauung auch für die östlich liegende Bestandsbebauung dienen soll. Dementsprechend besteht die Notwendigkeit, im Erdgeschoss weiterhin nur Nutzungen zuzulassen, die eine vergleichsweise hohe Besucherfrequenz auf dem Quartiersplatz implizieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist zudem einige gliedernde Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO im Bereich der beiden Urbanen Gebiete auf, die mit dessen Gebietscharakter nicht vereinbar sind.

Die Kommentierungen Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger ergeben hierzu folgendes Bild: Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 sind die Festsetzungen für das jeweilige Baugebiet möglich, für das nach den §§ 2 bis 9 eine Baugebietsfestsetzung erfolgt. Die räumliche Gliederung ist danach grundsätzlich nur möglich innerhalb des Gebiets, für das ein Baugebiet i.S.d. §§ 2 bis 9 festgesetzt wird, also als interne Gliederung der Baugebiete und nicht eine Gliederung im Verhältnis zu anderen Gebieten in der Umgebung des festgesetzten Baugebiets (BVerwG Urt. v. 23.4.2009). Auch wenn in einem Bebauungsplan mehrere Baugebiete festgesetzt werden, kann die räumliche Gliederung nur innerhalb des jeweils festgesetzten Baugebiets und nicht etwa innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets erfolgen. Die Möglichkeit, die in einem Baugebiet zulässigen Anlagen auf voneinander getrennten Baugebieten dieses Typs zu verteilen, lässt § 1 Abs. 4 Satz 1 nicht zu. Eine gebietsübergreifende Festsetzungsmöglichkeit ist nur nach § 1 Abs. 4 Satz 2 möglich; danach können räumliche Gliederungen auch für mehrere Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden.

Auch bei Gliederungen nach § 1 Abs. 4 muss, ohne dass diese Voraussetzung in § 1 Abs. 4 ausdrücklich genannt wird, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben, wie dies generell für die differenzierenden Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 ff. gilt (BVerwG Beschl. v. 22.12.1989; Beschl. v. 6.5.1996; Urt. v. 23.4.2009). Damit soll auch hier verhindert werden, dass durch differenzierende Festsetzungen ein neuer Baugebietstyp hervorgebracht wird (zutreffend der Hinweis OVG Münster Beschl. v. 2.12.2013).

Auch bei urbanen Gebieten sind diese Fragen aufgeworfen, wengleich durch die Regelung in § 6a Abs. 1 Satz 2 („die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“) mehr Spielräume bei Gliederungen als etwa bei Mischgebieten möglich sind. Auch bei Gliederungen muss in solchen Fällen der Mischgebietscharakter des urbanen Gebiets gewahrt bleiben, also die Prägung des gesamten Baugebiets durch die nach § 6a Abs. 2 vorgesehenen Nutzungen (Wohnnutzung einerseits und Gewerbebetriebe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen andererseits).

Demzufolge steht die fehlende Wohnnutzung im MU Nord der Festsetzung eines urbanen Gebietes entgegen; vielmehr wäre hier die Festsetzung eines Gewerbegebietes angebracht gewesen. Durch die vorliegende Änderung und der Zulassung von Wohnnutzung in diesem Bereich ändert sich der Tatbestand aber.

Weiterhin soll zur besseren Vermarktbarkeit und damit zur frühzeitigeren Realisierung der geplanten Wohnnutzung in dem oben bereits genannten angespannten Wohnungsmarkt die Maßgaben zur Errichtung von Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können flexibilisiert werden, ohne den Gesamtanteil solcher Wohnungen zu reduzieren.

Als letztes Argument für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist die zweideutige Festsetzung für die zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bei „A: Festsetzungen durch Planzeichen“ und „C: Festsetzungen durch Text“. Hier nimmt das Deckblatt Nr. 1 eine Änderung vor, die den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes wahrt.

#### **4.2 Festsetzungen zur Bebauung**

Die in Punkt 4.1 beschriebenen städtebaulichen Ziele des Deckblattes Nr. 1 implizieren nur Änderungen bei den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 (inkl. technischen Dachaufbauten aus den Punkten 6.2 und 6.3, wobei hier zusätzlich eine Änderung von örtlichen Bauvorschriften i.S.d. § 9 Abs. 4 BauGB zum Tragen kommt), zur Errichtungen von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (im Bebauungsplan auch unter § 1 gelistet) sowie zur Frage, welche Fassungen der BauNVO und der BayBO zur Anwendung kommen; in allen anderen Festsetzungskategorien des § 9 BauGB muss der Bebauungsplan nicht geändert werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird bei den Festsetzungen durch Text die Zulässigkeit von Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO hinzugefügt. Damit erfolgt eine Angleichung an die Regelungen der Festsetzungen durch Planzeichen. Ein Verzicht auf Zulässigkeiten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wäre auch mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar; in diesem Fall würde ein Reines Wohngebiet vorliegen. Zur Umsetzung der Flexibilisierung bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, wird der bisher auf die Teilbereiche WA 3 und WA 4 jeweils einzeln anzuwendende Mindestanteil solcher Wohnnutzungen von 30% der zulässigen Geschossfläche nun auf das WA 3 und das WA 4 zusammen angewandt.

Im MU Süd besteht kein Bedarf an Änderungen der zulässigen Nutzungen; die bisherigen Festsetzungen mit der Zulässigkeit von Wohnen und Kindertagesstätten (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) entsprechen dem Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes nach § 6a Abs. 1 BauNVO.

Im Bereich MU Nord soll, wie unter Punkt 4.1 dargestellt, künftig Wohnnutzung zulässig sein. Um aber die Funktion des Quartiersplatzes weiterhin zu sichern, ist es für das Erdgeschoss notwendig, dort nicht nur Wohnen auszuschließen, sondern nur Nutzungen zuzulassen, die eine vergleichsweise hohe Besucherfrequenz implizieren. Dementsprechend sind für das Erdgeschoss nur Nutzungen nach § 6a Abs. 2, Nrn. 3 und 5 zulässig, wobei Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden. Dies ist folgerichtig, weil so vermieden wird, dass über den Begriff „Beherbergungsbetrieb“ Boardinghäuser zugelassen werden, die eine verdeckte Erweiterung der zulässigen Wohnnutzung ermöglichen und so die Frequentierung des Quartiersplatzes negativ beeinflussen. Zulässig sind dagegen Einzelhandelsnutzungen (siehe auch Punkt 4.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wobei hierunter z.B. auch gewerb-

liche Einrichtungen im Gesundheitswesen (Arztpraxen, Physiotherapie, etc.) fallen – alles Nutzungen mit einer vergleichbar hohen Besucherfrequenz. In den beiden Obergeschossen sind zur Förderung des Nutzungsmixes zusätzlich zur Wohnnutzung auch Anlagen nach den Nrn. 2, 4 und 5 zugelassen. Aufgrund dieser zulässigen Nutzungen ist nun auch im MU Nord der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes gegeben.

Von den zulässigen Nutzungen wird der Fernmeldeknoten der Vodafone GmbH nicht erfasst. Es ist weiterhin städtebauliches Ziel, dass dieser langfristig an eine andere Stelle verlagert wird, da er die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Quartiersplatzes deutlich einschränkt. Dementsprechend wird der Anlage nur ein passiver Bestandsschutz zuerkannt.

Die nun wirksame Gültigkeit der aktuellen Fassungen der BauNVO und der BayBO haben im Planungsgebiet folgende Auswirkungen:

- Gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO sind nun Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen allgemein zulässig. Damit können nun Mobilfunkanlagen auf Gebäudedächern ohne den bisherigen Ausnahmetatbestand aus Abs. 2 errichtet werden. Im Planungsgebiet ist bisher die Netzabdeckung, vor allem im Hinblick auf die benachbarten Bahnflächen, nicht optimal. Durch die vorliegende Änderung wird diesbezüglich eine deutliche Verbesserung leichter ermöglicht. Für Anlagen auf Dächern wird die Zulässigkeit aus Immissionsschutzgründen aber auf die sechsgeschossigen Bereiche beschränkt (siehe Punkt 7.2).
- Die in § 17 BauNVO bisher genannten Obergrenzen von GRZ und GFZ in Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten sind nun als Orientierungswerte anzusehen. Aufgrund der konkreten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a hat diese Änderung aber keine Auswirkung auf die Zulässigkeit einzelnen Bauvorhaben im Planungsgebiet.
- Mit der Änderung der BayBO vom 23.12.2020 erfolgte eine Neuregelung des Abstandsflächenrechts. Daraus ergibt sich, dass die gem. Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen (0,4H) nur noch zwischen den Parzellen 11 und 15, 12 und 14, 17 und 19 sowie 17 und 20 unterschritten werden. Bei den übrigen Bereichen, in denen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a eine Unterschreitung der gem. Art. 6 BayBO (alte Fassung) erforderlichen Abstandsflächen festgestellt wurde, kann nun allgemein und ohne nähere Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an Belichtung und Belüftung sowie an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Aber auch in den Bereichen, bei denen es auch nach den neuen Regelungen zu Unterschreitungen der notwendigen Abstandsflächen kommt, ist entsprechend den Ausführungen aus der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a (Seiten 26 und 27) anzunehmen, dass diese verträglich und in Abwägung mit den übrigen Belangen städtebaulich angemessen sind.

Zusätzlich zu den inhaltlichen Änderungen strukturiert das Deckblatt Nr. 1 die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur besseren Lesbarkeit neu: So werden bei „A: Festsetzungen durch Planzeichen“ die einzelnen Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes gesondert aufgelistet, entsprechend zur Darstellung in der Planzeichnung. Beim § 1 der Festsetzungen durch Text erfolgt eine Änderung dahingehend, dass nun eine präzise Aufstellung der geschossweisen Zulässigkeiten sowie im Bereich Einzelhandel der zulässigen Sortimente erfolgt. Den einzelnen Festsetzungen wurde nun auch die jeweils korrekte Rechtsgrundlage beigelegt.

### **4.3 Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung im Einzelhandel**

#### **4.3.1 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 von siedlungsräumlich integrierten Lagen wie im vorliegenden Fall 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, wiewohl diese nicht in die Hauptlage Altstadt ausstrahlen.

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

Die Landshuter Innenstadt bietet mit insgesamt 294 Einzelhandelsbetrieben und ca. 60.335m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein für die Stadtgröße durchaus umfangreiches Angebot. Der Branchenschwerpunkt liegt in den innenstadttypischen 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.

#### Siedlungsräumlich integrierte Lagen

Neben der Innenstadt fungieren auch andere Teilbereiche der Stadt Landshut als Einzelhandelsstandorte. Im vorliegenden Fall befindet sich der geplante Quartiersplatz nach Erstellung der zulässigen Bebauung in einer sonstigen städtebaulich integrierten Lage. Diese sind gemäß Standortkonzept zunächst nicht als Einzelhandelsstandorte vorgesehen. Dennoch ist hier die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben sowie kleinflächigen Anbietern mit zentren- oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich, jedoch muss auch hier im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

### **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 Einzelhandelssortimente 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) die perspektivisch immer wieder gegebene Flächenverfügbarkeit im Zentrum.

Beim vorliegenden Quartiersplatz handelt es sich wie oben beschrieben um einen siedlungsräumlich integrierten Standort, der derzeit noch keinen Einzelhandelsbesatz aufweist. Aufgrund der in Punkt 4.2 genannten Festsetzungen zum Erdgeschoss des MU Nord soll in diesem Bereich die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten allgemein und mit sonstigen Sortimenten ausnahmsweise nach Sicherstellung der Verträglichkeit mit dem Zentralen Versorgungsbereich möglich sein. Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird damit vom Einzelhandelsentwicklungskonzept abgewichen.

#### **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 der sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen definiert:

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept in siedlungsräumlich integrierten Lagen zukünftig die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zugelassen werden können.

#### **4.3.2 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). Zusätzlich ist für das vorliegende Planungsgebiet ein städtebauliches Ziel, im Bereich des MU Nord und des MU Süd einen Quartiersplatz entstehen zu lassen, der als Treffpunkt für die geplante westlich anschließende Wohnbebauung auch für die östlich liegende Bestandsbebauung dienen soll (siehe Punkt 4.1). Hierbei nimmt die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen zur Steigerung der Frequentierung des Platzes eine zentrale Rolle ein. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde analog zu den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aufgrund der Einstufung des Quartiersplatzes als sonstiger städtebaulich integrierter Standort nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Einzelfall unter Maßgabe des Schutzes des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zugestanden. Für die Umsetzung des o.g. städtebaulichen Ziels wird aber im Deckblatt Nr. 1 von den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes abgewichen und die dort als nahversorgungsrelevant eingestuft Sortimente als zulässig festgesetzt. Mit der Beschränkung auf die Nahversorgung ist gesichert, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt durch die Planung nicht negativ beeinflusst wird. Außerdem wird damit auch der Quartiersbezug der Nutzungen gestärkt. Aufgrund der zulässigen Grundfläche (800m<sup>2</sup>) und der Begrenzung der überbaubaren Flächen im MU Nord ist auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen, womit eine dementsprechende Festsetzung zur Umsetzung des im Einzelhandelsentwicklungskonzept geforderten Ausschlusses von großflächigem Einzelhandel an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten nicht erforderlich ist.

#### **4.3.3 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. 1) 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, in Fällen wie dem vorliegenden (sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen) die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf Ausnahmen im Einzelfall für nicht großflächige Betriebe beschränkt werden soll. Dies wird im vorliegenden Deckblatt aufgrund der städtebaulichen Intention zur Funktion des Quartiersplatzes ohnehin durch die allgemeine Zulässigkeit von nicht großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment aufgeweicht. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen (siehe Punkt 4.3.2). Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit gewährleistet wird, dass im Planungsgebiet 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.

#### **4.4 Erschließung**

##### **4.4.1 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird durch die im Bebauungsplan Nr. 03-70a festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die Wegeverbindungen in Richtung Flutmulde ausreichend erschlossen. Insofern sind im Deckblatt Nr. 1 keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

Das Planungsgebiet ist zudem durch vorhandenen Buslinien 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 und 11 über die Haltestelle Hauptbahnhof in einer Entfernung von ca. 300m sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Anlagen der Deutschen Bahn im Bereich des Landshuter Hauptbahnhofes. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen bei der Umsetzung der geplanten Bebauung, die entsprechend auch in den Hinweisen durch Text dargestellt sind:

Infrastrukturelle Belange der Bahn:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Immobilienrelevante Belange der Bahn:

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnah-

men nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheits-raum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Niederschlagswässer sind ortsnah dezentral eigenverantwortlich zu versickern und Schmutzwässer ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich. Wir weisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. ♦

In die Hinweise durch Text wurden auch noch Kontaktdaten zum Bezug der Richtlinien der Deutschen Bahn integriert.

#### **4.4.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet wird an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landshut. Im Gebiet befindet sich weiterhin der Fernmeldeknoten der Vodafone GmbH (siehe auch Punkt 3.2). Infolge der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind nun auch Mobilfunkanlagen auf den sechsgeschossigen Teilen der geplanten Gebäude zulässig, womit die im Geltungsbereich bisher nicht optimale Mobilfunkabdeckung verbessert werden kann.

Die noch zu verlegenden Anlagen sind dann bei der Bauausführung der Erschließungsanlagen und Einzelbauvorhaben 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. 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. In den Hinweisen durch Text des Bebauungsplanes Nr. 03-70a wurde hierauf bereits verwiesen.

#### **4.4.3 Belange der Feuerwehr**

##### Löschwasserversorgung

Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.

##### Feuerwehrflächen

Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.

##### Feuerwehrezufahrt

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

#### **4.4.4 Weitere Infrastruktur**

Die Grundschule St. Wolfgang liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.200m. Im Jahr 2025 sollen zwei neue Grundschulen ihren Betrieb aufnehmen; in Folge dessen wird das Planungsgebiet dem Grundschulsprengel Nordwest zugeschlagen. Die fußläufige Entfernung bis dorthin beträgt ca. 1.500m. Die Entfernung zur Mittelschule St. Wolfgang beträgt etwa 1.300m. Im MU Süd wird eine Kindertagesstätte errichtet, womit die diesbezügliche Versorgung direkt im Planungsgebiet erfolgen kann. Einrichtungen zur Grundversorgung (Lebensmitteleinzelhandel) sind an der Rupprechtstraße vorhanden (Entfernung: ca. 800m).

#### **4.4.5 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.

#### **4.5 Aufschiebend bedingtes Baurecht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03-70a setzt aufgrund noch nicht abgeschlossener Freistellungen von Flächen im Geltungsbereich von Bahnbetriebszwecken ein aufschiebend bedingtes Baurecht für die Bereiche des WA3, des WA4 und des MU Nord fest. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Änderung sind die notwendigen Freistellungen noch nicht in ausreichendem Maße erfolgt, womit die Festsetzung zum aufschiebend bedingten Baurecht durch das Deckblatt Nr. 1 nicht geändert wird.

### **5. Energiekonzept und Klimaschutz**

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.

Bei der Erstellung von Gebäudekonzepten sind Maßnahmen zur

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

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 erfüllt werden.

Das Energie- und Klimaschutzkonzept sowie der Energienutzungsplan der Stadt Landshut identifizieren für die o.g. Zielerreichung besonderes Potential in der Nutzung der Photovoltaik und der Solarthermie. Um diese Potentiale auszuschöpfen, ist es notwendig, Aufdachanlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie konsequent zu ermöglichen. Dementsprechend werden solche Anlagen unter der Maßgabe der Einhaltung der notwendigen immissionsschutztechnischen Maßnahmen (v.a. im Hinblick auf Blendeinwirkungen, siehe Punkt 7.3) nicht wie bisher nur auf Gebäuden mit vier und mehr Geschossen, sondern auch auf niedrigeren Gebäuden zugelassen.

## **6. Baugrund, Altlasten, Kampfmittel**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a wurden zu diesen Themenbereichen ausführliche Untersuchungen durchgeführt und daraus entsprechende Schlussfolgerungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan, für weiterführende Untersuchungen sowie für die Planungen zu konkreten Bauvorhaben getroffen. Die Planungsintention des Deckblattes 1 berührt diese Themenbereiche allerdings nicht, weshalb im Rahmen des Änderungsverfahrens diesbezüglich auch keine weiteren Untersuchungen notwendig sind. Eine nochmalige Prüfung der Thematik im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung hat hier keinen neuen Sachverhalt ergeben.

Aufgrund von Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes erfolgte allerdings eine inhaltliche Ergänzung des Punktes 3 der Hinweise durch Text zum Umgang mit Aushubmaterial.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schallschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a wurden die schalltechnischen Belange untersucht und bewertet. Es wurden dementsprechend Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen.

Die Änderung durch Deckblatt Nr. 1 bedingt Korrekturen bei diesen Festsetzungen in folgenden Bereichen:

Aufgrund der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im MU Nord entsteht dort eine geänderte Schutzbedürftigkeit vor allem in der Nachtzeit. Dementsprechend wurden im vorliegenden Deckblatt gewerbliche Nutzungen im MU Nord auf die Tagzeit beschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten und im MU Süd ist eine solche Festsetzung nicht notwendig, weil im MU Süd keine gewerbliche Nutzung zulässig ist und im WA 3 bzw. im WA4 die zulässigen Nutzungen neben dem Wohnen auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke beschränkt ist.

Der Bebauungsplan Nr. 03-70a hat die Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme zu weitergehenden Detailuntersuchungen zum BP 03-70 vom 11.09.2018 des Büros Möhler + Partner (hier: Abbildung 4 - Seite 5) nicht in Gänze berücksichtigt. Die Festsetzungen durch Planzeichen zu Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz (Planzeichen B, C, und D) wurden nicht für alle Fassadenbereiche getroffen, für die dies nach der genannten Detailuntersuchung eigentlich notwendig wäre. Belange, die einer solchen Festsetzung entgegenstehen sind auch im Hinblick auf den Abwägungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a nicht vorhanden. Daher wurden die Festsetzungen durch Planzeichnung Nrn. B, C und D zu Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz entsprechend korrigiert. Zudem wurden Auflagen für Tiefgaragentore in den Festsetzungskatalog aufgenommen.

### **7.2 Erschütterungen und Sekundärluftschallschutz / Elektromagnetische Immissionen**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, entlang der Bahn in einem Bereich von bis zu 35m zur nächstgelegenen Gleisachse sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden, sind technische und konstruktive Maßnahmen hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen und der Erschütterungsimmissionen des Bahnbetriebes vorzusehen, sodass die vorgegebenen Anforderungen an den Erschütterungs- bzw. Sekundärluftschallschutz gemäß DIN 4150-2 bzw. TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 eingehalten werden. Dies wurde im Bebauungsplan Nr. 03-70a bereits so festgesetzt und gilt weiterhin.

Nördlich und westlich des Planungsgebiets verlaufen die Bahnstrecke Landshut – München sowie die Bahnstrecke Landshut – Neumarkt-St. Veit. Entlang der nördlichen Bahnstrecke verlaufen mehrere elektrifizierte Trassen für Fern-, Regional- und Güterverkehr. Die westlich verlaufende Bahnstrecke ist nicht elektrifiziert. In diesem Bereich befindet sich als einzige Quelle

in einiger Entfernung die Speiseleitung der nördlich verlaufenden Bahntrasse. Die im Planungsgebiet gemessene magnetische Flussdichte und die elektrische Feldstärke liegen deutlich unter den Grenzwerten der 26. BImSchV. Gem. Stellungnahme des Amtes für Umwelt-, Klima- und Naturschutz - FB Umweltschutz ist jedoch bei entsprechenden Randbedingungen mit vagabundierenden Rückströmen zu rechnen.

Mit der vorliegenden Änderung durch Deckblatt Nr. 1 werden auch Mobilfunkanlagen auf Dächern im Planungsgebiet ermöglicht. Diese werden aber auf die höchsten, sechsgeschossigen Gebäudeteile beschränkt. Dabei ist zu beachten, dass Mobilfunkstrahlen sich nicht nur horizontal ausbreiten, sondern je nach Installation (Downtiltwinkel) auch vertikal. Somit kann es, je nachdem wie die Mobilfunkantennen aufgestellt werden, an den Gebäuden im Umkreis zu Mobilfunkstrahlung kommen. In welchem Bereich und in welchem Ausmaß es tatsächlich zu Mobilfunkstrahlung kommen kann, ist aber ohne konkrete Planung von Mobilfunksendeanlagen nicht möglich. Insofern wird im Deckblatt Nr. 1 festgelegt, dass die Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) vom 14.08.2013 eingehalten werden müssen. Im Übrigen sind Mobilfunkanlagen, die nicht nur der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienen, entsprechend § 14 Ab. 1a BauNVO sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. Somit ist davon auszugehen, dass sich die aus der Mobilfunknutzung ergebenden Immissionen im Planungsgebiet sowohl in rechtlicher als auch in gesundheitlicher Hinsicht im unproblematischen Bereich befinden.

### **7.3 Blendeinwirkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 03.70a ließ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bisher nur auf Gebäuden mit vier bis sechs Geschossen zu, um Blendeinwirkungen der Anlagen auf die künftigen Bewohner / Nutzer der geplanten Bebauung auszuschließen. Aufgrund der in Punkt 5 genannten Notwendigkeiten im Hinblick auf das Energiekonzept der Stadt Landshut und im Hinblick auf den Klimaschutz wird im Deckblatt Nr. 1 dieser Ausschluss aufgehoben. Um die Beeinträchtigung durch erhebliche Blendeinwirkungen weiterhin auszuschließen, wird die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Gebäuden mit drei und weniger Geschossen aber auf die Fälle beschränkt, bei denen nachgewiesen wird, dass von diesen keine erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG ausgehen. Dabei ist entsprechend der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.12 davon auszugehen, dass eine erhebliche Belästigung durch die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen vorliegen kann, wenn diese mind. 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt.

## **8. Bodenordnung**

Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich ganz überwiegend im Eigentum der Stadt Landshut. Zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens noch nicht im Eigentum der Stadt befindet sich eine kleinere Bahnbetriebsfläche, die aber noch erworben wird.

Für diese steht die Freistellung von Bahnbetriebszwecken ebenso noch aus, wie für die bestehende Kanaltrasse in der Bestandsstraße. Die Umsetzbarkeit des im Bebauungsplan Nr. 03-70a festgesetzten aufschiebend bedingten Baurechts ist abhängig von diesen Freistellungen.

## **9. Denkmalschutz - 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.  
[...]"

## 10. Auswirkungen der Planung

### 10.1 Folgewirkungen der Planung

Infolge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a durch Deckblatt Nr. 1 wird im MU Nord Wohnnutzung zulässig. Es ist dementsprechend gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Zunahme von ca. 40 Einwohnern zu rechnen.

### 10.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung war zu prüfen, ob die Planung plan-schadensrechtliche Auswirkungen hat. Wertrelevante Änderungen im Deckblatt Nr. 1 sind nur die Änderungen beim § 1 der textlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung). Aufgrund der nun vorhandenen Möglichkeit, Wohnnutzungen umzusetzen, erfährt der Bereich des MU Nord eine Wertsteigerung. In den Bereichen des WA 3, des WA 4 und des MU Süd sind die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht werterheblich. Dementsprechend sind in Folge der Planung keine planschadensrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

## 11. Flächenbilanz

Die vorliegende Bebauungsplanänderung impliziert keine Änderung bei der Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 03-70a. Diese ist im Folgenden nochmals dargestellt:

<b>Geltungsbereich</b>		<b>25.306 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Flächen:</b>		
öffentliche Grünfläche	1.227 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.020 m <sup>2</sup>	
	<b>5.247 m<sup>2</sup></b>	<b>5.247 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Flächen:</b>		
Grundfläche Bebauung	6.275 m <sup>2</sup>	
private Grünfläche	7.119 m <sup>2</sup>	

Eigentümerwege		910 m <sup>2</sup>	
private Verkehrsfläche		1.142 m <sup>2</sup>	
Tiefgaragen (unterbaute Bereiche)		4.613 m <sup>2</sup>	
		<b>20.059 m<sup>2</sup></b>	<b>20.059 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche 1 (Gebäude)</b>			
	<b>GRZ</b>	6.275 m <sup>2</sup>	
		20.059 m <sup>2</sup>	= <b>0,31</b>
<b>Grundfläche 2 (Gebäude, Eigentümerwege, priv. Verkehrsfl., unterbaute Bereiche)</b>			
	<b>GRZ</b>	12.940 m <sup>2</sup>	
		20.059 m <sup>2</sup>	= <b>0,65</b>
<b>Geschossfläche</b>			
	<b>GFZ</b>	23.200 m <sup>2</sup>	
		20.059 m <sup>2</sup>	= <b>1,16</b>
<b>Anzahl der öffentlichen Stellplätze</b>			<b>38</b>
<b>Anzahl der privaten Stellplätze (Tiefgarage)</b>			<b>316</b>

## 12. Rechtsgrundlage

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 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).

Landshut, den 16.06.2023

Landshut, den 16.06.2023

ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_

STADT LANDSHUT

REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz  
Oberbürgermeister

Doll  
Ltd. Baudirektor