

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02-13 "Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg - Luitpoldstraße" durch Deckblatt 1;  
Änderungsbeschluss**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>9</b>	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	<b>21.03.2025</b>	Stadt Landshut, den	12.03.2025
Sitzungsnummer:	78	Ersteller:	Hirmer, Magdalena

**Vormerkung:**

**Planungsanlass**

Im Januar 2025 ist der Grundstückseigentümer der Flurnummern 2122, 2121/2, 2122/3 und 2122/2, Gemarkung Landshut mit einem Vorschlag zur Erweiterung des dort bestehenden Rewe Marktes an das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung herangetreten.

**Ausgangssituation**

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,7 ha, befindet sich im Stadtteil West und ist derzeit mit einem REWE Markt, einer Autovermietung und einem Mehrfamilienhaus bebaut. Nördlich des Planungsgebiets befinden sich Mehrfamilienhäuser entlang des Rennwegs. Östlich verläuft die Luitpoldstraße und südlich der Hammerbach. Im Westen befindet sich das Rathaus II der Stadt Landshut. Nördlich des Planungsgebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 02-11/4 Deckblatt Nr. 2 „Rennweg – Luitpoldstraße – Hofangerweg“ an.

**Planerische und rechtliche Ausgangslage**

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet den Großteil des Planungsgebietes als Sondergebiet für Einzelhandel. In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein Mischgebiet und entspricht somit grundsätzlich der im Bebauungsplan Nr. 02-13 Deckblatt Nr. 1 vorgesehenen Nutzung. Der Landschaftsplan kennzeichnet das gesamte Planungsgebietes als Siedlungsfläche mit Baumreihen.

**Umweltbedingungen**

Bezüglich der Altlasten Thematik wird vom Sachgebiet Umweltschutz angemerkt, dass aufgrund der im September 2011 gemachten Mischprobe der Bodensole unter den Tanks der ehemaligen Tankstelle, es keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen. Sollten jedoch bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe, Geruch oder Beimengungen auftauchen ist umgehend das Sachgebiet Umweltschutz zu verständigen. Zudem wird aufgrund der vergrößerten Supermarkt-Verkaufsfläche gefordert, die im BP Nr. 02-13 in den textlichen Festsetzungen verankerten schalltechnischen Anforderungen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zu überprüfen und anzupassen. Auch ist zu beachten, dass mit einer erheblichen Verschlechterung der Abluftableitungs- und Durchlüftungssituation zu rechnen ist. Daher wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine dem Stand der Technik entsprechende Erfassung, Reinigung und Ableitung der geruchsbeladenen Abluft in die freie Luftströmung erforderlich. Da der Rewe-Markt in den Berechnungen des integralen Sturzflutrisikomanagement-Konzepts der Stadt Landshut noch nicht enthalten war, hat das Tiefbauamt Sachgebiet Wasserwirtschaft – Starkregen eine Nachvermessung des Uferbereichs vorgenommen. Dabei hat sich ergeben, dass das Flurstück im Bereich der geplanten Erweiterung entgegen der Berechnung nicht mehr von Starkregeneinstau aus Richtung des Hammerbaches betroffen ist. Dennoch wird eine starkregenangepasste Bauweise der geplanten Erweiterung, da es aufgrund von Wind und Wellenschlag dennoch zu einer Betroffenheit im Starkregenfall kommen kann. Bezüglich den Klimabelangen ist in Abstimmung mit dem Umweltreferat auf den Flächen gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse

über den klimaökologischen Standard hinausgehende, optimierende Maßnahmen umzusetzen. Im Bebauungsplan bereits festgesetzte oder bestehende Bäume sind in der neuen Planung nachzuweisen. Gemäß den Grünflächen wird auf die festgesetzten privaten Grünflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen. In Abstimmung mit dem Investor sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln.

### **Planungsziele, Eckdaten und Klimaziele**

Auf Grundlage des vorgelegten Planungskonzeptes werden mit dem Bebauungsplan folgende Einzelziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung und einfügen ins städtebauliche Umfeld
- Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes
- Neustrukturierung der vorhandenen Büro- und Wohnflächen
- Planungsrechtliche Sicherung eines vielfältigen Nutzungsmix
- Erweiterung der Parkplatzsituation
- Lärmvorsorge
- Sicherung der Erschließung

### **Planungskonzept**

Geplant ist der Abriss des Gebäudes der Autovermietung Rennweg 21 und des Mehrfamilienhauses Rennweg 23 sowie die Erweiterung des Rewe-Markts im Norden durch einen 6-geschossigen Anbau. In den drei obersten Geschossen soll eine Wohnnutzung realisiert werden und die drei unteren Geschosse teilen sich in Gewerbe- und einer ebenerdigen Parkplatznutzung. Um den Stellplatzbedarf zu decken, sollen weitere Stellplätze entlang des Rennwegs erstellt werden. In der Kubatur und Höhenentwicklung orientiert sich das Entwicklungsvorhaben mit rund 17,5m Höhe und ca. 750m<sup>2</sup> Grundfläche am Gebäude Luitpoldstraße 29a. Ziel der Änderung ist es auf Grundlage des Planungskonzeptes, auf den Neustrukturierungsflächen einen vielfältigen Nutzungsmix zu ermöglichen.

### **Planungsverfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Damit ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Ebenso wenig besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 02-13 „Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstrasse“ wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Auswirkungen der Planung / Kostenneutrale Bauleitplanung**

Geplant ist die Schaffung von 21 neuen Wohneinheiten. Diese sollen die durch den notwendigen Abbruch des Gebäudes Rennweg 23 wegfallenden 8 Wohneinheiten ersetzen. Die durch den Abbruch der der Autovermietung Rennweg 21 wegfallenden Büroflächen werden in den unteren Geschossen des geplanten Anbaus ersetzt. Die vorliegende Planung umfasst im Ergebnis die Neuordnung des bestehenden Mischgebietes ohne wesentliche Baurechtsmehrung. Im Rahmen der Planung ist zu prüfen, ob durch diese Kosten für die soziale Infrastruktur entstehen. Maßgeblich wird hierbei sein, ob die neu hinzukommenden Geschossflächen für Wohnbauflächen größer sind, als die durch Abriss des Rennwegs 23 entfallenden. Die verkehrlichen Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02-13 aufgrund der Nähe zur Kreuzung Rennweg / Luitpoldstraße einer besonders intensiven Prüfung unterworfen mit dem Ergebnis, dass die Ein- und Ausfahrtsbeziehungen zum Parkplatz des Einzelhandelsmarktes funktionieren. Im Zuge der vorliegenden Änderung ist dementsprechend abzuschätzen, ob sich durch die Erweiterung des Marktes und die Neukonzipierung von Wohn- und Büroflächen diesbezügliche Verschärfungen ergeben. In diesem Zusammenhang sind auch die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen erneut zu prüfen. In Folge des Beschlusses des Bausenates vom 17.01.2025 sind im Vorfeld von Bauleitplanverfahren, wenn ein Planungswertzugewinn zu erwarten ist, über dessen Aufteilung mit dem Planungsbegünstigten zu verhandeln.

Grundsätzlich wird dabei ein Zwischenerwerbsmodell mit einem Flächenankauf zu mindestens 50 Prozent als Richtwert angestrebt. Da es keine wesentliche Baurechtsmehrung ermöglicht wird und eine Grundstücksteilung nicht möglich erscheint, wird daher von der Verwaltung vorgeschlagen von einem Zwischenerwerbsmodell abzusehen. Die Grundsätze der kostneutralen Bauleitplanung mit der Übernahme der Folge- und Planungskosten bleiben davon unberührt.

## **Änderungsbeschluss**

1. Vom Bericht wird Kenntnis genommen.
2. Dem im Vortrag des Referenten dargelegten Planungszielen und dem Planungskonzept wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 02-13 „Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstrasse“ vom 20.08.2010 i.d.F. vom 01.04.2011 - rechtsverbindlich seit 02.11.2010 - wird für den im Plan vom 21.03.2025 dargestellten Bereich durch Deckblatt Nr. 1 geändert.  
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).  
Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des ansässigen Nahversorgungsbetriebes und der Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungen.
4. Für den Bebauungsplan Nr. 02-13 „Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstrasse“ sind die nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) notwendigen Verfahren einzuleiten.
5. Im Sinne einer für die Stadt Landshut kostenneutralen Bauleitplanung hat der von der Planung begünstigte Grundeigentümer
  - alle durch die Bauleitplanung verursachten Kosten zu tragen (z.B. Planungskosten, Gutachten etc.),
  - alle innerhalb des Gebietes anfallenden öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, öffentliche Grünflächen etc.) kostenlos und unentgeltlich vorab an die Stadt Landshut zu übereignen,
  - die anfallenden Erschließungskosten im Rahmen von Erschließungsverträgen oder städtebaulichen Verträgen zu 100% zu tragen.
6. In den Hinweisen und in der Begründung zum Deckblatt ist auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen.
7. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

## **Beschluss:**

### **Anlagen:**

- Anlage 1 – Planungsunterlagen
- Anlage 2 – Luftbild
- Anlage 3 – Umgriffsplan
- Anlage 4 – Bebauungsplan Nr. 02-13
- Anlage 5 – Vorabstellungnahme Bodenschutz
- Anlage 6 – Vorabstellungnahme Immissionsschutz
- Anlage 7 – Vorabstellungnahme Starkregen
- Anlage 8 – Vorabstellungnahme Natur- und Klimaschutz

