



BEGRÜNDUNG

ZUM DECKBLATT Nr. 10 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungs- plan“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

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

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sind soweit notwendig Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern. Das Industriegebiet ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsstandort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert. Dementsprechend soll in diesem Bereich ein einheitlicher Zulässigkeitsmaßstab für Einzelhandelsnutzungen etabliert werden, der hier durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 für die dort als Gewerbe- und als Industriegebiet festgesetzten Flächen umgesetzt wird. Parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren waren im Bereich des Ergänzungsstandortes die Bebauungspläne Nr. 04-93 „Gewerbe- und Industriegebiet Nord“, 04-93/1 „Zwischen Siemensstraße, Neidenburger Straße, Ohmstraße und Industriegleis“ und 04-94 „An der Siemensstraße – zwischen Ottostraße und Benzstraße“ aufzustellen sowie die dort rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 04-61/2a „Zwischen Ottostraße und Hertzstraße“, 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“ und 04-61/4b „Zwischen Robert-Bosch-Straße - Benzstraße - Siemensstraße und Industriegleis“ zu ändern, so dass die im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegten Sortimentsbeschränkungen analog den Festlegungen im vorliegenden Deckblatt Nr. 10 künftig maßgeblich sind. Ausgenommen von den Änderungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“, da in diesem ausschließlich die Zulässigkeit des dort gegenständlichen Baumarktes (nicht zentrenrelevantes Kernsortiment) geregelt wurde und somit kein Änderungsbedarf besteht. Ebenfalls ausgenommen von den Änderungen wurden der in den Deckblättern Nrn. 8 und 9 des vorliegenden Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Bereich, da hier Festsetzungen aus dem Deckblatt Nr. 9 mit dinglichen Sicherungen hinterlegt sind,

sowie Flächen südöstlich der Porschestraße und südwestlich der Konrad-Adenauer-Straße, wo die gültigen Baugenehmigungen für einen Baumarkt und einen Lebensmitteldiscounter ebenfalls mit dinglichen Sicherungen hinterlegt sind. Für diese Bereiche besteht momentan kein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91, da die zulässige Nutzung bereits durch den genehmigten Bestand einerseits und durch die dinglichen Sicherungen per Dienstbarkeit andererseits sowohl hinsichtlich der zulässigen Sortimente als auch hinsichtlich der zugehörigen Verkaufsflächen fixiert ist.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit 03.07.2006, stellt den Geltungsbereich ganz überwiegend als Gewerbegebiet dar. Ein sehr kleiner Bereich im Südosten nahe der Neuen Regensburger Straße ist als Sondergebiet Einzelhandel festgelegt. Die Flächen der Konrad-Adenauer-Straße, der Porschestraße und der Siemensstraße sind als bestehende Hauptverkehrsstraßen eingetragen. Bandartige gliedernde und abschirmende Grünflächen sind im Südosten entlang der Neuen Regensburger Straße (breit) und zwischen den Gewerbeflächen zwischen Porsche- und Siemensstraße (schmal) dargestellt.

Weiterhin wurde vom Wasserwirtschaftsamt nachrichtlich die Darstellung eines Hochwasserrisikogebietes (HQ_{extrem}) übernommen, welches einen größeren Teil des Geltungsbereiches betrifft.

Im seit 03.02.1965 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04-91 ist für einen Teil der Flächen, die als Gewerbegebiet dargestellt sind und die bisher nicht oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert wurden, Industriegebiet festgesetzt. Weiterhin ist die kleine Fläche im Geltungsbereich, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt sind, im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Deckblatt Nr. 10 ändert nur im Rahmen der bereits vorliegenden Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen die konkrete Zulässigkeit von Sortimenten im Bereich von Einzelhandelsbetrieben, womit das Deckblatt dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht entgegensteht. Für diese Einschätzung spricht auch, dass Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und in Industriegebieten (hier unter dem Vorbehalt der Zweckbestimmung aus § 9 Abs. 1 BauNVO) allgemein zulässig sind. Dies gilt auch für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.

2.2 Landschaftsplan

Die Gewerbe- und Sondergebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan sind im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet dargestellt. Aus dem Flächennutzungsplan übernommen wurden die Darstellung der bestehenden Hauptverkehrsstraßen, die gliedernden und abschirmenden Grünflächen (als Bestand) sowie die nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebietes. Weiterhin sind im Bereich der Porsche- und der Neidenburger Straße sowie im Südosten des Geltungsbereiches bestehende Einzelbäume und Baumreihen in den Landschaftsplan integriert.

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 04-91 ist seit 03.02.1965 rechtsgültig. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde er in Teilbereichen mehrfach geändert und zwar durch die Deckblätter Nrn. 2, (Rechtskraft: 30.07.1973), 3 (Rechtskraft: 17.09.1973), 4 (Rechtskraft: 09.07.1973), 7 (13.06.1988) und 8 (Rechtskraft: 02.10.2000). Hierdurch weist der Bebauungsplan zwei unterschiedliche Festsetzungssystematiken auf. Diese spiegeln sich auch in der Einteilung des Deckblattes Nr. 10 in zwei Teilbereiche wider (siehe Punkte 4.2.3 und 4.2.4).

Die Flächen im Geltungsbereich, die nicht oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert worden sind, sind zwischen der Siemensstraße und der Porschestraße als Industriegebiete festgesetzt. Der Bereich südöstlich der Porschestraße hin zur Daimlerstraße ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Weder im Gewerbe- noch im Industriegebiet gibt es nähere Beschränkungen. Die Flächen der Kon-

rad-Adenauer-Straße, der Siemensstraße, der Neidenburger Straße, der Daimlerstraße, der Porschestraße und einer von der Porschestraße nach Südosten abzweigenden Stichstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung gilt im festgesetzten Industriegebiet eine GRZ von 0,7 und eine BMZ von 3,0, im Gewerbegebiet – abhängig von der Anzahl der Geschosse – eine GRZ von 0,6 bis 0,8 und eine GFZ von 0,8 bis 2,0.

Die Flächen im Geltungsbereich, die durch Deckblatt Nr. 7 und später deckungsgleich durch Deckblatt Nr. 8 geändert wurden, sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Maybachstraße als Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Gewerbeflächen wurde als Beschränkung der Ausschluss von Einzelhandel (ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zugelassen werden: Einrichtungshäuser für Möbel oder für Bodenbeläge und Teppiche, wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zugelassen wird; Fahrzeuge und Zubehör; Eisenwaren; Baubedarf; Elektroartikel) und Bordellen fixiert.

Im Gewerbegebiet sind Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 15,0m in mit Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen zulässig. Die maximale GRZ beträgt 0,8, die maximale BMZ 9,0.

Südwestlich grenzen an der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 04-2 „Westlich Neidenburger Straße“, der für die Errichtung eines Baumarktes ein sonstiges Sondergebiet festsetzt und somit aufgrund der Tatsache, dass hier nur ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig ist, nicht geändert werden muss, sowie der Bebauungsplan Nr. 04-61/4a „Nördlich Porschestraße - westlich Neidenburger Straße“, der parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren durch Deckblatt Nr. 1 geändert wird.

Nordwestlich war bisher der Bebauungsplan Nr. 04-90 „Am Brunngraben“ rechtskräftig. Aufgrund von Verfahrensmängeln im Rahmen der seinerzeitigen Aufstellung (Rechtskraft: 24.07.1970) war es notwendig, diese Mängel durch ein ergänzendes Verfahren zu heilen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04-90 in der damals angedachten Form heute an einer ausreichenden städtebaulichen Begründung mangelt. Dementsprechend wurde das Aufstellungsverfahren eingestellt; der ehemalige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-90 ist somit nun nach § 34 BauGB zu werten.

2.4 Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Das Deckblatt Nr. 10 ändert den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich dahingehend, dass innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen Einzelhandelsbetriebe unter Einhaltung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen nun allgemein zulässig sind, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es werden zudem keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da jenseits der o.g. Bestimmungen weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-91 gelten, was die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausschließt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen darüber hinaus auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

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

2.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Geltungsbereich wird in Folge der neu festgelegten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der bestehenden Festsetzungen eines Gewerbe- und eines Industriegebietes kein zusätzlicher Eingriff planungsrechtlich zulässig. Dementsprechend ist auch kein Ausgleich erforderlich.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Industriegebiet und umfasst 13,16ha. Es wird begrenzt von der Neidenburger Straße und der Daimlerstraße im Südwesten, der Neuen Regensburger Straße sowie den Flächen des Baumarktes und des Lebensmitteldiscounters im Südosten, der Konrad-Adenauer-Straße im Nordosten und der Siemensstraße im Nordwesten.

3.2 Geländeverhältnisse und Bestandsbebauung

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 388,25m üNN bis etwa 389,00m üNN. Die Bestandsbebauung zeichnet sich durch gewerbliche Nutzung, darunter die unten stehenden Einzelhandelsbetriebe, eine Weiterbildungseinrichtung und gastronomische Betriebe aus.

Die Intention des vorliegenden Deckblattes ist die Definition eines einheitlichen Zulässigkeitsmaßstabes für Einzelhandelssortimente im Industriegebiet. Zudem ergeben sich aus den geänderten Bestimmungen der BauNVO im Hinblick auf die Festsetzung des Gewerbegebietes und des Industriegebietes (siehe Punkt 4.2.1) keine einschränkenden Wirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe außerhalb von Einzelhandels- oder sonstigen Handelsnutzungen oder andere zulässige Nutzungen, womit in diesen Bereichen dem Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung des „Status Quo“ entsprochen wird. Dementsprechend kann sich die nähere Bestandsaufnahme im Folgenden auf Einzelhandelsnutzungen beschränken.

Das Industriegebiet ist aufgrund der zahlreichen Bundesstraßen im Umfeld sehr gut in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden und entsprechend auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Die einzelnen Anbieter halten für den ruhenden Verkehr Stellplätze bereit. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend dem langfristigen Sortimentsbereich zuzuordnen. Dies ist insbesondere den großflächigen Anbietern XXXLutz, Obi, Bauhaus und Mömax zuzuschreiben. Darüber hinaus sind mit Expert und Media Markt zwei strukturprägende Elektronikanbieter im Industriegebiet ansässig. Mit mehreren Lebensmittelmärkten (z. B. Norma) und Fachmärkten (u. a. Modemark Röther) entfallen jedoch auch größere Verkaufsflächenanteile auf Waren den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Lagekategorie wird im Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente definiert. Das Gewerbegebiet mit seinem verdichteten Handelsbesatz geht vom Stadtgebiet Landshut unmittelbar in das der Nachbargemeinde Ergolding über. Im April 2024 wurde der Handelsbesatz im Industriegebiet nochmals überprüft. Im Einzelnen befinden sich gemäß dieser Überprüfung folgende Handelsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Deckblattes Nr. 10 zum Bebauungsplan Nr. 04-91:

Teilbereich 1 (siehe Punkt 4.2.3):

Firma	Kernsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
Kfz Zeneli	Automobile (keine Verkaufsflächengenehmigung)	-
LHL Bürotechnik & Einrichtung GmbH	Möbel und Zubehör (als Küchenmarkt genehmigt)	1.741 m ²
Neumaier alles fürs Büro GmbH	Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Möbel, Elektrokleingeräte	379 m ²
Impulse HiFi & TV GmbH	Unterhaltungselektronik	500 m ²

Davon weist zentrenrelevante Kernsortimente auf: Neumaier alles fürs Büro GmbH.

Teilbereich 2 (siehe Punkt 4.2.3):

Firma	Kernsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
Bauhaus Drive In Arena	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge	2.583 m ²

Hark Kamin- und Kachelofenbau	Kamine	400 m ²
Holz Balk GmbH & Co. KG	Bauelemente, Baustoffe, Gartenbedarf, Bodenbeläge (Verkaufsfläche inkl. Neuhauser und Lachnit)	1.888 m ²
Neuhauser GmbH	Möbel inkl. Matratzen, Bettwaren (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-
<i>Antholzer KG</i>	<i>Arbeitskleidung (Annexhandel)</i>	110 m ²
Lachnit - die neue Küche / der neue Schrank	Möbel inkl. Küchen (Verkaufsfläche von Holz Balk)	-
ASMO Küchen GmbH	Küchen (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich ca. 1.150 m ²)	634 m ²
Telekom Shop	Geräte der Telekommunikation (genehmigte Verkaufsfläche, tatsächlich 70 m ²)	298 m ²

Davon weist zentrenrelevante Kernsortimente auf: Neuhauser GmbH.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Industriegebietes, aber außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Deckblattes folgende Handelsbetriebe:

Firma	Kernsortimente gem. EHK	Verkaufsfl.
Modepark Röther	Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, Heimtextilien, Bettwaren, Sportgroßgeräte, Leuchten und Zubehör, Möbel inkl. Matratzen (1.100 m ² Verkaufsfläche nicht zentrenrelevant)	5.465 m ²
Penny-Markt	Nahrungs- und Genussmittel	1.015 m ²
Bauhaus	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen (max. 800 m ² Verkaufsfläche zentrenrelevant gem. Genehmigung i.V.m. dinglicher Sicherung im Grundbuch)	10.690 m ²
Backstube Wünsche GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	82 m ²
Seefelder GmbH	<i>Baustoffe, Eisenwaren, Werkzeuge (Großhandel)</i>	200 m ²
OBI Markt Landshut	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Badeeinrichtungen, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Leuchten und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Möbel inkl. Küchen, Heimtextilien, Haushaltswaren (zentrenrelevante Randsortimente: ca. 760 m ² gem. Maßaufnahme aus Genehmigungsplan)	13.333 m ²
Bäckerei Bachmeier	Nahrungs- und Genussmittel	78 m ²
Happy Schuh & Du?	Schuhe, Sportschuhe (Genehmigung ohne Sortimentsbeschränkung)	699 m ²
Bäckerei Mareis GmbH	Nahrungs- und Genussmittel	126 m ²
KüchenMarkt	Küchen (Genehmigung ohne Sortimentsbeschränkung)	419 m ²
Automobile Mann	Automobile (nur Außenflächen)	1108 m ²
Rexel Germany GmbH & Co. KG	<i>Elektronik, Sanitär (Großhandel, kein Einzelhandel, Genehmigung: Lager & Büro)</i>	-
BayWa AG Technik	<i>Landmaschinen (wohl kein Einzelhandel)</i>	87 m ²
Brillux	Farben, Lacke, Baustoffe	156 m ²
OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	67 m ²

Telepeep.de Telemedia GmbH	Geräte der Telekommunikation (keine Verkaufsflächengenehmigung; Produktion genehmigt; tatsächlich ca. 57m ² Verkauf)	202	m ²
Linde Gas & More	Gas, Schweißtechnik (Genehmigung als Natursteinhandel; wohl kein Einzelhandel)	208	m ²
BayWa AG Natursteinlager	Baustoffe (nur Außenflächen; kein Einzelhandel)	-	
Media-Markt	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten, Autozubehör, Gartenartikel	3.627	m ²
Rauschhuber Electronic eK	Elektrotechnik Einzelteile (wohl kein Einzelhandel)	26	m ²
Efa & Käufel GmbH	Küchen, Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik (zentrenrelevante Randsortimente ohne Flächenbeschränkung)	1.204	m ²
Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Volkswagen Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.066	m ²
Hans Eichbichler GmbH & Co. KG (Audi Zentrum Landshut)	Automobile, Autoteile, Autozubehör	654	m ²
Cupra Garage Landshut Hans Eichbichler GmbH & Co. KG	Automobile, Autoteile, Autozubehör	322	m ²
Autoteile Streb Industrie- und Werkstättenbedarf GmbH	Autoteile, Autozubehör (wohl Großhandel)	168	m ²
se)Huber GmbH & Co.	Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge (184 m ² Einzelhandel, 219 m ² Großhandel)	403	m ²
Autohaus Mundigl	Automobile, Autoteile, Autozubehör	1.184	m ²
Euromaster Landshut /Ndb. PKW & LKW	Autozubehör	177	m ²
Disa Supermarkt	Nahrungs- und Genussmittel	723	m ²
expert Tevi	Computer, Elektrogroß- und -kleingeräte, Geräte der Telekommunikation, Unterhaltungselektronik, Leuchten	1.904	m ²
BayWa AG Baustoffe	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe (439 m ² für Privatkunden, 433 m ² für Gewerbetunden)	872	m ²
Erko-Cars eK	Automobile (nur Außenfläche)	2.268	m ²
Gerhard Mann GmbH & Co. KG	Badereinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren	2.549	m ²
NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	825	m ²
XXXLutz Emslander	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 1.100 m ²)	29.414	m ²
Mömax	Möbel inkl. Küchen und Matratzen, Leuchten (zentrenrelevante Randsortimente: 2.167 m ²)	6.750	m ²
Schuh Lipp GmbH & Co. KG	Bekleidung, Schuhe, Sportschuhe	1.530	m ²
Neo Markt osteuropäische Lebensmittel	Nahrungs- und Genussmittel (Genehmigung als Schuhmarkt)	538	m ²
Matratzen Concord GmbH	Matratzen (Genehmigung für Möbel und Leuchten)	1.334	m ²
Driver Center Landshut Nord - Driver Reifen und Kfz-Technik GmbH	Autoteile, Autozubehör (wohl kein Einzelhandel)	68	m ²
Siemes Schuhcenter	Schuhe, Sportschuhe	798	m ²

OMV-Tankstellenshop	Zeitungen, Zeitschriften, Nahrungs- und Genussmittel, Autozubehör	122 m ²
Würth Werkzeuggeschäft	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren (Großhandel)	730 m ²
Parkettzentrale Holzfachhandel GmbH & Co. KG	Bauelemente, Baustoffe	-
H+H Bauelemente Handels GmbH	Bauelemente, Baustoffe	588 m ²
Fancy Food & Lifestyle eK	Nahrungs- und Genussmittel (keine Verkaufsfläche genehmigt; Online-Handel?)	-
TRGOHIT	Nahrungs- und Genussmittel	508 m ²
Baustoffhandel Hans Streich GmbH & Co.KG	Baustoffe	66 m ²
Buchner GmbH & Co. KG	Nahrungs- und Genussmittel	35 m ²

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

Von den in den Tabellen genannten 61 Betrieben ist einer dem Annexhandel, vier dem Großhandel, einer wahrscheinlich dem Online-Handel und sechs aufgrund des Sortimentes bzw. aus organisatorischen Gründen nicht dem Einzelhandel zuzuordnen (alle in der Tabelle kursiv gehalten). Dementsprechend sind im Industriegebiet 49 Betriebe mit ca. 101.300 m² genehmigter Verkaufsfläche dem Einzelhandel im bodenordnungsrechtlichen Sinne zuzuordnen. Die mit diesem Deckblatt getroffenen Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen (siehe Punkt 4.2) betreffen nur dem Einzelhandel zuzuordnende Nutzungen.

12 der 49 Einzelhandelsunternehmen weisen in ihren Genehmigungen zumindest teilweise zentrenrelevante Sortimente auf (oder sind ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt), davon fünf aber nur als Randsortimente. Es ist aber nicht auszuschließen, dass weitere Unternehmen in untergeordnetem Maßstab außerhalb ihrer Genehmigungen über zentrenrelevante Randsortimente verfügen; aufgrund ihrer Größe kommen hierfür vor allem die im Industriegebiet angesiedelten Elektro- und Baumärkte in Betracht. Insgesamt sind bezogen auf die vorhandenen Genehmigungen wohl ca. 14.200 m² Verkaufsfläche im Industriegebiet zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen. 11 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 4.100 m² genehmigter Verkaufsfläche handeln mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

3.3 Vorhandene Vegetation und Fauna

Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben richtet sich jenseits der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben weiterhin nach den bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04-91 inkl. der Deckblätter Nrn. 2, 3, 4, 7 und 8 in Teilbereichen, womit durch das Deckblatt Nr. 10 keine Veränderung bei Vegetation und Fauna impliziert wird. Dementsprechend kann eine diesbezügliche Bestandsaufnahme im Rahmen des Änderungsverfahrens entfallen.

4. Planungskonzept

4.1 Allgemein

4.1.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat der Stadt Landshut in seiner Plenarsitzung vom 18.10.2019 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sind die Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Landshut, der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage sowie die Sicherung und ggf. die Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs. Zu diesem Zweck wurden ein Sortiments- und ein Stadtortkonzept erstellt und daraus Steuerungs- und Umsetzungsempfehlungen abgeleitet.

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

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

Innenstadt

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

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

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

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

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

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

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

Die Landshuter Innenstadt bietet mit insgesamt 294 Einzelhandelsbetrieben und ca. 60.300 m² 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.

Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Nord

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

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

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

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

Im Industriegebiet sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entsprechend hat sich der Standortbereich in den vergangenen Jahren zu einem weiteren wesentlichen Einzelhandelsstandort im Landshuter Stadtgebiet entwickelt. Mit Blick auf die Lage an der Stadtgrenze von Landshut ergibt sich eine Besonderheit, da der Handelsbesatz im Stadtgebiet Landshut ohne Unterbrechung in den der Nachbarkommune Ergolding übergeht. So ergibt sich hier ein gemeindeübergreifender Gesamtstandort, welcher von den Kunden als eine Einheit wahrgenommen wird. Anders als im GE Münchnerau sind die Betriebe hier nicht räumlich konzentriert in einem Center angeordnet, sondern verteilen sich auf ein vergleichsweise großes Areal. Flächengrößte Anbieter sind XXXLutz, Obi, Bauhaus, Mömax, Modemark Röther, Media Markt und Expert. Darüber hinaus sind mit Penny und Norma sowie zwei ethnischen Supermärkten (DIM, Markt Gertner) auch einige strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. In diesem Zusammenhang ist außerdem auf ein größeres SB-Warenhaus in Ergolding hinzuweisen. Außerdem sind im Gemeindegebiet von Ergolding u. a. die größeren Anbieter Adler Mode, RadlBauer, dm, Sutor und Futterhaus angesiedelt, welche auch auf die Bevölkerung in Landshut ausstrahlen. Das Industriegebiet ist über die beiden anliegenden Bundesstraßen schnell und einfach zu erreichen, so dass der Standortbereich auch in das Umland ausstrahlt. Gemeinsam mit den Anbietern im Ergoldinger Gemeindegebiet übernimmt der Standort teils intensive Wettbewerbsfunktionen gegenüber der Landshuter Innenstadt. Hiervon sind vor allem die Sortimente Bekleidung und Schuhe, aber auch Spielwaren, Drogeriewaren und Sportartikel (zum Zeitpunkt der Umfrage war der Decathlon-Markt noch auf dem Ergoldinger Gemeindegebiet vorhanden) betroffen. Dies wurde auch durch die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ebenfalls durchgeführten Einzelhändlergespräche sowie durch die Passantenbefragung bestätigt.

Die in gewerblich geprägter Standortlage ansässige Einzelhandelsagglomeration im Industriegebiet leistet zum heutigen Zeitpunkt einen wesentlichen Beitrag zur Einzelhandelsversorgung der Landshuter Bevölkerung. Allerdings nimmt sie insbesondere mit Blick auf die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung und Schuhe eine Wettbewerbssituation ein. Hier stehen bspw. aus Sicht der örtlichen Einzelhändler v.a. die Anbieter Modepark Röther sowie die größeren Schuhfachmärkte in der Kritik, die über ihr leistungsfähiges Angebot im Wettbewerb zur Innenstadt stehen. Im Sinne einer Funktionsteilung mit der Innenstadt sind Standorte außerhalb zentraler Lagen im Wesentlichen dafür vorgesehen, die Versorgung der Bevölkerung mit Pkw-affinen Waren zu übernehmen, die u.a. aufgrund ihrer Flächenansprüche nicht im Stadtzentrum platziert werden können (z. B. Möbel, Baumarktartikel). Entsprechend liegen die sortimentsspezifischen Entwicklungspotenziale im Industriegebiet auch in diesen Segmenten.

Einzelhandelskonzept Landshut

Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche 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 m²) 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 Ergänzungsstandort GE Nord (= Industriegebiet) handelt es sich um einen vorwiegend auto-kundenorientierten Standort, der bereits heute einen signifikanten Einzelhandelsbesatz aufweist, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben aus dem Fachmarktbereich besteht, zudem ist Fachgeschäftsbesatz vorzufinden. Aufgrund der Gewerbegebietslage sowie der vorgesehenen Funktionsteilung zwischen der Innenstadt als Standort für zentrenrelevante Sortimente und den Ergänzungsstandorten im Westen (GE Münchnerau) und Norden der Stadt, soll das Industriegebiet der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich einnehmen.

Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

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

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

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

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

4.1.2 Städtebauliche Zielsetzung

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

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

Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe (auch diejenigen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) genießen Bestandsschutz. Erhöhungen sowie Standortverlagerungen von zentrenrelevanten Verkaufsflächen (mit Ausnahmen im Bereich „Annexhandel“, siehe Punkt 4.2.4) im Industriegebiet lässt das vorliegende Deckblatt dagegen nicht zu. Bei den im Industriegebiet bereits vorhandenen nahversorgungsrelevanten Sortimenten lässt das Deckblatt abweichend vom Einzelhandelsentwicklungskonzept Ausnahmen zu, da die entsprechenden Betriebe im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive erhalten sollen, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat (siehe auch Punkt 4.2.4).

Des Weiteren ermöglicht das Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ausnahme:

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

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

4.1.3 Dienstleistungsrichtlinie der EU

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

Anwendung der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne

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

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

- a) Nicht-Diskriminierung: die Anforderungen dürfen weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Orts des satzungsgemäßen Sitzes darstellen;
- b) Erforderlichkeit: die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein;
- c) Verhältnismäßigkeit: die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels erforderlich ist; diese Anforderungen können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden, die zum selben Ergebnis führen.“

In Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung ist als Ergebnis der o. g. Prüfung festzuhalten, dass der Punkt „a) Nicht-Diskriminierung“ aufgrund der Tatsache erfüllt ist, dass die Anforderungen (Festsetzungen des Deckblattes Nr. 10) für jedermann gleichermaßen, d.h. auch für in- und ausländische Investoren, gelten und somit diskriminierungsfrei sind. Der Punkt „b) Erforderlichkeit“ ist durch die Tatsache erfüllt, dass entsprechend den Ausführungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, wie er als abwägungserheblicher Belang in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB definiert ist, die Zulässigkeit von zentrenrelevanten

und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Industriegebiet ausgeschlossen werden sollte. Der Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist dabei als zwingender Grund des Allgemeininteresses anzusehen (siehe Punkt 4.1.2). Der Punkt „c) Verhältnismäßigkeit“ ist dadurch gegeben, dass sich die Sortimentsfestlegungen auf das im Einzelhandelsentwicklungskonzept vorgeschlagene Maß beschränken, womit – auch unter Berücksichtigung der in Punkt 4.1.2 genannten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept – gewährleistet wird, dass im Industriegebiet weiterhin marktgerecht Einzelhandel betrieben werden kann.

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

4.2 Festsetzungen

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

4.2.1 Anwendung der BauNVO

Aufgrund der städtebaulichen Intention des Deckblattes (siehe Punkte 1 und 4.1) und der daraus folgenden Ergänzung der weiteren Festsetzungen Nrn. 1.11 und 1.12 des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ sowie der Änderung des § 3 Nr. 1.1 der Satzung zum Deckblatt Nr. 8 des Bebauungsplanes Nr. 04-91 folgt, dass für die kompletten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes und eines Industriegebietes nun die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Deckblattes Nr. 10 aktuellen Fassungen der §§ 8 und 9 BauNVO (siehe Punkt 14) anzuwenden sind.

Für den Teilbereich 1 hat das folgende Auswirkungen:

Aus den Änderungen des § 8 BauNVO für den Bereich des Gewerbegebietes (Abs. 2, Nr. 1: Entfall der Einschränkung „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“; Verlagerung der „Anlagen für sportliche Zwecke“ von den ausnahmsweise in die allgemein zulässigen Nutzungen; Abs. 3, Nr. 1: Unterordnung der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter den Gewerbebetrieb im Hinblick auf Grundfläche und Baumasse; Abs. 3, Nr. 3: Vergnügungsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.) ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundstücke im Teilbereich 1 und in der näheren Umgebung, womit auch dem Interesse der jeweiligen Eigentümer auf die Beibehaltung des „Status Quo“ entsprochen wird.

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

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

Die Beschränkung des Abs. 3, Nr. 1 hat für die Eigentümer der Grundstücke im Teilbereich bzw. für die Gewerbetreibenden keine Nutzungseinschränkungen zur Folge. Die Regelung wurde eingeführt, um der Gefahr des Missbrauchs zu begegnen und war mit Rücksicht auf die Rechtsprechung (vgl. BVerwG Urf. v. 16.3.1984 – 4 C 50.80, aaO vor §§ 1–15) im Wesentlichen eine Klarstellung.

Für den Bereich des Industriegebietes hat sich der § 9 BauNVO in Abs. 3 Nr. 1 (Unterordnung der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unter den Gewerbebetrieb im Hinblick auf Grundfläche und Baumasse) geändert. Analog zu der Beschränkung in § 8 Abs. 3 Nr. 1 hat dies für die Eigentümer der Grundstücke im Teilbereich bzw.

für die Gewerbetreibenden keine Nutzungseinschränkungen zur Folge (entspricht dem Interesse an der Beibehaltung des „Status Quo“).

Zusätzlich ist im § 9 der Abs. 4 entfallen. Dieser eröffnete einer Gemeinde die Möglichkeit, ein Industriegebiet oder Teile davon nach der Art der Betriebe und Anlagen zu gliedern. Der Entfall des Abs. 4 hat in hier keine Auswirkungen, da das Industriegebiet im Bebauungsplan Nr. 04-91 ohnehin keine Untergliederung aufwies.

Änderungen ergeben sich aber aufgrund der Einführung des Absatzes 3 in den § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete). In Folge dessen sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur noch in sonstigen Sondergebieten zulässig und somit in Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig.

Dies bewirkt, dass bei einer Beibehaltung der Festsetzungen „Gewerbegebiet“ und „Industriegebiet“ im Teilbereich 1 nach der vorliegenden Änderung großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht mehr errichtet werden dürfen, was zu einer relevanten Einschränkung für die dortigen Grundstückseigentümer führt.

Um eine im Hinblick auf die Einführung des § 11 Abs. 3 BauGB gerechte Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB zu gewährleisten sind folgende drei Möglichkeiten für den Umgang mit der Situation zu betrachten. Dabei ist zugrunde zu legen, dass das städtebauliche Ziel der Stadt und der Grund für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die erste Möglichkeit ist, am Bebauungsplan Nr. 04-91 für den Teilbereich 1 keine Änderungen bei den Festsetzungen des Gewerbe- und des Industriegebietes vorzunehmen. Damit würden sich zwar keine Einschränkungen bei der möglichen Nutzung ergeben, die Ziele der Stadt, wie sie im Einzelhandelsentwicklungskonzept niedergelegt worden sind, ließen sich damit aber nicht verwirklichen, da Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten weiterhin zulässig wären. Die zweite Möglichkeit ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Hierdurch wäre es möglich, großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zuzulassen. Allerdings wären dann aufgrund der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes keine weiteren gewerblichen Nutzungen mehr zulässig, so dass es dann zu einer massiven Einschränkung der Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke kommen würde. Die dritte Möglichkeit ist, wie oben bereits beschrieben, die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Industriegebietes auf Basis der aktuellen Fassung der BauNVO mit Sortimentsbeschränkungen auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Der dann gesicherten Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt steht die Nutzungseinschränkung für die Grundstücke im Bereich des großflächigen Einzelhandels gegenüber.

Die Stadt Landshut gewichtet in der Abwägung den Belang, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln, höher als das Interesse der Grundstückseigentümer auf eine unveränderte Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Dabei ist aber diejenige Variante zu wählen, die die wenigsten Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke nach sich zieht. Dementsprechend ist die Möglichkeit 3 zu wählen; im Deckblatt Nr. 10 sind die Festsetzungen „Gewerbegebiet“ (§ 8 BauNVO) und „Industriegebiet“ (§ 9 BauNVO) auf Basis der aktuellen Fassung der BauNVO zu treffen.

Wie unter Punkt 3.2 bereits dargestellt befinden sich im Teilbereich 1 drei Einzelhandelsbetriebe, wovon einer mit einer Verkaufsfläche von 2.241 m² als großflächig einzustufen ist. Dieser Betrieb ist auch nach der vorliegenden Änderung in seiner jetzigen Form aufgrund der Maßgaben zum Bestandsschutz in seiner Existenz gesichert; Änderungen oder Erweiterungen, die von der Bestandsgenehmigung abweichen, sind nun aber nicht mehr möglich. Dies bedeutet gegenüber der bisherigen Situation eine Einschränkung in der zulässigen Nutzbarkeit, die aufgrund der oben stehenden Ausführung aber als hinnehmbar erachtet wird. Die beiden anderen Betriebe weisen eine genehmigte Verkaufsfläche von 379 m² bzw. 500 m² auf, was auch im nicht großflächigen Bereich Erweiterungsmöglichkeiten offenlässt. Für diese beiden Betriebe sind in Folge der Einführung des § 11 Abs. 3 BauNVO und der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 10 keine Einschränkungen zu erwarten.

Für den Teilbereich 2 haben sich dagegen gegenüber dem damaligen Stand der BauNVO (22.04.1993) 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.

4.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ mit Ausnahme der Flächen, die im Deckblatt Nr. 8 als Sondergebiet festgesetzt und zuletzt mit Deckblatt Nr. 9 geändert wurden sowie die Flächen südöstlich der Porschestraße und südwestlich der Konrad-Adenauer-Straße, für die zum Zeitpunkt des vorliegenden Änderungsverfahrens ein Baumarkt mit Bäckerei (Bauhaus + Backstube Wünsche) und ein Lebensmitteldiscounter (Penny) genehmigt waren (B-2004-208 mit T-2005-26 und B-2004-209).

Im Zuge der Änderung durch Deckblatt Nr. 9 wurde für das dort festgesetzte Sondergebiet eine maximale Verkaufsfläche von 5.725m² mit folgenden Sortimentskategorien für zulässig erklärt: diverse zentrenrelevanten Sortimente mit maximal insgesamt 4.000m² Verkaufsfläche, bestimmte nahversorgungsrelevante Sortimente mit maximal 600m², ansonsten nicht zentrenrelevante Sortimente. Die Festsetzungen entsprechen somit nicht den Steuerungsempfehlungen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept. Sie sind allerdings aufgrund der Umsetzung der im Deckblatt Nr. 9 zulässigen Nutzungen als genehmigter Bestand anzusehen; demgegenüber ist über eine Dienstbarkeit gesichert, dass diese Sortimentsaufteilung auch nicht zu Ungunsten des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (= Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente) verändert werden kann. Negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über den gem. Deckblatt Nr. 9 zulässigen Maßstab hinaus können dementsprechend ausgeschlossen werden.

Die Baugenehmigungen B-2004-208 und B-2004-209 erlauben einen Baumarkt inkl. Bäckerei und einen Lebensmitteldiscounter auf den Flächen südöstlich der Porschestraße und südwestlich der Konrad-Adenauer-Straße. Mit den Genehmigungen verbunden sind zwei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Landshut, welche die Zulässigkeit einzelner Sortimente und der zugehörigen Verkaufsflächen wie folgt regeln:

Baumarkt:

Gesamte Verkaufsfläche: 11.650m²; davon Baufachmarkt max. 8.000 m², Gartencenter innerhalb des Gebäudes: max. 1.400 m², Gartencenter überdachte Freifläche: max. 1.050 m², Gartencenter Freifläche: max. 1.200 m².

Innenstadtrelevante Sortimente: max. 1.165 m² (= 10%); davon Oberbekleidung: max. 100 m², Haus- und Heimtextilien: max. 300 m², Schuhe: max. 100 m², Bastelartikel: max. 100 m², Schnittblumen: max. 100 m², Fachbücher und -zeitschriften: max. 100 m², Elektrogeräte (weiße Ware) und Leuchten: max. 400 m²; Haushalt: max. 100 m²; Galerie und Bilderleisten: max. 150 m².

Da im Einzelhandelsentwicklungskonzept die Sortimente Bastelartikel, Elektrogeräte und Leuchten sowie Galerie und Bilderleisten nicht als zentren- oder nahversorgungsrelevant eingestuft sind, wird durch die o.g. Dienstbarkeiten die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante (i.S.d. Einzelhandelsentwicklungskonzept) Sortimente auf 800 m² beschränkt, was den Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entspricht.

Lebensmitteldiscounter:

Max. Verkaufsfläche: 1.000m²

Zusätzlich beschränken die Dienstbarkeiten die Größe von Gastronomiebetrieben auf max. 200 m² Nutzfläche.

Beim Baumarkt sind die gemäß den Dienstbarkeiten zulässigen Verkaufsflächen etwas höher als die genehmigten. Beim Lebensmitteldiscounter wurde eine um 15 m² größere Verkaufsfläche genehmigt, als die Dienstbarkeit zulässt; hier wurde bei der Baugenehmigung vermutlich der Windfang irrtümlich nicht als Verkaufsfläche gewertet.

Gemäß den oben stehenden Ausführungen sind die Verkaufsflächen (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant) im Deckblatt Nr. 9 sowie für den Baumarkt inkl. Bäckerei

und den Lebensmitteldiscounter durch planungsrechtliche Zulässigkeit, Genehmigungen und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt auch ohne das Deckblatt Nr. 10 dauerhaft fixiert.

Dies schließt die Konformität mit den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes im Hinblick auf die zulässigen „innenstadtrelevanten Sortimente“ aus der Dienstbarkeit mit ein.

Somit besteht momentan kein städtebauliches Erfordernis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 für die oben genannten Grundstücke, um die Maßgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes planungsrechtlich umzusetzen.

Änderungen in diesen Bereichen wären, somit aus städtebaulicher Sicht im Zuge von einzelnen Bauleitplanungen speziell für diese Flächen, in deren Rahmen gleichzeitig auch die Fortentwicklung der eingetragenen Dienstbarkeiten zu regeln wäre, umzusetzen, wenn sich die Notwendigkeit von Änderungen auf diesen Flächen abzeichnet.

4.2.3 Teilbereiche

Die Flächen des Deckblattes Nr. 10 sind, bis auf die in Punkt 2.3 bereits genannten Ausnahmen als Gewerbegebiet oder Industriegebiet festgesetzt. Je nachdem, ob der Bebauungsplan bisher unverändert oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert gültig war oder durch die Deckblätter Nr. 7 und 8 geändert wurde, waren bisher Einzelhandelsbeschränkungen festgesetzt oder nicht (siehe Punkt 2.3). Zudem waren in diesen beiden Teilen unterschiedliche Fassungen der BauNVO gültig, nämlich im Bereich des Deckblattes Nr. 8 die Fassung vom 22.04.1993, ansonsten die Fassung vom 26.06.1962 (siehe Punkt 14). Daher werden für das Deckblatt Nr. 10 zwei Teilbereiche festgesetzt, für die gesondert die neuen Festlegungen zu den geplanten Sortimentsbeschränkungen getroffen werden (siehe Punkt 4.2.4). Der Teilbereich 1 umfasst die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 04-91, die bisher nicht oder durch die Deckblätter Nrn. 2, 3 und 4 geändert wurden und für die die BauNVO i.d.F. vom 26.06.1962 anzuwenden ist bzw. war (siehe Punkt 14). In den Teilbereich 2 wurden die durch die Deckblätter Nrn. 7 und 8 geänderten Flächen einbezogen, für die die BauNVO vom 22.04.1993 anzuwenden ist bzw. war (siehe Punkt 14).

4.2.4 Sortimentsbeschränkungen

Basierend auf den unter Punkt 4.1.1 bereits genannten, im Einzelhandelsentwicklungskonzept dargestellten Steuerungsempfehlungen sollen im Geltungsbereich für Einzelhandelsnutzungen nur nicht zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente zulässig sein. Da die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelsentwicklungskonzept nicht abschließend ist, wird im Umkehrschluss im Deckblatt Nr. 10 festgesetzt, dass im Rahmen der bereits bisher gültigen Gewerbegebiets- und Industriegebietsfestsetzungen Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind mit der Beschränkung der Unzulässigkeit der im Konzept genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Auflistung dieser Sortimente im Konzept ist abschließend, womit die Bestimmtheit der Festsetzung gewährleistet ist. Die unzulässigen Sortimente sind einzeln festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind im Sinne der § 8 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art anzusehen. Die Rechtmäßigkeit der Festsetzung der Unzulässigkeit von gem. § 8 Abs. 2 sowie § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ergibt sich dann aus § 1 Abs. 5 BauNVO. Gemäß Kommentar von Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger kann die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen in einem Gewerbegebiet wie der oben dargestellten „[...]auch darin bestehen, zentrale Versorgungsbereiche iSd § 1 Abs. 6 Nr. 4 zu erhalten und zu entwickeln [...] oder sonst die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung iSd § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zu sichern. Die Festsetzungen können sich – bei Anwendung der Grundsätze des § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und 7 – auf Einzelhandelsbetriebe, Gruppen von Einzelhandelsbetrieben und Unterarten von Einzelhandelsbetrieben beziehen. Im Allgemeinen kann dabei davon ausgegangen werden, dass durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (vgl. BVerwG Urt. v. 29.1.2009 – 4 C 16/07, aaO vor §§ 1–15). Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Festsetzungen kann dabei gezielt zur Steuerung der Standorte insbesondere bezüglich des sog. zentrenrelevanten Einzelhandels vorgenommen werden [...]“.

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

Dies ist hier der Fall.

Im Hinblick darauf, dass die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 „Gewerbebetriebe aller Art“ abstellt und daher eine Vielgestaltigkeit von Gewerbebetrieben umfasst, besteht auch im Industriegebiet (Teilbereich 1) die grundsätzliche Möglichkeit, bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe (wie in diesem Fall) bestimmte Gewerbebetriebe ihrer Art nach entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO zu beschränken. Differenzierende Festsetzungen sind dadurch begrenzt, dass der Gebietscharakter i.S.d. § 9 Abs. 1, der auf die vorwiegende Unterbringung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben abstellt, zu wahren ist. Dies ist hier gegeben, da sich die Beschränkung lediglich auf einen Teil der „Gewerbebetriebe aller Art“ beschränkt und die übrigen industriegebiets-typischen Nutzungen weiterhin zulässig sind.

Für den Teilbereich 1, für den bisher keine einzelhandelspezifischen Festsetzungen vorlagen, werden die Sortimentsbeschränkungen einzeln für die Gewerbegebietsflächen (Festsetzung Nr. 1.122) und für die Industriegebietsfestsetzungen (Festsetzung Nr. 1.112) neu eingeführt. Für das Industriegebiet gilt dabei weiterhin die Einschränkung aus § 9 Abs. 1 BauNVO, dass „vorwiegend“ Gewerbebetriebe unterzubringen sind, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Auf dem Grundstück Neidenburger Straße 4 befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb mit den Hauptsortimenten Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Möbel, Elektrokleingeräte. Zudem befindet sich auf dem Grundstück Maybachstraße 7 ein Betrieb mit den Hauptsortimenten Möbel inkl. Matratzen, Bettwaren (siehe Punkt 3.2). Diese Betriebe besitzen passiven Bestandsschutz. Sollte aber ein oder beide Betriebe durch Zerstörung, z.B. Brandereignis, Sabotage, Unfall, Elementarschaden, seinen Betrieb einstellen müssen, wäre eine erneute Betriebsaufnahme nicht mehr zulässig. Diese Unzulässigkeit wäre aber insofern eine für den Grundstückseigentümer nicht hinzunehmende Härte, da das Einzelhandelsentwicklungskonzept einen dauerhaften Betrieb der beiden genannten Einzelhandelsbetriebe bereits berücksichtigt hat; negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind durch den fortlaufenden Betrieb nicht zu erwarten. Dies würde dann auch für die Neuerrichtung im Falle der Zerstörung gelten. Es wird daher eine Festsetzung i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen, in deren Folge die gleichartige Neuerrichtung dieser derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit denselben Hauptsortimenten im Falle der Zerstörung allgemein zugelassen wird. Ausgeschlossen bleiben für die beiden Betriebe aber Erweiterungen oder Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten, da diese die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erhöhen würde und somit negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht ausgeschlossen werden können.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt darüber hinaus, aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten einzelner Betriebe eine ergänzende Regelung hinsichtlich zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente vorzunehmen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird die Festsetzung einer Randsortimentsbegrenzung empfohlen: bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800m² Verkaufsfläche) regt das Einzelhandelsentwicklungskonzept eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800m² Verkaufsfläche an; für nicht großflächige Betriebe gibt es keine Empfehlung zur Zulassung von Randsortimenten. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich unzulässig.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept schlägt zwar die allgemeine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Ergänzungsstandort „GE Nord“ (= Industriegebiet) vor. Die Gründe, warum im Teilbereich 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe fortan nicht mehr zulässig sind, wurde in Punkt 4.2.1 erläutert. Die gewählten Festsetzungen eines Gewerbegebietes bzw. eines Industriegebietes, jeweils mit Beschränkungen im Bereich der zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente bei Einzelhandelsbetrieben, tragen aber der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus den genannten städtebaulichen Gründen am weitestgehenden Rechnung. Im Teilbereich 2 werden auch weiterhin keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Diese wären, wie unter Punkt 4.2.1 bereits erwähnt, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Kerngebiet oder in einem sonstigen Sondergebiet zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt im Industriegebiet nicht in Frage. Die diesbezügliche Zweckbestimmung (§ 7 Abs. 1 BauNVO) zielt neben der Unterbringung von Handelsbetrieben auf die Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ab. Eine Bündelung dieser zentralen Einrichtungen ist aber, basierend auf dem baulichen Bestand und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) und die unmittelbare Umgebung beschränkt. Die

Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes würde gegenüber der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes deutliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke bedeuten, weil in der Zweckbestimmung des Sondergebietes die Nutzung genau definiert werden müsste. Dagegen kann das städtebauliche Ziel der Planung, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln, im Teilbereich 2 mit der nun bezüglich der zulässigen Nutzungen geänderten Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne Reduzierung der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen im Geltungsbereich erreicht werden.

Den oben genannten Ausführungen folgend setzt der Bebauungsplan fest, dass bei Einzelhandelsbetrieben zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in der o.g. Größenordnung zugelassen werden können, wenn im jeweiligen Einzelfall nachgewiesen wird, dass in Folge der Zulassung keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches zu erwarten sind. Die Regelung soll auch für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten, da von diesen weniger Auswirkungen zu erwarten sind als von großflächigen Vorhaben.

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

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb von Landshut zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, vor allem im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels im oben beschriebenen Rahmen wurde noch zusätzlich unter den Festsetzungen durch Text in das Deckblatt Nr. 10 aufgenommen.

Demgegenüber weichen die Festsetzungen des Deckblattes von den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in folgendem Punkt ab: Es wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Industriegebiet befinden sich 10 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Punkt 3.2). Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten. Es befinden sich drei dieser 10 Bestandsbetriebe innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Betriebe sollen im Industriegebiet eine langfristige Bestands- und Erweiterungsperspektive unterhalb des großflächigen Bereiches erhalten, auch weil deren wirtschaftliche Tätigkeit keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hat. Eine allgemeine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird in diesem Zusammenhang aber abgelehnt, weil ansonsten eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus diesem Bereich befördert wird, was aber den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, welches die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt und in Nahversorgungsstandorte lenken will, entgegenstehen würde. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von großflächigen Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitungen und Zeitschriften anbieten wird entsprechend den oben stehenden Ausführungen zu großflächigem Einzelhandel ebenfalls nicht festgesetzt.

Für den Teilbereich 2 wird der bisherige § 3 Nr. 1.1 der Satzung zum Deckblatt Nr. 8 entsprechend den oben stehenden Anforderungen geändert. Damit wird die bisherige Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (mit den in Punkt 2.3 bereits genannten Ausnahmen) in diesem Bereich aufgehoben. Einkaufszentren und großflächiger (Einzel-)Handel sind aber aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebietes weiterhin nicht zulässig. Die oben dargestellte ausnahmsweise Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten wird hier ebenfalls angewandt. Sie ausnahmsweise Zulässigkeiten im Rahmen des „Annexhandels“ und bei Nahrungs- und Genussmittel

sowie Zeitungen und Zeitschriften werden auch im Teilbereich 2 umgesetzt, da diesbezüglich die gleichen Voraussetzungen wie im Teilbereich 1 gelten.

Im Geltungsbereich sind mehrere Bestandsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorhanden (siehe Liste in Punkt 3.2). Für diese gilt, wie bereits erwähnt, Bestandschutz. Erweiterungen oder Betriebsverlagerungen innerhalb des Geltungsbereiches sind aber auf Basis des vorliegenden Deckblattes nur im Rahmen der oben dargestellten ausnahmsweisen Zulässigkeiten möglich. Weiterhin ist es in Folge der unter Punkt 4.1.2 dargestellten Ausnahmeregelung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept im Einzelfall und unter Einhaltung der dort genannten Kriterien möglich, Betriebsverlagerungen oder -erweiterungen mit Hilfe der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes doch zu realisieren.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist über die Neidenburger Straße, die Porschestraße und die Siemensstraße (Kreisstraße LAs 52) gut erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist ebenfalls gut, da unweit des Planungsgebietes zwei Bundesstraßen (B15, B299) vorbeilaufen.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Buslinie 2 nordseitig über die Haltestelle Industriestraße sowie westseitig ca. 200m außerhalb des Geltungsbereiches über die Haltestelle Porschestraße gut an den ÖPNV angeschlossen.

4.3.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits an die städtische, zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Für die Grundstücke im Umgriff des Plangebietes besteht grundsätzlich ein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser. Jedoch ist bei Neubebauungen (auch Ersatzneubauten oder Nachverdichtungen) und bei niederschlagswasserrelevanten Erweiterungen / Umbauten bestehender baulicher Anlagen (auch befestigte Außenflächen) zur Reduzierung der Belastungen im Kanalnetz und in Anlehnung an § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser mit dezentraler Versickerung aller anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück zu prüfen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu realisieren (siehe Punkt 6). Sollte eine Versickerung aufgrund Altlastenverdacht (siehe Punkt 8) nicht möglich sein, so sind bei Neuschaffung bzw. Vergrößerung bestehender versiegelter Niederschlagswasser-Einleitungsflächen ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf ins öffentliche Kanalsystem herzustellen. Bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen ist ein Volumen von mind. 15l/m² versiegelter einzuleitender Fläche anzusetzen, die Festlegung der Drosselablaufmengen wird bei Bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Grundstücksentwässerung geregelt. Dies ist entsprechend auch in den Hinweisen durch Text, Nr. 4 niedergelegt.

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

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

4.3.3 Belange der Feuerwehr

Löschwasserversorgung:

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

Feuerwehrflächen und Feuerwehrezufahrt:

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

4.3.4 Abfallentsorgung

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

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

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

5. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

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

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

Zudem wird auf das Klimaanpassungskonzept der Stadt Landshut verwiesen. Die im Rahmen der Erstellung des Klimaanpassungskonzepts durchgeführte Stadtklimaanalyse weist für den Geltungsbereich großteils eine ungünstige Aufenthaltsqualität im Außenbereich an Sommertagen aus. Es wird dringend empfohlen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung und wasserdurchlässige Beläge auf Parkflächen) durchzuführen, um die mikroklimatische Situation zu verbessern.

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

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

Der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen ist aufgrund des anstehenden Grundwassers grundsätzlich möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auskünfte über die rechtlichen Voraussetzungen erteilt der Fachbereich Umweltschutz beim Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz der Stadt Landshut (Tel. 0871/88-1417). Der Bauherr hat eigenverantwortlich die Lage der Schluck- und Entnahmekunnen so festzulegen, dass keine Beeinflussung mit Grundwasserbenutzungen der Nachbarschaft entsteht und insbesondere für den Wärmepumpenbetrieb kein abgekühltes Grundwasser genutzt wird.

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

6. Bodenverhältnisse, Grundwasser, Versickerung, Hochwasser

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

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

Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses der Pfettrach oder der Isar wird ein Teil des Planungsgebietes überflutet. Es ist dann mit Wasserständen bis zu 2m zu rechnen. Daher wird in den Hinweisen durch Text empfohlen, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt eine entsprechend sichere OK FFB des Erdgeschosses festzulegen und Keller von Aufenthaltsräumen und sensiblen technischen Einrichtungen freizuhalten. Im Bereich des Marktes Altdorf sind aber Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, deren Umsetzung (die aufgrund eigentumsrechtlicher Fragen derzeit aber zeitlich nicht abgeschätzt werden kann) eine gravierende Verbesserung bezüglich der durch die Pfettrach überfluteten Flächen bringen würden. Die von Extremhochwasserereignissen betroffenen Flächen sind im Deckblatt Nr. 10 als Hochwasserrisikoflächen (nachrichtliche Übernahme vom Wasserwirtschaftsamt) dargestellt. Im Falle von hundertjährlichen Hochwasserereignissen der Pfettrach und der Isar wird das Planungsgebiet nicht überflutet.

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

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

Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke

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

7. Immissionsschutz

Die städtebaulichen Intentionen und die Festsetzungsänderungen bei der Art der baulichen Nutzung im Deckblatt Nr. 10 implizieren keine veränderten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, da sich die zulässigen Nutzungen weiterhin im Bereich des in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässigen bewegen. Immissionsschutzfestsetzungen werden somit im Deckblatt Nr. 10 nicht getroffen.

8. Altlasten

Das Planungsgebiet wird intensiv gewerblich bzw. industriell genutzt. Innerhalb dieses Gebietes liegen Altlastenverdachtsflächen. Bei Bauvorhaben ist auf diesen Flächen die weitere Vorgehensweise zur Altlastensituation vor jeglicher Bautätigkeit mit dem Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz abzustimmen. Es wird empfohlen, grundsätzlich vor jeglicher Planungstätigkeit im Geltungsbereich eine Altlastenauskunft über das betreffende Grundstück beim Amt für Umwelt-, Klima und Naturschutz – Fachbereich Umweltschutz einzuholen. Bei einer Nutzungsänderung der Grundstücke im Planungsgebiet ist mit Auflagen im nachgeordneten Verfahren zu rechnen. Bei Aushubarbeiten könnten erhöhte Entsorgungskosten entstehen. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, sind diese unmittelbar zur weiteren Abstimmung des Vorgehens dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz mitzuteilen.

9. Kampfmittel

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

10. Bodenordnung

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

11. Bodendenkmäler

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

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

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

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

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

[...]“

12. Auswirkungen der Planung

12.1 Folgewirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 werden Einzelhandelsnutzungen im Teilbereich 2 allgemein zulässig. Beschränkt sind diese aber, von den in den in Punkt 4.2.4 dargestellten Ausnahmen abgesehen, nur auf nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Landshuter Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept vom 28.10.2019 im nicht großflächigen Bereich.

12.2 Planungsschadensrechtliche Aspekte

In Folge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 durch Deckblatt Nr. 10 ergeben sich folgende planungsschadensrechtliche Aspekte:

Entschädigungen durch Vertrauensschaden i.S.d. § 39 BauGB können ausgeschlossen werden, da im Geltungsbereich keine aktuellen Planungen seitens von Grundstückseigentümern oder Gewerbetreibenden bekannt sind.

Entschädigungen nach § 42 Abs. 2 BauGB können auch nicht anfallen, da die bisher rechtsgültige Planung sowohl im Teilbereich 1 als auch im Teilbereich 2 älter als sieben Jahre ist (siehe Punkt 2.3).

Entschädigungen nach § 42 Abs. 3 BauGB können im Teilbereich 2 nicht entstehen, da sich hier gegenüber dem bisher rechtskräftigen Deckblatt Nr. 8 keine Einschränkungen in der Nutzung ergeben. Für den Teilbereich 1 werden durch das Deckblatt Nr. 10 Einschränkungen bei der Nutzung im Hinblick auf die nun nicht mehr zulässige Realisierung (bzw. im Fall des vorhandenen Betriebs gem. Punkt 3.2: Erweiterung) großflächiger Einzelhandelsbetriebe impliziert. Auf der Basis des § 42 Abs. 3 BauGB können Eigentümer aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Dies betrifft nur den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Aufgrund des vorhandenen Bestandsschutzes für die verwirklichte Nutzung treten aber keine wesentlichen Erschwerungen bei deren Ausübung auf, womit auch die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen kann somit abgeleitet werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 durch Deckblatt Nr. 10 nach Einschätzung des Plangebers keine Entschädigungsverpflichtungen entstehen. Aber selbst wenn die vorliegende Planung Entschädigungsverpflichtungen auslösen würde, überwiegt vorliegend das städtebauliche Interesse an der Umsetzung der gegenständlichen Planung.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich

Teilbereich 1
Teilbereich 2

131.566m²
75.945m²
55.621m²

14. Rechtsgrundlage

Für folgende Festsetzungen im Teilbereich 1, die im Rahmen des vorliegenden Deckblattes Nr. 10 geändert bzw. ergänzt wurden

- Weitere Festsetzungen Nrn. 1.11, 1.112, 1.12 und 1.122

gilt:

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Für alle sonstigen bisherigen Festsetzungen im Teilbereich 1, die nach Rechtskraft des vorliegenden Deckblattes Nr. 10 weiterhin Gültigkeit haben, gilt:

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung im Teilbereich 1 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. der Bekanntmachung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) unverändert fort und werden durch das vorliegende Deckblatt Nr. 10 nicht berührt.

Für folgende Festsetzungen im Teilbereich 2, die im Rahmen des vorliegenden Deckblattes Nr. 10 geändert wurden

- Festsetzung durch Planzeichen „Gewerbegebiet“
- Festsetzungen in der Satzung, § 3 Nrn. 1, 1.1 und 1.2

gilt:

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und, der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Für alle sonstigen bisherigen Festsetzungen im Teilbereich 2, die nach Rechtskraft des vorliegenden Deckblattes Nr. 10 weiterhin Gültigkeit haben, gilt:

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung im Teilbereich 2 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. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) unverändert fort und werden durch das vorliegende Deckblatt Nr. 10 nicht berührt.

Landshut, den 09.05.2025
STADT LANDSHUT

Landshut, den 09.05.2025
REFERAT BAUEN UND UMWELT

Putz
Oberbürgermeister

Doll
Ltd. Baudirektor

BAUSENAT 09.05.2025