

Beschl.-Nr. 1

STADT LANDSHUT

## **Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift**

des Bausenats vom 08.07.2011

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplans Nr. 04-91  
"Industrie- und Gewerbeerschließung" Deckblatt Nr. 8 durch Deckblatt Nr. 9;  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2  
BauGB  
III. Satzungsbeschluss

Referent: I.V. Bauoberrat Roland Reisinger

Von den 10 Mitgliedern waren 10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

                    einstimmig                      
mit --- gegen --- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2011 bis einschl. 20.05.2011 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ vom 05.05.2000 i.d.F. vom 21.07.2000 - rechtsverbindlich seit 02.10.2000 - durch Deckblatt Nr. 9 vom 01.04.2011:

Gemäß dem Wunsch des Bausenats wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft eine Dienstbarkeitsregelung erarbeitet, die insbesondere die zusätzliche grundbuchrechtliche Absicherung der Bebauungsplanfestsetzungen sowie die Einschränkung auf discountartige Sortimente mit Schiedsstelle und entsprechenden Vertragsstrafen vorsieht. Die notarielle Beurkundung ist noch vor der Bausenatssitzung terminiert.

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

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 20.05.2011, insgesamt 37 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

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

- 1.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 20.04.2011
- 1.2 Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 20.04.2011
- 1.3 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 02.05.2011
- 1.4 Markt Ergolding  
mit Schreiben vom 11.05.2011
- 1.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit Schreiben vom 16.05.2011

Beschluss: 10 : 0

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

2. Anregungen haben 14 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 14.04.2011

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.2 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 15.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Kein Einwand.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Stadt Landshut - SG Anliegerleistungen und Straßenrecht -  
mit E-Mail vom 15.04.2011

Auch bei der Änderung von Bebauungsplansatzungen im sog. Deckblattverfahren sind die Regelungen für Form und Aufbau von Rechtsvorschriften zu beachten. Vorliegend sollte dabei *analog* auf die Organisationsrichtlinien (OR) und die Richtlinien für die Redaktion von Vorschriften (RedR) zurückgegriffen werden. Formulierungen wie „*bisherige Festsetzung*“ und „*neue Festsetzung*“ kommen darin nicht vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es ist festzustellen, dass die gewählten Formulierungen nicht den Vorgaben Richtlinien für die Redaktion von Vorschriften (RedR) entsprechen. Die Vereinheitlichung der zu verwendenden Formulierungen und der bei der Erstellung von Rechtsvorschriften einzuhaltenden Gliederung hat bei oft umfangreichen Gesetzen und Verordnungen sicherlich große Bedeutung und führt zu klar strukturierten Normen. Bei der vorliegenden Deckblattänderungen Nr. 9 wurde versucht durch die Gegenüberstellung der „Bisherigen Festsetzung“ in kursiv dargestellten Schriftzeichen und der direkt darunter angegebenen neuen Festsetzung möglichst transparent und nachvollziehbar auf einen Blick darzustellen, was sich in welcher Art und Weise verändert hat. Gemäß Ziffer 8.4 der Richtlinie für die Redaktion von Vorschriften (RedR) wurde die Überschriften der „Neuen Festsetzung“ angepasst und lautet nun wie folgt: „§ 3 Nrn. 2 und 3 erhalten folgende Fassung:“ und „Es wird folgende Ziffer Nr. 9 angefügt:“

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg -  
mit Schreiben vom 19.04.2011

Keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, München  
mit E-Mail vom 26.04.2011

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Deckblattentwurf enthält ausschließlich Festsetzungen zu den im Sondergebiet zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sowie zu den zulässigen Werbeanlagen und erforderlichen Stellplätzen. Diese erforderlichen Stellplätze sind bereits im Bestand vorhanden.

## 2.6 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt -, Landshut mit Schreiben vom 26.04.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt.

Es bestehen deshalb keine Einwände.

Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

### 1. Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen

1.1. Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.

1.2. Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

1.3. Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.

1.4. Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben

werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.

1.5. Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

## 2. Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Es ist nicht auszuschließen, dass Ausläufer der Bombung bis in den zu bebauenden Bereich gegangen sind. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenerforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenerforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Deckblattentwurf enthält ausschließlich Festsetzungen zu den im Sondergebiet zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sowie zu den zulässigen Werbeanlagen und erforderlichen Stellplätzen. Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Hinweise zu Altlasten und Fundmunition sind daher in den nachgeordneten Verfahren zu beachten.

## 2.7 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz - mit Schreiben vom 28.04.2011

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -  
mit Schreiben vom 05.05.2011

Gas Wasser Bäder / Verkehrsbetriebe / Abwasser / Strom

Es liegen keine Einwände vor.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 06.05.2011

Da sich innerhalb des angegebenen Planungsgebietes keine Hochspannungsanlagen (110-kV) und Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH befinden, bestehen seitens unserer Gesellschaft keine Erinnerungen zum gegenständlichen Verfahren.

Nachdem eventuell Anlagen der E.ON Bayern AG oder anderer Netzbetreiber im oben genannten Bereich vorhanden sein können, bitten wir, sofern noch nicht geschehen, diese separat zu beteiligen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es wurden die Deutsche Telekom AG, die Stadtwerke Landshut und Kabel Deutschland am Verfahren beteiligt.

2.10 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 11.05.2011

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des o. g. Bebauungsplanes, um eine Modernisierung und Revitalisierung des Fachmarktzentums Maybachstraße zu ermöglichen. Hierzu sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geändert werden. Dies betrifft vornehmlich die in dem Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen.

Insgesamt soll eine maximale Verkaufsfläche von 5.725 m<sup>2</sup> zulässig sein. Für zentrenrelevante Sortimente wird eine maximale Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Bei der Einteilung in nicht zentrenrelevante und zentrenrelevante Sortimente fällt auf, dass sich diese zum Teil überschneiden bzw. sich Sortimente in beiden Kategorien wiederfinden. Dies trifft beispielsweise für die Sortimente Elektroartikel und Leuchten sowie für Bau- und Gartenmarktsortimente zu.

Für die Einteilung in innenstadt- und nicht innenstadtrelevante Sortimente ist seitens der Landesplanung die Liste im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 einschlägig (Anlage zur Begründung zu B II 1.2.1.2). Danach sind Elektrogeräte und Leuchten zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zu zählen. Bau- und Gartenmarktsortimente sind zu den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zu zählen. Dies gilt es in den textlichen Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen.

Bezüglich der festgesetzten Flächengrößen bestehen von Seiten der Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Um für die Entwicklung der Standortstruktur im Einzelhandel aufgrund ihrer raumstrukturellen und städtebaulichen Bedeutung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erreichen, ist eine entsprechende Steuerung durch die Bauleitplanung angezeigt.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Landshut ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beauftragt. Der Endbericht liegt seit September 2010 vor. Für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landshut und die Ausbildung der gewünschten standortspezifischen Versorgungsfunktion wird ein konkret auf die Stadt Landshut bezogenes Sortimentsleitbild zur räumlichen Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung definiert. Hierbei werden sowohl der Bestand speziell in der Landshuter Innenstadt als auch die städtebaulichen und funktionalen Entwicklungsvorstellungen berücksichtigt.

Eine detaillierte Sortimentsliste findet sich im Anhang zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Demgegenüber dient die Sortimentsliste im Anhang zum Landesentwicklungsprogramm (Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu B II 1.2.1.2) der interkommunalen Abstimmung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Deckblatt zum Bebauungsplan wurden in Ziffer 2.1 unter Bezugnahme auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Landshut getroffen. Die unmittelbar angrenzenden Kommunen Gemeinde Altdorf und Markt Ergolding wurden ebenso wie der Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e.V. im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Vorbehalte wurden nicht vorgebracht.

Auch im Ergebnis der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wurde festgestellt, dass bezüglich der festgesetzten Flächengrößen von Seiten der Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen.

Die Überschneidung bzw. Mehrfachnennung der Sortimentsbezeichnung Leuchten wurde redaktionell geändert. In der Sortimentsliste der Ziffer 2.3 (erste Spalte – Sortiment) entfällt der Begriff „Leuchten“. Der Sortimentsbegriff wurde aus der Gesamtübersicht des Einzelhandels – und Zentrenkonzepts übernommen – das Einzelsortiment „Leuchten“ ist jedoch dem nicht zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen. Für den zoologischen Bedarf ist eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt – die übrigen Bau- und Gartenmarktsortimente sind nicht zentrenrelevant. Die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.1 wurde daher redaktionell überarbeitet und ergänzt und lautet nun: Bau- und Gartenmarktsortiment (ohne zoologischen Bedarf)

## 2.11 IHK Niederbayern, Passau mit Schreiben vom 16.05.2011

### 1. Bestimmung des Projekts

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerberschließungsplan“ zur Revitalisierung des Fachmarktzentrum an der Maybachstraße. Dabei soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.725 qm für zentrenrelevante, nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein.

In unserer Stellungnahme werden die in der Satzung beschriebenen nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Betrachtung ausgenommen, da hierzu keine genauen Flächenangaben gemacht wurden.

Laut Satzung ist für die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente im Einzelnen folgende Flächenaufteilung vorgesehen:

Sortiment	Teilsortimente	max. zulässige Verkaufsfläche
Bekleidung	Textilien	3.200 qm
		400 qm
Sportartikel, -gerate, Fahrräder, Camping	Sportartikel	400 qm
		400 qm
Spielwaren und Hobby	Spielwaren	400 qm
Elektroartikel und Leuchten		100 qm
Einrichtungsbedarf	Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten	100 qm
		100 qm
	Heimtextilien, Dekostoffe,	100 qm
Bau- und Gartenmarktsortiment	Zoologischer Bedarf	400 qm
Schreibwaren, Papier, Bücher	Büromaschinen, Organisation	100 qm
		100 qm

Hieraus ergibt sich in der Summe für die zentrenrelevanten Sortimente eine maximale Verkaufsfläche von 5.800 qm, welche die angegebene zulässige Verkaufsfläche übersteigt.

## 2. Standort des Projekts

Der Standort Landshut ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das geplante Projekt mit den vorgesehenen Sortimenten dieser Zielrichtung entspricht.

Da die geplanten Sortimente geeignet sind, die im Landesentwicklungsplan vorgesehenen Zielvorstellungen für ein Oberzentrum zu verwirklichen, ist insoweit eine Übereinstimmung mit der Versorgungsfunktion des Standortes Landshut nach ihrer zentrenhierarchischen Gliederung festzustellen.

## 3. Orientierung am Verflechtungsbereich

In unserer Stellungnahme betrachten wir lediglich die zentrenrelevanten Sortimente. Als Einzugsgebiet kommt dabei unseres Erachtens der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Handels der Stadt Landshut in Betracht. Das Einzugsgebiet umfasst nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zum 30.06.2010 rund 332.700 Einwohner.



## 4. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung

### 4.1 Textilien

Unter Einbeziehung der von der BBE Handelsberatung ermittelten Einzelhandelsdaten gehen wir davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Textilien bei ca. 501 Euro pro Jahr liegen. In dem angenommenen Verflechtungsbereich errechnet sich daraus eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von rund 32,5 Millionen Euro. In einem Fachmarktzentrum erachten wir einen durchschnittlichen Umsatz je qm von 3.000 Euro pro Jahr als realistisch. Unter dieser Annahme ergibt sich bei einer Verkaufsfläche von 3.200 qm eine Raumleistung von rund 9,6 Millionen Euro pro Jahr. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

### 4.2 Schuhe

Wir gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Schuhe bei ca. 94 Euro pro Jahr liegen. Damit errechnet sich im angenommenen Verflechtungsbereich eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von rund 6,1 Millionen Euro. Mit einem durchschnittlichen Umsatz je qm von 2.200 Euro, ergibt sich bei einer Verkaufsfläche von 400 qm eine Raumleistung von rund 880.000 Euro pro Jahr. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns auch diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

### 4.3 Sportartikel

Unter der Annahme, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Sportartikel bei ca. 73 Euro pro Jahr liegen, ergibt sich für den angenommenen Verflechtungsbereich eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 4,7 Millionen Euro. In einem Fachmarktzentrum errechnet sich bei einem durchschnittlichen Umsatz je qm von 2.300 Euro und einer Verkaufsflächengröße von 400 qm eine Raumleistung von rund 920.000 Euro pro Jahr. Verglichen mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung scheint uns diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

### 4.4 Fahrräder und Zubehör

Geht man davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Fahrräder und Zubehör bei ca. 38 Euro pro Jahr liegen, errechnet sich im angenommenen Verflechtungsbereich eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 2,5 Millionen Euro. Mit einem durchschnittlichen Umsatz je qm von 2.300 Euro resultiert bei einer Verkaufsfläche von 400 qm eine Raumleistung von rund 920.000 Euro pro Jahr. Nach einem Vergleich dieses Wertes mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung erachten wir diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich als vertretbar.

### 4.5 Spielwaren

Die Pro-Kopf-Ausgaben für Spielwaren betragen jährlich ca. 39 Euro. Im angenommenen Verflechtungsbereich ergibt sich somit eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 2,5 Millionen Euro. Bei einem durchschnittlichen Umsatz je qm von 2.100 Euro errechnet sich bei einer Verkaufsflächengröße von 400 qm eine Raumleistung von rund 840.000 Euro pro Jahr. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns auch diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

### 4.6 Bilder- und Tonträger | Telekommunikation und Zubehör

Wir gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Bilder- und Tonträger sowie Telekommunikation und Zubehör zusammen bei ca. 262 Euro pro Jahr liegen. Daraus errechnet sich im angenommenen Verflechtungsbereich eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 17 Millionen Euro. In einem Fachmarktzentrum resultiert mit einem durchschnittlichen Umsatz je qm von 5.300 Euro und bei einer Verkaufsfläche von 200 qm eine Raumleistung von jährlich rund 1,1 Millionen Euro. Ein Vergleich

dieses Wertes mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass diese Raumleistung, bezogen auf den Verflechtungsbereich, vertretbar ist.

#### 4.7 Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten

Unter der Annahme, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe und Antiquitäten bei ca. 60 Euro pro Jahr liegen, ergibt sich für den angenommenen Verflechtungsbereich eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 3,9 Millionen Euro. In einem Fachmarktzentrum erachten wir einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 2.200 Euro pro Jahr als realistisch. Somit resultiert bei einer Verkaufsfläche von 100 qm im angenommenen Verflechtungsbereich eine Raumleistung von jährlich 220.000 Euro. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns auch diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

#### 4.8 Haus-, Bett- und Tischwäsche | Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen

Bei den Sortimenten Haus-, Bett- und Tischwäsche sowie Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen liegen die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben bei ca. 89 Euro. Im angenommenen Verflechtungsbereich ergibt sich damit eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 5,8 Millionen Euro. In einem Fachmarktzentrum kann davon ausgegangen werden, dass der durchschnittliche Umsatz pro qm bei ca. 1.700 Euro pro Jahr liegt. Somit resultiert hier bei einer Verkaufsflächengröße von 200 qm eine Raumleistung 340.000 Euro. Nach einem Vergleich dieses Wertes mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung erachten wir diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich als vertretbar.

#### 4.9 Zoologischer Bedarf

Die Pro-Kopf-Ausgaben für zoologischen Bedarf betragen jährlich ca. 44 Euro. Im angenommenen Verflechtungsbereich errechnet sich daraus eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 2,9 Millionen Euro. Bei einem durchschnittlichen Umsatz je qm von 1.600 Euro resultiert bei einer Verkaufsfläche von 400 qm eine Raumleistung von rund 640.000 Euro pro Jahr. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns auch diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

#### 4.10 Büromaschinen, Organisation

Geht man davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Büromaschinen und Organisation jährlich bei ca. 121 Euro liegen, ergibt sich im angenommenen Verflechtungsbereich eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von 7,9 Millionen Euro. Mit einem durchschnittlichen Umsatz je qm von 4.500 Euro resultiert bei einer Verkaufsfläche von 100 qm eine Raumleistung von rund 450.000 Euro pro Jahr. Nach einem Vergleich dieses Wertes mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung erachten wir diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich als vertretbar.

#### 4.11 Bücher

Wir gehen davon aus, dass die Pro-Kopf-Ausgaben für Bücher bei ca. 100 Euro pro Jahr liegen. In dem angenommenen Verflechtungsbereich errechnet sich daraus eine max. zulässige Kaufkraftabschöpfung von rund 6,5 Millionen Euro. In einem Fachmarktzentrum erachten wir einen durchschnittlichen Umsatz je qm von ca. 4.200 Euro pro Jahr als realistisch. Bei einer Verkaufsfläche von 100 qm ergibt sich unter dieser Annahme eine Raumleistung von rund 420.000 Euro pro Jahr. Vergleicht man diesen Wert mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung, so scheint uns diese Raumleistung im Hinblick auf die Orientierung am Verflechtungsbereich vertretbar.

## 5. Funktionsfähigkeit des gelegenen zentralen Ortes und der benachbarten zentralen Orte

Das geplante Vorhaben soll der Revitalisierung des Fachmarktzentrums an der Maybachstraße in Landshut dienen. Da das Fachmarktzentrum an dieser Stelle bereits besteht und lediglich eine leichte Umstrukturierung der Sortimente vorgenommen werden soll, dürfte mit negativen Auswirkungen auf den Stadtkern nicht zu rechnen sein. Die geplanten Sortimente sind grundsätzlich geeignet, die Funktionen eines Oberzentrums, nämlich die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen, zu erfüllen.

## 6. Zusammenfassung

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen sind wir der Ansicht, dass das Oberzentrum Landshut als Standort für das geplante Vorhaben grundsätzlich geeignet ist. Ebenso möchten wir anmerken, dass letztlich der Stadtrat über das geplante Vorhaben zu entscheiden hat.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Als Oberzentrum ist Landshut geeigneter Standort für Einzelhandelsvorhaben in der geplanten Sortimentsgestaltung. Die sehr detaillierte Stellungnahme stellt insbesondere fest, dass durch die Umstrukturierung der Sortimente zur Revitalisierung des Fachmarktzentrums nicht mit negativen Auswirkungen auf den Stadtkern zu rechnen sein wird.

Auch in der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wurde festgestellt, dass bezüglich der festgesetzten Flächengrößen von Seiten der Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen.

Für die zentrenrelevanten Sortimente wurde eine Höchstgrenze von 4000m<sup>2</sup> Gesamtfläche festgesetzt. Die für die einzelnen zentrenrelevanten Sortimente angegebenen Höchstgrenzen wurden festgesetzt, um diese Sortimente flächenmäßig zu begrenzen, aber auch um eine Flexibilität in der Nutzung des Fachmarktzentrums zu gewährleisten. Diese Werte sind aber nicht kumuliert zu betrachten, sondern immer als Teil von maximal 4000 m<sup>2</sup> zulässiger Gesamtfläche zentrenrelevanter Sortimente.

### 2.12 Wasserwirtschaftsamt Landshut mit E-Mail vom 18.05.2011

Durch die Änderungen werden wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### 2.13 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut - mit Schreiben vom 21.05.2011

Wir stimmen der vorliegenden Änderung zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.14 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut  
mit Schreiben vom 27.05.2011

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 13.04.2011 ging erst am 02.05.2011 ein, zudem mussten Vertragsunterlagen für die bestehenden Kabelanlagen auf Privatgrund recherchiert werden.

Wir bitten daher um Fristverlängerung für unsere Beantwortung, bzw. Anerkennung unseres Antwortschreibens.

Im Planbereich befindet sich eine umfangreiche Telekommunikationslinie mit 28 Kabelrohren, sowie ein Kabelschacht. Die Anlagen befinden sich auf Privatgrund entlang der B 299.

Die Kabelanlage dient auch überregionalem Fernsprech- wie auch Datenverkehr und ist mit privatrechtlichen Mitbenutzungsverträgen gesichert.

Um Rücksichtnahme wird gebeten.

Zu Ihrer Information haben wir einen entsprechenden Bestandsplan beigefügt.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Deckblattentwurf enthält ausschließlich Festsetzungen zu den im Sondergebiet zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sowie zu den zulässigen Werbeanlagen und erforderlichen Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze sind bereits im Bestand vorhanden, so dass bauliche Maßnahmen im Bereich der Kabeltrassen nicht erfolgen werden.

**II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird davon Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.

Beschluss: 10 : 0

### III. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 9 zur Änderung von Deckblatt Nr. 8 des Bebauungsplans Nr. 04-91 "Industrie- und Gewerbeerschließungsplan" vom 05.05.2000 i.d.F. vom 21.07.2000 – rechtsverbindlich seit 21.07.2000 wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 18.03.2011 – redaktionell geändert am 08.07.2011 - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Änderungsentwurf der Satzung vom 01.04.2011 – redaktionell geändert am 08.07.2011- mit textlichen Festsetzungen und die Begründung vom 01.04.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 08.07.2011  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

