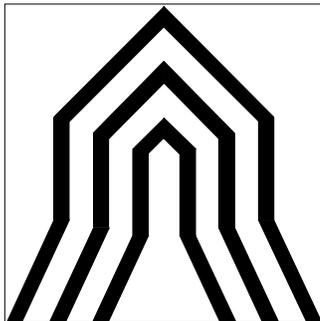


**Stadt
Landshut**



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Stadt Landshut die

BEGRÜNDUNG

Deckblatt Nr. 9 zur Änderung des Deckblatts Nr. 8 des

BEBAUUNGSPLANES NR. 04-91

"Industrie- und Gewerbeerschließungsplan"

Begründung zu den Änderungen der Festsetzungen durch Text:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 04-91 „Industrie- und Gewerbeerschließungsplan“ Deckblatt Nr. 8 vom 05.05.2000 i.d.F. vom 21.07.2000 – rechtskräftig seit 02.10.2000 – ist für die Grundstücke Fl.Nr. 3554/11 und 3554, Gemarkung Ergolding ein Sondergebiet festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind gemäß § 2 Ziffer 2.1 der Satzung folgende Nutzungen zulässig:

Einrichtungshäuser für Möbel bis zu einer Verkaufsfläche von 676 qm (wobei hier ein Randsortiment zugehöriger Artikel bis zu einer Größenordnung von 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wird;) Elektroartikel bis zu einer Verkaufsfläche bis zu 2.215 qm, davon jeweils 50 % braune und weiße Ware; Schuhe bis zu einer Verkaufsfläche von 635 qm und Textil- und Sportartikel bis zu einer Verkaufsfläche von 2.090 qm, davon jeweils zur Hälfte Textil- und Sportartikel.

Die heutigen Nutzungen sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass Elektroartikel nicht mehr im Fachmarktzentrum vorhanden sind und in kleinen Teilbereichen durch temporäre Segmente ersetzt wurden. Das Fachmarktzentrum an der Maybachstraße soll revitalisiert, modernisiert und auf technisch aktuellen Stand gebracht werden. Die Marktentwicklung der letzten Jahre und insbesondere die Neuansiedlungen im Bereich der Unterhaltungselektronik in benachbarten Bereichen (z.B. TeVi, Media Markt, Saturn) haben dazu geführt, dass eine Vermietung der Flächen mit den gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht mehr

möglich ist.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Sicherstellung der Nutzung vorhandener Bausubstanz sind daher die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen anzupassen. Die Anpassung dient einer weiteren geordneten Entwicklung dieses Sondergebiets. Die Entwicklungen im wirtschaftlichen Bereich machen dabei geänderte planungsrechtliche Grundlagen unbedingt notwendig.

Auf der Basis der Sortimentszuordnung des Einzelhandels –und Zentrenkonzepts der Stadt Landshut wurden die zulässigen Nutzungen neu festgesetzt. Nicht zentrenrelevante Sortimente wurden für zulässig erklärt. Dies entspricht auch der Zielsetzung des im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzept für die Stadt Landshut die am Sonderstandort „Industriegebiet“ den Ausbau und die Zentralisierung für Einzelhandelsnutzungen im nicht zentrenrelevanten Bereich vorsieht.

Da zum einen bei einem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten eine Revitalisierung nicht möglich erscheint, zum anderen die Sortimentstruktur bereits durch die baulichen Gegebenheiten nur im discountorientierten Bereich liegen kann ist die Zulassung von zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Für Sortimente die als zentrenrelevant einzustufen sind, wurden genaue Festsetzungen der zulässigen Höchstgrenzen getroffen um die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu minimieren.

Die momentan sehr heterogene Struktur der angebrachten Werbetafeln soll im Rahmen der Reaktivierung des Fachmarktzentrum neu strukturiert werden. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden überarbeitet. Künftig sind die Werbeanlagen in einheitlichen Formaten bündig mit der Gebäudeoberkante anzuordnen. Die Werbeanlagen am Parkdeck sind ebenfalls in dieser Höhe anzuordnen und somit in einer Einheitlichen Flucht angeordnet. Durch diese Festsetzungen soll ein einheitliches Erscheinungsbild von Hauptgebäude und Parkdeck erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Maßnahme positiv zu bewerten. Die zulässige Flächen für Werbeanlagen wurden bei Gebäude und Parkdeck auf je 100 m² festgesetzt. Durch die Höchstgrenze je Betrieb von 12,5 m² soll sichergestellt werden, dass die Betriebe des Fachmarktzentrum sich nach außen hin darstellen können. Gleichzeitig sind großflächige Werbeflächen für z.B. einen einzelnen Betrieb des Fachmarktzentrum damit ausgeschlossen.

Durch die Änderung der zulässigen Nutzungen würde sich auch die Zahl der notwendigen Stellplätze verändern. Unter Berücksichtigung der künftigen Nutzungen und der guten Einbindung des Standortes in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist eine Minderung der notwendigen Stellplätze vertretbar. Nach Schaffung von 16 weiteren Stellplätzen im Bereich des Lagers werden künftig insgesamt 218 Stellplätze zur Verfügung stehen. Diese Anzahl an Stellplätzen wird auch für die geänderten zulässigen Nutzungen ausreichend sein.

Landshut, den
STADT LANDSHUT

(Rampf)
Oberbürgermeister