

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02-9/3a „Versorgungszentrum West“ (Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung) - Einfacher Bebauungsplan -

1. Allgemeines

Das Versorgungszentrum West besteht seit Ende der 90er Jahre. Das zugehörige Verfahren zum Bebauungsplan 02-9/3a „Rennweg – Querstraße“ vom 20.04.1993 i.d.F. vom 30.01.1998 wurde allerdings mit Beschluss des Bausenates vom 20.11.2008 eingestellt. Planungsrechtlich ist das Gebiet nun als Innenbereich gem. § 34 BauGB anzusehen.

Derzeit weist Versorgungszentrum West folgende Nutzungsmischung auf: Größter Betrieb ist im Erdgeschoss der Edeka-Verbrauchermarkt mit integriertem Bäcker mit ca. 2150m² Nutzfläche bzw. ca. 1805m² Verkaufsfläche. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss noch eine Filiale der Sparkasse (Nutzfläche: ca. 220m²), eine Apotheke (Nutzfläche: ca. 195m²), ein leerstehender Gastronomiebetrieb (Nutzfläche: ca. 185m²), sowie ein Unternehmensberater, zwei IT-Firmen, ein Friseur und eine leerstehende Fläche für einen Laden oder einen Dienstleistungsbetrieb mit insgesamt ca. 450m² Nutzfläche. Im ersten Obergeschoss befinden sich neben einer Allgemeinanzpraxis, einer Zahnarztpraxis, einer Rechtsanwaltskanzlei und einer Fahrschule vier Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich der IT- und der Energiebranche, sowie ein Leerstand. Die Flächen des 1. Obergeschosses umfassen ca. 1460m² Nutzfläche. Im 2. Obergeschoss befinden sich acht Wohnungen mit insgesamt ca. 575m² Wohnfläche.

Städtebauliches Ziel ist es, die Zentrumsfunktion des Versorgungszentrums West zu stärken und langfristig zu sichern, um eine wohnortnahe Versorgung der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung zu gewährleisten. Seit etwa Beginn des Jahres 2010 kommt es verstärkt zu Ansiedlungen von Spielhallen in Innenstädten und anderen zentralen Bereichen. Die Einrichtung einer Spielhalle innerhalb des Versorgungszentrums wäre allerdings kontraproduktiv, da diese die Akzeptanz und damit die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes nachhaltig mindern würde. Es ist daher notwendig, Maßnahmen zu ergreifen, die im Falle von Leerständen sicherstellen, dass sich nicht gewünschte Nutzungen, die das soziale Gefüge stören und sog. Trading-Down-Effekte erzeugen, innerhalb des Versorgungszentrums nicht etablieren können. Für den Fortbestand des Standortes ist es vielmehr geboten, das bestehende Nutzungsgefüge dauerhaft – auch bzgl. der Flächengröße – festzuschreiben. Hierfür ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, der nur die zulässigen und die nicht zulässigen Nutzungen regelt, notwendig.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet Einzelhandel dar. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dar. An der nördlichen Grenze sind zwei bestehende Einzelbäume eingetragen.

2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Insgesamt liegt der Bebauungsplan mit einer Fläche des Geltungsbereiches von 8836m² unterhalb des Grenzwertes von 20.000m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2195 und 2196, Gem. Landshut, sowie kleine Teile der Flurstücke 2196/2 und 2258/8, Gem. Landshut. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Bebauung des Versorgungszentrums West inkl. der dazugehörigen Stellplätze im Norden.

4. Planungsziele

Wesentliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Festschreibung der bestehenden Nutzung zur dauerhaften Standortsicherung des Versorgungszentrums West unter Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen. Die bestehende Nutzung aus Verbrauchermarkt, Gastronomie, Bank, Apotheke, weiteren Läden und Dienstleistungen sowie Wohnen – auch bezüglich der jeweils zulässigen Flächen – ist zu sichern. Etwaigen Bestrebungen zum Betrieb von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) oder Bordellen, die in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO und Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sowie in entsprechenden unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB zulässig wären, sollen unterbunden werden.

5. Festsetzungen

Das Planungsgebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es werden dementsprechend folgende Nutzungen als zulässig festgesetzt:

- für das Erdgeschoss: Verbrauchermarkt, Apotheke, Bank, Gastronomie, Läden und Dienstleistungen
- für das 1. Obergeschoss: Dienstleistungen
- für das 2. Obergeschoss: Wohnen

Zu den einzelnen Nutzungen wird jeweils eine maximale Bruttofläche gem. DIN 277 festgesetzt. Vergnügungsstätten und Bordelle werden als unzulässig festgesetzt.

6. Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel

Durch den Bebauungsplan werden nur Nutzungen festgelegt und keine baulichen Veränderungen impliziert. Diese unterliegen planungsrechtlich weiterhin wie bereits vorher den Regelungen des § 34 BauGB. Die Themen Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel sind daher im Rahmen eventueller Baugenehmigungen abzuhandeln. Daher ist es nicht notwendig, in den Hinweisen durch Text auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hinzuweisen. Ebenso wenig war es notwendig, die Themenbereiche Altlasten und Kampfmittel im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen.

7. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine Kontinuität des bestehenden Nutzungsgefüges im Versorgungszentrum West. Für alle planungsrechtlichen Belange jenseits der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin die Bestimmungen des § 34 BauGB.

8. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der 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), und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den 22.07.2011
STADT LANDSHUT

Landshut, den 22.07.2011
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor