

Beschl.-Nr. 3

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 08.02.2012

Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10-2 "Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach" durch Deckblatt Nr. 2;  
I. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 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

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 18.10.2011 bis einschl. 18.11.2011 zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ vom 28.02.2003 i.d.F. vom 24.07.2003 - rechtskräftig seit 22.12.2003 - durch Deckblatt Nr. 2 vom 21.09.2011:

### **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 18.11.2011, insgesamt 52 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 26 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 12 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Gemeinde Niederaichbach  
mit Schreiben vom 12.10.2011
- 1.2 Gemeinde Furth  
mit Schreiben vom 12.10.2011
- 1.3 Markt Essenbach  
mit Schreiben vom 13.10.2011
- 1.4 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 17.10.2011
- 1.5 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 20.10.2011
- 1.6 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 25.10.2011
- 1.7 Gemeinde Adlkofen  
mit Schreiben vom 26.10.2011
- 1.8 Gemeinde Tiefenbach  
mit Schreiben vom 27.10.2011
- 1.9 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 31.10.2011
- 1.10 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 08.11.2011
- 1.11 Markt Ergolding  
mit Schreiben vom 11.11.2011
- 1.12 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 14.11.2011

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 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 12.10.2011

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.2 E.ON Bayern AG, Altdorf mit Schreiben vom 13.10.2011

Der Planungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Landshut und wird von unseren Netzanlagen nicht berührt. Somit besteht mit der Planung Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.3 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 14.10.2011

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Keine.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Keine.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Einwendungen Keine.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Siehe beiliegendes Schreiben vom 14.10.2011.

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 Bebombung 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 Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch den vorgelegten Deckblattentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen geändert. Die neu festgesetzten zulässigen Verkaufsflächen führen zu internen Umstrukturierungen. Baumaßnahmen außerhalb des bereits bestehenden Gebäudekomplexes sind nicht geplant.

#### 2.4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut mit Schreiben vom 21.10.2011

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.

Gegen die o. g. Planung bestehen seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH keine Bedenken.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.5 Gemeinde Eching mit Schreiben vom 26.10.2011

Keine Äußerung.

Obiges Bauleitverfahren der Stadt Landshut wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Eching in seiner Sitzung vom 10.10.2011 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gemeinderat hat beschlossen, hierzu weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.6 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen -  
mit Schreiben vom 27.10.2011

Strom / Abwasser / Verkehrsbetrieb

Es liegen keine Einwände vor.

Gas Wasser Bäder

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen der Sparten Gas und Wasser (siehe Anlagen).

Die Abteilung hat keine Einwände, sofern die vorhandenen Leitungen berücksichtigt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Durch den vorgelegten Deckblattentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen geändert. Die neu festgesetzten zulässigen Verkaufsflächen führen zu internen Umstrukturierungen. Baumaßnahmen außerhalb des bereits bestehenden Gebäudekomplexes sind nicht geplant.

2.7 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit Schreiben vom 02.11.2011

Die Stadt Landshut plant die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“, welcher für das Einzelhandelsgroßprojekt Münchnerau - Landshut (Landshut Park) ein Sondergebiet mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 23.930 m<sup>2</sup> festsetzt.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen eine Flexibilisierung der zulässigen nicht zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb festgelegter Höchstgrenzen. In dem derzeit gültigen Bebauungsplan sind die Verkaufsflächen gleichzeitig als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt, so dass die Zahl der zulässigen Betriebe ebenfalls geregelt wurde.

In der jetzigen Planung wurden die Festsetzungen der zulässigen Flächen in die drei Bauteile A, B und C untergliedert.

Bei Bauteil A handelt es sich um einen Elektrofachmarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.100 m<sup>2</sup>.

Im Bauteil B (Shopzone) soll künftig eine Unterteilung in maximal 22 Ladeneinheiten möglich sein. Dabei sind nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente mit maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Die Festsetzungen sollen zum einen eine flexiblere Bewirtschaftung der Ladenzone ermöglichen, zum anderen aber auch sicherstellen, dass Höchstgrenzen für nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente verbindlich festgelegt bleiben und somit der Handel in der Innenstadt durch den Landshut Park nicht beeinträchtigt wird.

Im Bauteil C sind maximal zwei Einheiten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt maximal 7.100 m<sup>2</sup> zulässig.

Von Seiten der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Die landesplanerisch zulässigen Höchstgrenzen werden von dem Vorhaben nicht überschritten.

Beschluss: 10 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 07.11.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Markt Ergoldsbach  
mit Schreiben vom 10.11.2011

Der Bauausschuss des Marktes Ergoldsbach hat in seiner Sitzung am 08.11.2011 von dem Schreiben der Stadt Landshut vom 11.10.2011 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ Kenntnis genommen.

Der Bauausschuss hat beschlossen, dass im Planaufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weder Einwendungen noch Anregungen vorgebracht werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Bamberg -  
mit Schreiben vom 11.11.2011

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.

Bei der im Planungsgebiet verlaufenden Leitung handelt es sich nach unseren Unterlagen um eine 110-kV-Leitung der DB-Energie.

Nachdem eventuell auch 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.

Als weitere Netzbetreiber wurden die Deutsche Telekom AG, Kabel Deutschland und die Stadtwerke Landshut beteiligt.

2.11 IHK Niederbayern, Passau  
mit Schreiben vom 15.11.2011

Zu Ihrem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bestimmung des Projekts

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ (Landshut Park). Ziel dieser Änderung ist im Wesentlichen eine Flexibilisierung der zulässigen nicht zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb festgelegter Höchstgrenzen. Der so genannte Landshut Park setzt sich aus drei verschiedenen Bauteilen A bis C zusammen. Diese Bereiche beinhalten folgende Sortimente mit ihrer zugehörigen Verkaufsfläche:

<u>Bauteil A:</u>	Elektrofachmarkt	max. 3.100 qm
<u>Bauteil B:</u>	Apotheke	max. 200 qm
	Bekleidung	max. 2.350 qm
	Bilder/Antiquitäten	max. 200 qm
	Bücher	max. 200 qm
	Drogerie	max. 200 qm
	Foto/Optik	max. 200 qm
	Glas/Porzellan	max. 350 qm
	Nahrungs- und Genussmittel	max. 300 qm
	Parfümerie	max. 100 qm
	Sanitätsbedarf	max. 100 qm
	Schuhe	max. 600 qm
	Spielwaren	max. 500 qm
	Telekommunikation	max. 100 qm
	Tiernahrung	max. 400 qm
	Uhren/Schmuck	max. 100 qm
	Zeitungen/Papeterie	max. 200 qm
<u>Bauteil C:</u>	Lebensmittel-Discounter/ SB-Warenhaus	insgesamt max. 7.100 qm

Hieraus ergibt sich eine max. Gesamtverkaufsfläche von 16.300 qm, die etwas über der in der Satzung angegebenen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 15.640 qm liegt. Zudem sind noch 1.100 qm für Gastronomie und sonstige Dienstleistungen zugelassen.

Im Bauabschnitt C befinden sich ein Lebensmittel-Discounter und ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 7.100 qm. Wir gehen im Folgenden davon aus, dass davon ca. 900 qm auf den Discounter und ca. 6.200 qm auf das SB-Warenhaus entfallen. Beim SB-Warenhaus treffen wir außerdem die Annahme, dass ca. 80 Prozent



der Verkaufsfläche (4.960 qm) für Lebensmittel verwendet werden und ca. 20 Prozent (1.240 qm) für Artikel des sonstigen Bedarfs.

In unserer Stellungnahme betrachten wir sämtliche der oben angeführten Sortimente mit Ausnahme der Kategorien „Bilder/Antiquitäten“, „Nahrungs- und Genussmittel“ und „Telekommunikation“.

## 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 Vorhaben mit den oben genannten Sortimenten dieser Zielrichtung entspricht.

## 3. Orientierung am Verflechtungsbereich

In unserer Stellungnahme nehmen wir eine Unterscheidung zwischen den Einzugsgebieten für die Bereiche Food und Non-Food vor. Als Einzugsgebiet für die Food-Artikel der beiden Lebensmittelmärkte (Bauteil C) kommt unseres Erachtens die Stadt Landshut sowie die beiden umliegenden Gemeinden Adlkofen und Kumhausen in Betracht. Dies entspricht laut RPV Landshut dem Nahbereich der Stadt Landshut. Das Einzugsgebiet umfasst nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zum 31.03.2011 rund 72.400 Einwohner. Für die Sortimente aus dem Bereich Non-Food (Bauteile A, B, und C) legen wir den innerstädtischen Verflechtungsbereich der Stadt Landshut zugrunde. Dieses Einzugsgebiet umfasst rund 332.000 Einwohner.

## 4. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung

In der folgenden Tabelle sind die Struktur- und Marktdaten der BBE Handelsberatung zugrunde gelegt. Dabei wurde für jedes Sortiment aus dem Bereich Non-Food auf Basis des entsprechenden Einzugsgebiets zunächst die max. zulässige Kaufkraftabschöpfung ermittelt. Anhand der Größe der angegebenen Verkaufsfläche und dem durchschnittlichen Umsatz pro qm und Jahr erfolgte die Berechnung der Raumleistung. Diese Raumleistung wurde schließlich mit der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung verglichen.

Für die Lebensmittel wurde ebenfalls die Raumleistung der gegebenen Verkaufsfläche errechnet und diese ins Verhältnis zum im entsprechenden Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial gesetzt.

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben	0 Umsatz pro qm und Jahr	Ergebnis
Elektro-fachmarkt	496 Euro	5.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Apotheke	562 Euro	25.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Bekleidung	501 Euro	3.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Bücher	100 Euro	4.200 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Drogerie	275 Euro	3.500 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Foto/Optik	56 Euro	5.300 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Glas/Porzellan	60 Euro	2.200 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Parfümerie	275 Euro	6.500 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Sanitätsbedarf	34 Euro	12.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Schuhe	94 Euro	2.200 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Spielwaren	39 Euro	2.100 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Tiernahrung	44 Euro	1.600 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Uhren/ Schmuck	52 Euro	11.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Zeitungen/ Papeterie	121 Euro	4.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.

SB-Warenhaus (Non-Food)	375 Euro	2.500 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
SB-Warenhaus (Food) und Discounter	2.165 Euro	7.000 Euro 4.700 Euro	Die Abschöpfungsquote liegt unter der im Landesentwicklungsprogramm vorgeschriebenen Höchstgrenze.

Die Raumleistung sämtlicher Sortimente aus dem Bereich Non-Food liegen unterhalb der jeweiligen max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung und auch die Abschöpfungsquote für die Food-Artikel liegt innerhalb der im Landesentwicklungsprogramm vorgeschriebenen Grenze. Somit scheinen uns die Größen der angegebenen Verkaufsflächen im Hinblick auf die Orientierung am entsprechenden Verflechtungsbereich bei jedem Sortiment vertretbar.

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

Das geplante Vorhaben soll im Bereich „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ in Landshut verwirklicht werden. Da die in der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans angegebene Sortimentsstruktur nahezu dem bereits tatsächlichen Bestand entspricht, sind keine negativen Auswirkungen auf das Zentrum und die benachbarten zentralen Orte zu erwarten.

Die geplante Änderung ist 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 Vorhaben grundsätzlich geeignet ist. Letztlich hat der Stadtrat über die vorgesehene Änderung zu entscheiden.

Beschluss: 10 : 0

Von der detaillierten positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Als Oberzentrum ist Landshut geeigneter Standort für Einzelhandelsvorhaben in der geplanten Sortimentsgestaltung. Von der Regierung von Niederbayern wurde mitgeteilt, dass von Seiten der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

2.12 Handelsverband Bayern - Der Einzelhandel e. V. - Bezirk Oberpfalz / Niederbayern  
mit Schreiben vom 16.11.2011

Ziele Raumordnung und Landesplanung

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Einwendungen

Trennung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist strikt erforderlich!

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Beabsichtigte Flexibilisierung führt zu negativen Auswirkungen auf die Innenstadt als Handels- und Dienstleistungszentrum von Landshut - daher abzulehnen!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ziel der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Wesentlichen eine Flexibilisierung der zulässigen nicht zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente innerhalb festgelegter Höchstgrenzen.

Die Festsetzung der zulässigen Flächen wurde in drei Bauteile A-C untergliedert. Bei Bauteil A handelt es sich um einen Elektrofachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 3.100 m<sup>2</sup>. In der als Bauteil B bezeichneten Ladenzone soll künftig eine Unterteilung in maximal 22 Einheiten ermöglicht werden. Dabei sind nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente mit zulässigen Höchstflächen festgesetzt. Im Bauteil C sind maximal zwei Einheiten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt maximal 7.100 m<sup>2</sup> zulässig.

Diese Festsetzungen sollen zum Einen eine flexiblere Bewirtschaftung ermöglichen, zum Anderen aber auch sicherstellen, dass die Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente weiterhin verbindlich festgelegt bleiben und somit der Handel in der Innenstadt durch das Sondergebiet Landshut Park nicht beeinträchtigt wird. Negative Auswirkungen auf die Innenstadt sind durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht zu erwarten. Der Einstufung der Sortimente liegt die Sortimentsliste des im Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Landshut Stand September 2010 zugrunde.

2.13 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 17.11.2011

Niederschlagswasserbeseitigung:

Wir gehen davon aus, dass das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wie in unserer Stellungnahme vom 31.01.2008 beschrieben und befürwortet beibehalten wird.

Ansonsten besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung bleibt unverändert.

2.14 Bund Naturschutz - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 18.11.2011

Mit vorliegendem Deckblatt besteht Einverständnis.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

**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. 2 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10-2 „Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach“ vom 28.02.2003 i.d.F. vom 24.07.2003 - rechtskräftig seit 22.12.2003 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 21.09.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Satzung (textliche Festsetzungen) und Begründung vom 21.09.2011 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 9 : 1

Landshut, den 08.02.2012

STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

