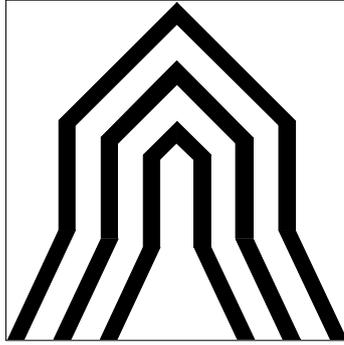


**Stadt
Landshut**



Begründung

Deckblatt Nr. 2

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10-2

"Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Weiherbach"

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10-2 „Zwischen Weiherbach und Theodor-Heuss-Straße“ vom 28.02.2003 i.d.F. vom 24.07.2003 – rechtskräftig seit 22.12.2003 – setzt für das Einzelhandelsgroßprojekt Münchnerau – Landshut (Landshut Park) ein Sondergebiet mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 23.930 m², sowie 2.500 m² Fläche für Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe fest.

In der Baugenehmigung zum Projekt Landshut Park wurde eine Verkaufsfläche von 14.173 m² genehmigt. Gemäß des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich bei den festgesetzten Verkaufsflächen zugleich um Mindest – und Höchstgrenzen, so dass die Zahl der zulässigen Betriebe damit ebenfalls geregelt wurde.

Vom Betreiber wird nunmehr eine Änderung des Bbauungsplans beantragt. Ziel dieser Änderung 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 m². Im Elektrofachmarkt (z. Z. Saturn) werden Waren aus dem Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente wie Elektrogroßgeräte, Elektrokleingeräte, sowie Unterhaltungselektronik, Informationstechnik und Zubehör verkauft. Diese nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden in Analogie zu Konkurrenzanbietern wie z.B. Media Markt und Tevi durch kleinere auch zum Teil zentrenrelevante Sortimentsbereiche ergänzt.

In der als Bauteil B bezeichneten Ladenzone sind gemäß rechtskräftigem Vorhaben- und Erschließungsplan Flächen als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt und damit die Zahl der zulässigen Einheiten fixiert. Künftig soll eine Unterteilung in maximal 22 Einheiten ermöglicht werden. Dabei sind nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig und nahversorgungsrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente mit zulässigen Höchstflächen festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen zum Einen eine flexiblere Bewirtschaftung bzw. Vermietung der Einheiten in der Ladenzone 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.

Im Bauteil C sind maximal zwei Einheiten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt maximal 7.100 m² zulässig. Es handelt sich dabei um ein SB-Warenhaus (z.Z. Kaufland) mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Getränke, Backwaren, Fleischwaren, Drogeriewaren, Zeitungen, Zeitschriften, Papier Bürobedarf, Tiernahrung,.....) – ähnlich wie z. B. Real und einen Lebensmitteldiscounter – ähnlich z.B. Lidl, Penny, Netto,...

Über das nahversorgungsrelevante Segment hinaus können im Discountbereich untergeordnet nicht zentrenrelevante Sortimente (Baumarktartikel, Fahrräder...) und im Rahmen von Sonderangebots/Aktionswaren kleinere ergänzende Sortimente aus dem zentrenrelevanten Bereich angeboten werden. Das SB-Warenhaus bietet überwiegend Waren des nahversorgungsrelevanten und untergeordnet nicht-zentrenrelevanten Sortiments an und kann im Umfang von max. 10% zentrenrelevante Sortimente integrieren. Für den für die Innenstadt sensiblen Sortimentsbereich Textil wird hierbei in der Summe aller drei Bauteile eine Höchstverkaufsfläche von 2400 m² festgesetzt, die eine Reduktion um 200m² gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bedeutet.

Der Einstufung der Sortimente liegt die Sortimentsliste des im Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Landshut Stand September 2010 zugrunde.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich. Nachdem durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

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).

Anlage: Sortimentsliste aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (Entwurf Stand September 2010)

Landshut, den
STADT LANDSHUT

(Rampf)
Oberbürgermeister