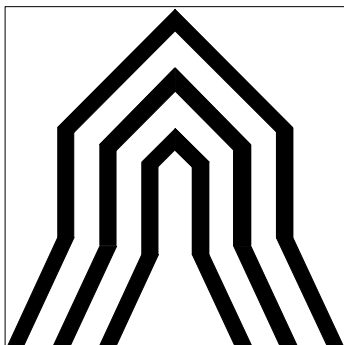


**Stadt
Landshut**



Deckblatt Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan NR. 00-1

„Zwischen Kapuzinerweg – Bauhofstraße – Podewilsstraße- Am Alten Viehmarkt“

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Der Vorhabenträger beabsichtigt das CCL-Einkaufszentrum auf den Grundstücken Fl.-Nr. 768/5 und 768/6 auf Bereiche der Flurnummer 768/7 um Verkaufsflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu erweitern. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, soll der bestehende, rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 00-1 "Zwischen Kapuzinerweg -Bauhofstraße - Podewilsstraße - Am Alten Viehmarkt" im erforderlichen Umfang gem. § 13 BauGB geändert werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bereich des vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Landshut als Kerngebiet dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Landshut enthält Aussagen hinsichtlich der Nutzung als öffentliche Parkplatzfläche und einer gliedernden und abschirmenden Grünfläche entlang der Podewilsstraße. Diese Forderungen wurden bereits in dem bestehenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend der Neuordnung des dortigen Bereiches konkretisiert.

2.3 Bebauungsplan

Der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 00-1 "Zwischen Kapuzinerweg - Bauhofstraße - Podewilsstraße - Am Alten Viehmarkt" überlappt im Bereich des Kapuzinerwegs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 00-39a „Zwischen Bauhofstraße – Kapuzinerweg – Am Alten Viehmarkt“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 00-1 setzt für die Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Höhe der Oberkante des Daches, die GRZ 1,0, die GFZ 1,5 und geschlossene Bauweise sowie der Bauraum durch Baugrenzen festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 00-39a trifft im Überlappungsbereich mit dem Deckblatt Nr.1 für die Art der baulichen Nutzung ebenfalls die Festsetzung Kerngebiet (MK). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird Flachdach mit einer Traufhöhe von 15 bzw. 17 Metern, die GRZ 1,0 und die GFZ 3,0 sowie der Bauraum durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

2.4. Andere Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt wie die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich der ehemaligen Stadtmauer beim Kapuzinerkloster im Sanierungsgebiet Nr. V „An der Bauhofstraße“. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zudem Einzeldenkmäler an der Podewilsstraße 3 und Am Alten Viehmarkt 535 (Ursulinenrealschule). Wann die Mauer endgültig entfernt wurde, lässt sich aus den Unterlagen des Stadtarchivs nicht erkennen. Deutlich ist aber, dass der Verlauf der Mauer durch die Gebäude, in denen sich heute die Deutschen Rentenversicherung befindet, überbaut sein muss. Im Übrigen ist dieses Areal mit den ehemaligen Bauamtsgebäuden, dem Gastanwesen, der ehemaligen Feuerwehr und dem Gaskessel mehrfach überbaut worden.

3. Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1

3.1 Lage

Der Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 1 beinhaltet Teilbereiche der Grundstücke Fl.-Nr. 768/5, 768/6 und 768/7. Das Deckblatt Nr. 1 betrifft auf der Flurnummer

- 768/5 den Bereich des Kapuzinerwegs
- 768/6 die südliche Ecke des Grundstücks
- 768/7 den Bereich des Kapuzinerwegs und die Bebauung am Kapuzinerweg

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1 Planungsvorgabe

Um dem Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen Rechnung zu tragen, sollen Flächen der Gebäudezeile am Kapuzinerweg in das bestehende Einkaufszentrum integriert werden.

4.2. Planungskonzept

Die vorliegende Planung soll die Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes „Landshuter Innenstadt“ unterstützen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Überbauung des Kapuzinerwegs mit einer Dachoberkante von max. 8,20 m vor. Diese Überbauung wurde bis jetzt nicht ausgeführt. In dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan sollen Teile des Kapuzinerwegs und die Flächen der westlich angrenzenden Gebäudezeile im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss in die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums integriert werden. Um einen

niveaugleichen Anschluss zu ermöglichen, werden das Erdgeschoss, das erste und das zweite Obergeschoss der Zeilenbebauung zu zwei Geschossen zusammengeführt.

4.3 Festsetzungen

4.3.1 Art der Nutzung – Verkaufsflächen

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung wurden in das Deckblatt Nr. 1 übernommen. Die unter „Sonstige Festsetzungen“ aufgeführten Verkaufsflächen werden im Deckblatt Nr.1 gemäß dem neuen Planungskonzept erweitert, da insbesondere auch Verkaufsflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 00-39a „Zwischen Bauhofstraße – Kapuzinerweg – Am Alten Viehmarkt“ übernommen werden.

Es werden im Bebauungsplan folgende maximalen, sortimentsbezogenen Verkaufsflächen festgelegt:

Nahrungs- und Genussmittel	2.500 m ²
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	10.000 m ²
Zeitungen und Zeitschriften	100 m ²
Bücher, Schreibwaren	800 m ²
Drogeriewaren	600 m ²
Parfümeriewaren	400 m ²
Foto, Optik, Akustik	100 m ²
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	900 m ²
Schuhe und Lederwaren	1.800 m ²
Spielwaren	700 m ²
Uhren, Schmuck	200 m ²
Unterhaltungselektronik	2.700 m ²
Telekommunikation	200 m ²
Blumen, Topfpflanzen	100 m ²
Sport, Camping	1.500 m ²
Apothekerwaren	200 m ²

Maximale Gesamtverkaufsfläche 16.000 m

Die Beschränkungen der Verkaufsflächen sind im Hinblick auf die Beachtung des LEP-Ziels B IV 1.4.5 erforderlich, wonach Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten max. 25 % der Kaufkraft im Nahbereich und Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Sortimenten des sonstigen Bedarfs max. 30 % der Kaufkraft im innerstädtischen Verflechtungsbereich abschöpfen dürfen.

In einer Stellungnahme der iq-Projektgesellschaft vom November 2011 wurden diese sortimentsbezogenen Verkaufsflächen bewertet und deren Konformität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Landshut nachgewiesen.

4.3.2 Art der Nutzung - Wohnnutzung

Für das bestehende, mit „A1“ im Plan gekennzeichnete Gebäude sind im Bebauungsplan 00-39a Festsetzungen zur Nutzung gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO getroffen. Es ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgelegt, dass ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen allgemein zulässig sind. In dem Nutzungskonzept zum Deckblatt Nr. 1 sollen im 2. Obergeschoss noch Verkaufsflächen entstehen. Für die darüber befindlichen Wohnungen wird nun ebenso

festgesetzt, dass gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 3. Obergeschoss Wohnungen allgemein zulässig sind.

4.3.3 Stellplätze

Für die im Deckblatt Nr. 1 zusammengeführten Nutzflächen sind insgesamt für das Plangebiet 720 Stellplätze erforderlich. Die Stellplatzsatzung der Stadt Landshut wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufgehoben.

4.3.4 Maß der Nutzung

Die Festsetzung der Geschossfläche wird gestrichen, da durch diese Festsetzung keine Planungsziele mehr erreicht werden können. Das Maß der Nutzung wird bereits durch die eingezeichneten Baugrenzen/Baulinien und die maximal zulässigen Wand- und Deckenhöhen ausreichend festgesetzt. Zusätzlich besteht weiterhin die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0, die aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 00-1 übernommen wurde.

Sämtliche weitere Festsetzungen behalten auch für die das Deckblatt Nr.1 unverändert ihre Gültigkeit.

5. 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 § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Landshut, den
STADT LANDSHUT

Landshut, den
BAUREFERAT

Rampf
Oberbürgermeister

Doll
Baudirektor