

Beschl.-Nr. 4

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 14.05.2012

- Betreff: Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 00-1 "Zwischen Kapuzinerweg - Bauhofstraße - Podewilsstraße - Am Alten Viehmarkt" durch Deckblatt Nr. 1;
- 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. Beschluss Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag
  - IV. Satzungsbeschluss

Referent: Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 9/10 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

\_\_\_\_\_ einstimmig \_\_\_\_\_  
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 20.12.2011 bis einschl. 25.01.2012 zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 00-1 „Zwischen Kapuzinerweg - Bauhofstraße - Podewilsstraße - Am Alten Viehmarkt“ vom 15.12.1998 i.d.F. vom 15.12.2000 - rechtsverbindlich seit 26.03.2001 - durch Deckblatt Nr. 1 vom 29.11.2011:

### **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 25.01.2012, insgesamt 59 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 32 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:
  - 1.1 Markt Essenbach  
mit Schreiben vom 14.12.2011
  - 1.2 Stadtjugendring, Landshut  
mit Schreiben vom 15.12.2011
  - 1.3 Stadt Landshut - Stadtarchiv -  
mit Schreiben vom 16.12.2011
  - 1.4 Gemeinde Adlkofen  
mit Schreiben vom 22.12.2011
  - 1.5 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 22.12.2011
  - 1.6 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen -  
mit Schreiben vom 22.12.2011
  - 1.7 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 23.12.2011
  - 1.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit Schreiben vom 02.01.2012
  - 1.9 Stadt Landshut - Agentur für Arbeit -  
mit Schreiben, eingegangen am 18.01.2012
  - 1.10 Stadt Mainburg  
mit Schreiben vom 23.01.2012
  - 1.11 Markt Ergolding  
mit Schreiben vom 24.01.2012

Beschluss: 9 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

2. Anregungen haben 21 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:
  - 2.1 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, München  
mit E-Mail vom 15.12.2011

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Leitung liegt im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten, bereits bestehenden „verkehrsberuhigten Verkehrsfläche“. Durch die vorliegende Planung ist in diesem Bereich keine Bautätigkeit zu erwarten.

Die am südlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Leitung liegt teils im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ und teils im durch die vorliegende Planung neu zu überbauenden Bereich.

Soweit im Zuge der Baumaßnahmen eine Überbauung oder eine Verringerung der vorhandenen Überdeckung stattfinden soll, wird vom Maßnahmenträger rechtzeitig vor Baubeginn die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG in München über die Erforderlichkeit einer Verlegung informiert.

## 2.2 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt - mit Schreiben vom 19.12.2011

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 Schreiben:

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 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 Staatsministerium des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Bereich zwischen „Zeile“ und „CCL“ entlang des ehem. Kapuzinerwegs ist bereits im Rahmen früherer Baumaßnahmen zum Zwecke der Errichtung von Tiefgaragen unterkellert worden. Hierbei wurden regelmäßig eine Gefahrenerforschung bezüglich eventueller Fundmunition sowie Altlastenentsorgungsmaßnahmen durchgeführt. Eine erneute Veranlassung ist auf Grund der vorliegenden Änderungsplanung nicht zu fordern.

Den vorgebrachten Anregungen wird ausreichend Rechnung getragen, weiteres ist nicht veranlasst.

2.3 E.ON Bayern AG, Altdorf  
mit Schreiben vom 20.12.2011

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

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt -  
mit Schreiben vom 20.12.2011

Keine Einwände aus hygienischen Gründen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.5 Stadt Landshut - Freiwillige Feuerwehr -  
mit E-Mail vom 22.12.2011

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Gebiet wird heute die Hilfsfrist nach der Bekanntmachung über den Vollzug des Feuergesetzes eingehalten.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

### 3. Flächen für die Feuerwehr

Bei geplanten Erschließungen sind die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090) zu beachten.

### 4. Zufahrt für die Feuerwehr

Der Abstand von einer Feuerwehrezufahrt zu einem genutzten Gebäude darf nicht mehr als 50 m betragen. Dies gilt nicht, wenn Zufahrten und Aufstellflächen für ein Hubrettungsfahrzeug erforderlich werden.

Der Kapuzinerweg ist von der Isar-Seite aus als Feuerwehrezufahrt gekennzeichnet. Grund: Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Wohnungen im Obergeschoss des sog. Bananenbaus muss die hydraulische Drehleiter in den Kapuzinerweg einfahren.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 2.:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landshut angeschlossen. Die Bereitstellung der für den Grundschutz notwendigen Löschwassermenge ist durch das Wassernetz der Stadtwerke Landshut aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hierfür gewährleistet.

Zu 3.:

Die Planung wurde so konzipiert, dass die Bestimmungen der DIN 14090 eingehalten werden.

Zu 4.:

Im Zuge des Verfahrens wurde vom Vorhabenträger ein Brandschutzgutachten in Auftrag gegeben, das zur Kontrolle den zuständigen Stellen der Stadt vorgelegt wurde. Der zweite Rettungsweg für das Obergeschoss des Zeilenbaus wird nach Schließung des Kapuzinerweges und somit der Zufahrt für die hydraulische Drehleiter durch die Darstellungen im Brandschutzgutachten und im Ergebnis der Abstimmung mit dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen gewährleistet.

Kein Gebäudeteil ist mehr als 50m von einer bestehenden Feuerwehrezufahrt oder öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Straßen entfernt.

## 2.6 Regierung von Oberbayern, München mit E-Mail vom 10.01.2012

Der Bebauungsplan zielt auf die Erweiterung eines Einkaufszentrums ab.

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.7 Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Landshut -  
mit Schreiben vom 10.01.2012

Mit vorliegender Planung besteht vom Grundsatz her Einverständnis.  
Negativ betrachten wir das Wegfallen der Radwegeverbindung. Über die Lenkung des  
Fahrradverkehrs, der an dieser Stelle nicht unerheblich ist, sind noch Aussagen zu  
treffen und ggfs. Maßnahmen für einen ungestörten Verkehrsfluss zu ergreifen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Ausbau und Erhalt der innerstädtischen Radwege dient der Vernetzung und somit  
auch der besseren Erreichbarkeit der einzelnen Stadtteile. Im Sinne einer geordneten  
städtebaulichen Entwicklung ist die Attraktivität dieses Angebots zu sichern.

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90 „Die Grünen“ hat hierzu den Antrag Nr. 904 zur  
Wiederherstellung einer sicheren Radwegeverbindung nach Schließung des  
Kapuzinerweges eingereicht.

Nach Prüfung der Situation vor Ort stehen grundsätzlich zwei Optionen zur Auswahl,  
um das Radwegenetz wieder zu schließen:

Die erste Alternative führt die Radfahrer nach Überquerung des Maxwehrs in die  
Bauhofstraße, von wo aus Sie auf Höhe des Rottenkolberstadels abbiegen und an der  
Nord- und Ostseite der Sparkasse entlang zum Alten Viehmarkt gelangen können.

Die zweite Alternative leitet die Radfahrer parallel zum ehem. Kapuzinerweg, an der  
Westseite der Zeile entlang zum Alten Viehmarkt. Dort angekommen würde der  
Radverkehr in beiden Fällen mittels bereits vorhandener abgesenkter Bordsteine über  
die Straße Am Alten Viehmarkt auf die bisherigen Routen geleitet.

Die zukünftige Führung des Radverkehrs an dieser Stelle ist in gesonderter  
Beschlussfassung zu diesem Antrag zu regeln. Die Behandlung im Bausenat erfolgt  
zeitgleich am 14.05.2012.

2.8 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 10.01.2012

1) Verkehrswesen

Die Fläche der vorhandenen ebenerdigen Fahrradabstellanlagen (Modell Landshut,  
Achsabstand 36 cm) am City-Center bietet Platz für 77 Fahrradstellplätze, 26 davon  
derzeit am Kapuzinerweg (im BBP), 16 am Prälat-Heinrich-Fischer-Platz (im BBP)  
und 35 im Gehwegbereich Am Alten Viehmarkt (außerhalb BBP). Der Gehweg Am  
Alten Viehmarkt im Bereich der Fahrradstellplätze ist 3,80 m breit. Davon nimmt  
bereits die Abstellfläche inkl. der Verkehrsfläche der Abstellanlage 3,40 m Breit ein  
(1,90 m Fahrradlänge + mindestens 1,50 m zum Ein- und Ausparken).

Für eine attraktive Erreichbarkeit des City-Centers im Innenstadtbereich mit dem  
Fahrrad insgesamt mindestens 100 Stellplätze erforderlich (Annahme 5.000  
Kunden pro Tag, ca. 15 % Rad-Anteil, 15 % Anteil Spitzenstunde, 60 min.  
Stellplatzbelegung pro Besuch).

Im Bereich des BBP sind ausreichend diebstahlsichere Fahrradabstellanlagen (mit  
Anlehnbügel zum Absperrern des Rahmens) vorzusehen, die genügend Platz zum  
Einstellen der Räder (Achsabstand > 60 cm ebenerdig bzw. > 40 cm höhenversetzt)  
bieten inklusive der erforderlichen Verkehrsfläche vor der Abstellanlage (ggf. auch  
für Fahrradanhänger). Eine Erweiterung des CCL sollte dazu genutzt werden, die

alten Fahrradabstellanlagen durch ein neues, kundenfreundliches Stellplatzangebot zu ersetzen und in das Gesamtkonzept des CCL zu integrieren.

2) Straßenbau

Alle Umbauten und Veränderungen am bestehenden, öffentlichen Straßenraum, sind vom Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt Landshut auszuführen. Sämtliche Kosten dieser Eingriffe sind vom Vorhabensträger zu tragen.

3) Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Von den bisher 77 Fahrradstellplätzen werden durch die Erweiterung des CCL-Komplexes 42 weichen müssen. Somit würden noch Stellplätze für 35 Fahrräder verbleiben. Laut Tiefbauamt ist im Bereich des CCL eine Anzahl von 100 Fahrradabstellmöglichkeiten notwendig, um dem durchschnittlichem Bedarf auch zukünftig gerecht werden zu können. Somit ist ein Fehlbestand von 65 Fahrradstellplätzen auszugleichen.

Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wurde hierzu eine Regelung folgenden Inhalts getroffen:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis zum Satzungsbeschluss zu den verbliebenen 35 zusätzlich 65 Fahrradabstellmöglichkeiten im Nahbereich des CCL bzw. der bisherigen Fahrradständer zu schaffen, um auch zukünftig eine ausreichende Anzahl an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder am CCL vorzuhalten. Sofern dies nicht auf eigenem Grund zu verwirklichen ist, sind der Nachweis und die Absicherung im Ergebnis der Verhandlungen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke vor Satzungsbeschluss zu erbringen. Die bisher installierten Fahrradständer können hierbei in Absprache mit der Stadt Landshut wiederverwendet werden. Die Kosten für die Maßnahme trägt der Vorhabenträger.

Zu 2.:

Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan wurde hierzu eine Regelung folgenden Inhalts getroffen:

Sollten Eingriffe, Reparaturen, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden, öffentlichen Straßenraum, notwendig werden, sind diese vom Vorhabensträger in Abstimmung mit der Stadt Landshut auszuführen. Der Vorhabensträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher in diesem Zusammenhang entstehender Kosten.

2.9 Deutsche Telekom Netzproduktion, GmbH  
mit Schreiben vom 12.01.2012

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.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es befinden sich keine Leitungen der Telekom innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

#### 2.10 Stadt Dingolfing mit Schreiben vom 12.01.2012

Der Bauausschuss der Stadt Dingolfing hat sich in seiner Sitzung vom 11.01.2012 mit o. g. Angelegenheit befasst. Es erging folgender Beschluss:

Von den Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 00-1 der Stadt Landshut durch Deckblatt Nr. 1 vom 29.11.2011 zwischen „Kapuzinerweg – Bauhofstraße – Podewilsstraße – Am Alten Viehmarkt“ vom 15.12.1998 i. d. F. vom 15.12.2000 – rechtsverbindlich seit 26.03.2011 – wird Kenntnis genommen.

Einwendungen werden nicht vorgetragen.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.11 Stadtwerke Landshut - Ingenieurwesen - mit Schreiben vom 16.01.2012

Verkehrsbetrieb / Strom / Abwasser

Es liegen keine Einwände vor.

Gas / Wasser

Im Umgriff des o. g. Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen (siehe Anlagen).

Die Abteilung hat keine Einwände, sofern die vorhandenen Gas- und Wasserversorgungsleitungen berücksichtigt werden.

Beschluss: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Leitungen liegen im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten, bereits bestehenden „verkehrsberuhigten Verkehrsfläche“. Durch die vorliegende Planung ist in diesem Bereich keine Bautätigkeit zu erwarten. Sollten unvorhersehbarer Weise dennoch Änderungen notwendig werden, ist die Kostenfrage im Durchführungsvertrag zu Lasten des Vorhabenträgers geregelt.

#### 2.12 E. ON Netz GmbH – Betriebszentrum Bamberg – mit Schreiben vom 16.01.2012

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 00-1 verläuft das oben genannte Fernmeldekabel der E.ON Netz GmbH. Die ungefähre Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan (M1:1000) zu entnehmen.

Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Die Schutzzonenbreite des Fernmeldekabels beträgt 1,00 m, gemessen jeweils links und rechts der Kabeltrasse.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Damit keine Beschädigung der Kabel verursacht wird, sind innerhalb des Schutzbereiches alle Arbeiten im Detail rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Gegebenfalls ist das Fernmeldekabel im Umbaubereich entsprechend zu sichern (Schutzrohre, o. ä.).

Desweiteren dürfen über die Kabeltrasse keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone jeweils 2,50 m beiderseits der Kabeltrasse. Diese und weitere Informationen entnehmen Sie bitte den beigefügten „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“.

Sollte eine Kabelortung oder Kabeleinweisung erforderlich sein, so bitten wir Sie, sich an die zuständige Servicegruppe der E.ON Netz GmbH in Landshut zu wenden. Die Adressdaten lauten:

E.ON Netz GmbH,  
Abteilung Informationssysteme  
Servicegruppe – K / Landshut  
Luitpoldstr. 27 a  
84034 Landshut  
0871/694 4599

Hochspannungsanlagen der E.ON Netz GmbH befinden sich nicht im oben genannten Geltungsbereich.

Auf das beigefügte Sicherheitsmerkblatt, Kabelschutzanweisung und Merkheft für Baufachleute machen wir ausdrücklich aufmerksam und bitten um Beachtung.

Nachdem 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: 9 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das Fernmeldekabel liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes.

#### 2.13 Gemeinde Eching mit Schreiben vom 17.01.2012

Keine Äußerung.

Obiges Bauleitverfahren der Stadt Landshut wurde dem Gemeinderat der Gemeinde Eching in seiner Sitzung vom 16.01.2012 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Gemeinderat hat beschlossen, zu dem Bebauungsplan weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### 2.14 Regionaler Planungsverband Landshut mit Schreiben vom 17.01.2012

##### **I. Geplantes Vorhaben**

Das innerstädtische Einkaufszentrum in der Stadt Landshut (CCL) soll erweitert werden. Hierfür ist eine Überbauung des Kapuzinerweges vorgesehen, um so den westlich entlang des Kapuzinerweges situierten Gebäudekörper an das CCL anbinden und mit integrieren zu können.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben 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.

Die iq-Projektgesellschaft hat hierzu eine Stellungnahme mit dem Ergebnis vorgelegt, dass das geplante Vorhaben konform zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Landshut ist.

## **II. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 sollen Oberzentren als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen (LEP A II 2.1.9.1 Z).

Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird (LEP B II 1.2.1.1 G).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten (geeignete Zentrale Orte) ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören.

Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. (LEP B II 1.2.1.2 Z).

Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
  - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
  - b) Waren des sonstigen Bedarfs
    - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
    - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H.der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,
- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens abschöpfen. In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tired, Buchst, a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen (LEP B N 1.2.1.1 Z).

## **III. Beurteilung aus Sicht der Regionalplanung**

Als Oberzentrum ist die Stadt Landshut ein geeigneter Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in der geplanten Form. Der Standort des CCL befindet sich im nordöstlichen Innenstadtbereich von Landshut und stellt einen Entwicklungspol des Einkaufsbereichs der Stadt dar (vgl. Ausführungen der iq-Projektgesellschaft auf S. 7). Durch die zentrale Lage ist der Standort sehr gut an den ÖPNV angeschlossen und bestens fußläufig erreichbar. Folglich befindet sich das CCL in städtebaulich integrierter Lage und entspricht somit dem LEP-Ziel B II 1.2.1.2 .

Die Regierung von Niederbayern als Landesplanungsbehörde führt für das o.g. Vorhaben parallel zum Bebauungsplanverfahren ein vereinfachtes

Raumordnungsverfahren durch. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Regierung von Niederbayern prüfen, ob die im LEP-Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 2 (Z) genannten zulässigen Abschöpfungsquoten eingehalten werden. Die zulässigen maximalen Verkaufsflächen werden in o. g. Überprüfung ermittelt und festgesetzt. Unter der Voraussetzung, dass die landesplanerische Überprüfung die Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten bestätigt und die geplanten Verkaufsflächen die in o. g. Überprüfung festzusetzenden Verkaufsflächen nicht überschreiten, ist davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums Landshut sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. LEP B II 1.2.1.1 G).

Mit der Verwirklichung des geplanten Vorhabens kann die Wirtschaftskraft des Oberzentrums Landshut gestärkt werden, weshalb es grundsätzlich positiv zu bewerten ist. Allerdings besteht bis zur Bestätigung der Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten und bis zur Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen durch o. g. Prüfung aus Sicht der Regionalplanung Vorbehalt gegen das genannte Vorhaben. Er entfällt, wenn durch o. g. Überprüfung die Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten bestätigt und die zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Regierung von Niederbayern durchgeführte vereinfachte Raumordnungsverfahren hat keine Änderungen der vorliegenden Planung zum Ergebnis.

Die landesplanerische Beurteilung ergab, dass die für die verschiedenen Warengruppen angestrebten Verkaufsflächen unter den Grenzwerten, die im Rahmen des Verfahrens aus den zulässigen Abschöpfungsquoten ermittelt wurden, bleiben. Somit liegt die Bestätigung der Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten ebenso wie die damit einhergehende Bestätigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen vor. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung.

Den vorgebrachten Einwendungen wird somit vollumfänglich Rechnung getragen.

## 2.15 IHK Niederbayern, Passau mit Schreiben vom 20.01.2012

### 1. Bestimmung des Projekts

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Zwischen Kapuzinerweg – Bauhofstraße – Podewilsstraße – Am Alten Viehmarkt“. Dabei soll das bereits bestehende City Center mit dem benachbarten Gebäude verbunden und in seiner Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Im Bebauungsplan sind folgende maximale, sortimentsspezifische Verkaufsflächen festgelegt:

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

Hieraus ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 22.800 qm. Laut Bebauungsplan soll allerdings eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 16.000 qm nicht überschritten werden.

In unserer Stellungnahme betrachten wir sämtliche der oben angeführten Sortimente mit Ausnahme der Kategorien „Foto, Optik, Akustik“ sowie „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 Lebensmittel 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 30.06.2011 rund 72.700 Einwohner. Für die Sortimente aus dem Bereich Non-Food 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 in Verhältnis zum im entsprechenden Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial gesetzt.

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben	durchschn. Umsatz pro qm und Jahr	Ergebnis
Nahrungs- & Genussmittel	2.165 Euro	3.700 Euro	Die Abschöpfungsquote liegt unter der im Landesentwicklungsprogramm vorgeschriebenen Höchstgrenze.
Bekleidung (o. Sportbekleidung)	501 Euro	3.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Zeitungen und Zeitschriften	121 Euro	4.500 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Bücher, Schreibwaren	100 Euro	4.200 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Drogeriewaren	275 Euro	3.500 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Parfümeriewaren	275 Euro	6.500 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	60 Euro	2.200 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Schuhe und Lederwaren	94 Euro	1.800 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Spielwaren	39 Euro	2.100 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Uhren, Schmuck	52 Euro	11.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Unterhaltungselektronik	262 Euro	5.300 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Blumen, Topfpflanzen	110 Euro	3.500 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Sport, Camping	73 Euro	2.300 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.
Apothekerware	562 Euro	25.000 Euro	Die Raumleistung liegt unterhalb der max. zulässigen Kaufkraftabschöpfung.

Die Raumleistungen 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 der angeführten Sortimente vertretbar.

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

Das geplante Vorhaben soll im Bereich „Zwischen Kapuzinerweg – Bauhofstraße – Podewilsstraße – Am Alten Viehmarkt“ in Landshut verwirklicht werden. Die beabsichtigte Änderung ist grundsätzlich geeignet, die Funktionen eines Oberzentrums, nämlich die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen, zu erfüllen und trägt aufgrund der zentralen Lage zur Stärkung des Stadtzentrums bei.

#### 6. Zusammenfassung

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen sind wir der Ansicht, dass das Oberzentrum Landshut als Standort für das Vorhaben grundsätzlich geeignet ist. Das örtliche IHK-Gremium Landshut wurde ebenfalls zu dem geplanten Projekt befragt und hat hierzu keine Anmerkungen oder Einwände vorzubringen. Letztlich hat der Stadtrat über die vorgesehene Änderung zu entscheiden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Regierung von Niederbayern durchgeführte vereinfachte Raumordnungsverfahren hat keine Änderungen der vorliegenden Planung zum Ergebnis.

Die landesplanerische Beurteilung ergab, dass die für die verschiedenen Warengruppen angestrebten Verkaufsflächen unter den Grenzwerten, die im Rahmen des Verfahrens aus den zulässigen Abschöpfungsquoten ermittelt wurden, bleiben. Somit liegt die Bestätigung der Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten ebenso wie die damit einhergehende Bestätigung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen vor. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung.

#### 2.16 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf mit Schreiben vom 20.01.2012

Das bereits bestehende Einkaufszentrum CCL-City-Center-Landshut soll um Verkaufsflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss erweitert werden. Die im Bebauungsplan festgelegten sortimentsbezogenen Verkaufsflächen wurden zur Ermittlung der Abschöpfungsquoten zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurden die Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010 von BBE Handelsberatung, sowie die Einwohnerzahlen des Nahbereichs und des Verflechtungsbereichs des innerstädtischen Einzelhandels vom Datenstand 31.3.2011 verwendet.

Die Berechnungen ergaben, dass die Raumleistungen sämtlicher Sortimente aus den Bereichen Food und Nonfood unterhalb der jeweils maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung liegen. Die beabsichtigte Erweiterung des Einkaufszentrums in der zentrumsnahen Lage dient dazu, den Landshuter Innenstadtbereich als attraktiven Einzelhandelsstandort zu stärken.

Weitere Anregungen und Bedenken bestehen unsererseits nicht.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Regierung von Niederbayern durchgeführte vereinfachte Raumordnungsverfahren hat keine Änderungen der vorliegenden Planung zum Ergebnis.

Die landesplanerische Beurteilung ergab, dass die für die verschiedenen Warengruppen angestrebten Verkaufsflächen unter den Grenzwerten, die im Rahmen des Verfahrens aus den zulässigen Abschöpfungsquoten ermittelt wurden, bleiben. Somit liegt die Bestätigung der Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten ebenso wie die damit einhergehende Bestätigung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen vor. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung.

2.17 Regionaler Planungsverband München  
mit Schreiben vom 23.01.2012

Gegen die Erweiterung des innerstädtischen Einkaufszentrums in der Stadt Landshut (City Center Landshut) von derzeit 11.800 m<sup>2</sup> auf 16.000 m<sup>2</sup> sind aus Sicht der Region München keine Bedenken veranlasst.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.18 Handelsverband Bayern – Der Einzelhandel e. V. (HBE)  
mit Schreiben vom 23.01.2012

Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Beabsichtigte eigenen Planungen und Maßnahmen:

Keine!

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Einwendungen

Verkaufsflächenobergrenzen, insbesondere in den Bereichen Textil (10.000 qm) und Schuhe (1.800 qm), überdimensioniert!

Möglichkeiten der Überwindung

Reduzierung der zulässigen Verkaufsflächen im Textilsektor auf max. 7.000 qm und Schuhe auf 1.000 qm!

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Bei Ansiedlung eines UE-Marktes (positiv zu bewerten!) ist weitere zulässige Verkaufsfläche unproblematisch.

Lösung mit Unterhaltungselektronik ist zu favorisieren!

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Regierung von Niederbayern durchgeführte vereinfachte Raumordnungsverfahren hat keine Änderungen der vorliegenden Planung zum Ergebnis.

Die landesplanerische Beurteilung ergab, dass die für die verschiedenen Warengruppen angestrebten Verkaufsflächen unter den Grenzwerten, die im Rahmen des Verfahrens aus den zulässigen Abschöpfungsquoten ermittelt wurden, bleiben. Somit liegt die Bestätigung der Einhaltung der zulässigen Abschöpfungsquoten ebenso wie die damit einhergehende Bestätigung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen vor. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung.

2.19 Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit E-Mail vom 01.02.2012

Durch die Planänderungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen wasserwirtschaftlicher Belange.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend den Änderungen anzupassen.

Eine Erweiterung der Tiefgarage geht aus den Plänen nicht hervor. Eventuell sind hier Anpassungen der vorhandenen Wasserrechtsbescheide notwendig.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung hat der Maßnahmenträger im Vorfeld des Satzungsbeschlusses eine Abstimmung mit der Fachstelle herbeigeführt.

2.20 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München  
mit Schreiben vom 03.02.2012

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand.

Laut den uns vorliegenden Unterlagen erfolgt in erster Linie die Umwidmung eines bestehenden Gebäudes. Ansonsten gelten die in der Satzung des Bebauungsplans 39 a vom 16.02.1993 unter § 3.6 benannten Auflagen für Bodeneingriffe aller Art, da die o.g. Planung im Bereich der Bodendenkmale D-2-7438-0415 (Untertägige Teile der spätmittelalterlichen Stadtbefestigung von Landshut mit Toren, Türmen und vorgelagerten Gräben) und D-2-7438-0030 liegt (Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Altstadt von Landshut).

Sollten bei der Umwidmung des bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 768/7 Bodeneingriffe geplant sein, so bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit der Dienststelle Regensburg des BLfD (Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Tel. 0941 - 59 57 48 10) in Verbindung zu setzen, um weitere Schritte abzustimmen. Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht betroffen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt unter der oben genannten Tel.Nr. an den/die Gebietsreferenten.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Zuge der Realisierung der Neubebauung im Quartier zwischen Bauhofstraße, Podewilsstraße und Am Alten Viehmarkt erfolgte der Baugrubenaushub vollflächig bis in eine Tiefe von 11,50. m. Die bodenarchäologischen Funde wurden dokumentiert und beseitigt. Die Neubaumaßnahmen bauen auf den bestehenden Strukturen der Fundamente und Tiefgaragen auf.

## 2.21 Regierung von Niederbayern, Landshut mit Schreiben vom 05.04.2012

die Stadt Landshut beabsichtigt, durch das o.a. Deckblatt das bestehende Einkaufszentrum CCL zu erweitern. Dazu soll der derzeit begrenzende "Kapuzinerweg" überbaut werden, um das westlich des Weges situierte Gebäude an das CCL anbinden und integrieren zu können. Das Raumordnungsverfahren für dieses Vorhaben wird mit folgender landesplanerischer Beurteilung abgeschlossen:

### *A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung*

Die geplante Änderung des Bebauungsplans und die dadurch ermöglichte Erweiterung des Einkaufszentrums entsprechen den Erfordernissen der Raumordnung.

### *B. Beschreibung des Vorhabens*

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums. Nach den Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 sind folgende maximale zulässigen, sortimentsbezogenen Verkaufsfläche vorgesehen; Veränderungen (gerundet) zum Bestand in Klammern:

Nahrungs- und Genussmittel	2.500	m <sup>2</sup>	( + 760 m <sup>2</sup> )
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	10.000	m <sup>2</sup>	( + 4.100 m <sup>2</sup> )
Bücher, Schreibwaren	800	m <sup>2</sup>	( + 320 m <sup>2</sup> )
Drogeriewaren	600	m <sup>2</sup>	( + 60 m <sup>2</sup> )
Parfümeriewaren	400	m <sup>2</sup>	( + 400 m <sup>2</sup> )
Haushaltswaren, Glas, Keramik	900	m <sup>2</sup>	( + 600 m <sup>2</sup> )
Schuhe, Lederwaren	1.800	m <sup>2</sup>	( + 1.000 m <sup>2</sup> )
Spielwaren	700	m <sup>2</sup>	( + 470 m <sup>2</sup> )
Unterhaltungselektronik	2.700	m <sup>2</sup>	( + 2.660 m <sup>2</sup> )
Sport, Camping	1.500	m <sup>2</sup>	( + 610 m <sup>2</sup> )
Gesamtverkaufsfläche	16.000	m <sup>2</sup>	( + 4.000 m <sup>2</sup> )

Zusätzlich sind weitere Sortimente bis zu 100 bzw. maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Die Erschließung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Stellplätze ist bereits gegeben.

### *C. Das angewandte Verfahren*

Entsprechend der Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl I S.2766) in der derzeit gültigen Fassung ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für Einzelhandelsgroßprojekte (§1 Nr. 13 RoV) erforderlich, da das Vorhaben raumbedeutsam und von überörtlicher Bedeutung ist. In Absprache mit der Stadt Landshut führte die Regierung von Niederbayern deshalb ein

vereinfachtes Raumordnungsverfahren gemäß § 16 ROG i.V.m. Art. 21 bis 23 BayLplG durch, in dem das Vorhaben auf seine Raumverträglichkeit geprüft wurde.

Mit Schreiben vom 13.12.2011 hat die Stadt Landshut die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung für die Änderung des o.a. Vorhaben- und Erschließungsplans beteiligt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde dabei eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 25.01.2012 gesetzt. In diesem Schreiben wies die Stadt Landshut auch auf die Durchführung dieses vereinfachten Raumordnungsverfahrens und die damit verbundene Weitergabe der abgegebenen Stellungnahmen an die Regierung von Niederbayern hin.

Die Stadt Landshut hat die Projektunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung zur Einsichtnahme ausgelegt, um die Einbeziehung der Öffentlichkeit zu gewährleisten. Nach Ablauf der Anhörungsfrist hat die Stadt Landshut der Regierung von Niederbayern die eingegangenen Stellungnahmen in Kopie mittels mehrerer Schreiben übersandt.

#### *D. Beteiligte*

Für die Durchführung des vereinfachten Raumordnungsverfahrens hat Regierung von Niederbayern die Stellungnahmen von folgenden Beteiligten ausgewertet:

Regionaler Planungsverband Landshut  
Regionaler Planungsverband München  
Landratsamt Landshut  
Städte Dingolfing, Mainburg, Moosburg a.d. Isar, Rottenburg a.d. Laaber, Vilsbiburg  
Märkte Altdorf, Ergolding, Ergoldsbach, Essenbach, Geisenhausen  
Gemeinden Adlkofen, Bruckberg, Eching, Furth, Kumhausen, Niederaichbach, Tiefenbach  
Industrie- und Handelskammer Niederbayern  
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz  
Handelsverband Bayern - Der Einzelhandels e. V. , Bezirk Oberpfalz-  
Niederbayern Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V.

#### *E. Die wesentlichen Ergebnisse des Anhörungsverfahrens*

Von keinem der an der Anhörung beteiligten Stellen wurden begründete Bedenken vorgetragen. Lediglich der Handelsverband Bayern bezeichnet die Verkaufsflächen für Textil und Schuhe als überdimensioniert und fordert eine Reduzierung auf 7.000 bzw. 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *F. Raumordnerische Bewertung*

*(unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Umweltauswirkungen)*

Maßstab bei der Beurteilung des Vorhabens sind neben den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und Art. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) die im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) und im Regionalplan der Region Landshut (RP 13) enthaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung.

Von dem Vorhaben sind ausschließlich die Belange des Einzelhandels berührt.

##### *1. Raumbezogene überfachliche Belange*

Nach dem Ziel LEP A II 2.1.9 sollen Oberzentren als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Im Ziel A II 2.1.3.2. (und Anhang 2) des

Landesentwicklungsprogramms Bayern ist die Stadt Landshut als Oberzentrum bestimmt.

Im Regionalplan Landshut ist der Grundsatz A 3.9 enthalten, nach dem es von besonderer Bedeutung ist, das Oberzentrum Landshut in seinen oberzentralen Versorgungsfunktionen für die gesamte Region und als leistungsfähigen alternativen Standort gegenüber dem großen Verdichtungsraum München zu entwickeln.

Das Vorhaben, in dem überwiegend Sortimente des gehobenen und mittel- bis längerfristigen Bedarfs angeboten werden sollen, stärkt die Einzelhandels- und Versorgungsfunktion des Oberzentrums Landshut weiter und ist grundsätzlich geeignet, diesem Entwicklungsziel Rechnung zu tragen.

## *2. Raumbezogene fachliche Belange des Einzelhandels und des Siedlungswesens*

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten folgende Vorgaben (LEP-Ziel B II 1.2.1.2):

- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen ausgewiesen werden.
- Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage
- mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.
- Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei

a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich

b) Waren des sonstigen Bedarfs, die nicht zum kurzfristigen, täglichen Bedarf zählen, höchstens 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels abschöpfen.

### *2.1 Grundsätzliche Eignung der Standortgemeinde*

Die Stadt Landshut entspricht als Oberzentrum der Anforderung aus dem o.a. Ziel (1. Spiegelstrich).

### *2.2 Belange des Siedlungswesens und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr*

Das Vorhaben entspricht mit seinem innerstädtischen Standort diesen Zielvorgaben (2. und 3. Spiegelstrich) in vollem Umfang.

### *2.3 Beurteilungsmaßstab für die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung*

Entsprechend dem o.a. LEP-Ziel ist bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) der Nahbereich, bei Waren des sonstigen Bedarfs aus dem innenstadtrelevanten Sortiment der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels als Bezugsraum anzusetzen.

Der Nahbereich Landshuts umfasst, neben der Stadt selbst, die Gemeinden Adlkofen und Kumhausen und wies zum 31.03.2011 knapp über 72.000 Einwohner auf. Der

Verflechtungsbereich des innerstädtischen Handels des Oberzentrums Landshut wurde gutachtlich festgelegt und umfasst neben Stadt und Landkreis Landshut Teile des Landkreises Dingolfing-Landau und der benachbarten oberbayerischen Landkreise. Für den 31.03.2011 errechnet sich eine Einwohnerzahl von knapp 332.000.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Kaufkraftabschöpfung sowie der daraus zu bestimmenden Verkaufsflächen werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftzahlen (Ausgaben je Einwohner und Jahr) und Raumleistungen (Bruttoumsatz je m<sup>2</sup> und Jahr) aus dem Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" (München, November 2010) herangezogen.

Der Beurteilung zu unterziehen ist dabei nicht nur die vorgesehene Änderung des Bestandes sondern das Gesamtprojekt, wie es sich nach der geplanten Erweiterung ergibt.

#### *2.4 Bei Einhaltung der Kaufkraftabschöpfungsquoten max. zulässige Verkaufsflächen*

Nahrungs- und Genussmittel	10.500 m <sup>2</sup>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	10.800 m <sup>2</sup>
Bücher, Schreibwaren	3.500 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	5.000 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren, Glas, Keramik	1.800 m <sup>2</sup>
Schuhe, Lederwaren	2.800 m <sup>2</sup>
Spielwaren	1.200 m <sup>2</sup>
Elektronik (Vollsortiment)	6.400 m <sup>2</sup>
Sport, Camping	2.000 m <sup>2</sup>

In allen Sortimentsbereichen bleiben die nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans maximal zulässigen Verkaufsflächen unter jenen Grenzwerten, die sich aus den o.a. Abschöpfungsquoten errechnen.

Auch bei Bekleidung und Schuhen wird die im Ziel geforderte Beschränkung eingehalten, so dass sich keine Notwendigkeit für eine Reduzierung begründen ließe.

#### *2.5 Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und auf die Warenversorgung im Einzugsbereich*

In den geplanten Einkaufszentrum werden ausschließlich innenstadtrelevante Sortimente verkauft. Entsprechend der Anforderung, die in dem unter F 2 zitierten landesplanerischen Ziel (LEP B II 1.2.1.2) beim 4. Spiegelstrich genannt wird, darf durch die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Warenversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Für das Vorhaben kann ausgeschlossen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden zentralen Orte zu erwarten wären. Dies gilt ebenso für die Warenversorgung in den umliegenden Gemeinden. In der Anhörung zur Änderung des Bebauungsplans hat auch keine der Nachbargemeinden Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

#### *2.6 Raumordnerische Gesamtabwägung*

Die geplante Erweiterung stärkt die Einzelhandelsattraktivität des Oberzentrums Landshut. Bei Einhaltung der in den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen, maximal zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen

Sortimente sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung und der Funktionsfähigkeit der benachbarten zentralen Orte zu erwarten.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten. Sonstige fachliche Belange werden von dem Vorhaben nicht in relevanter Weise berührt.

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

Im Rahmen der gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

### 1. Einwender 1 mit Schreiben vom 06.12.2011

Gerne würde ich mit diesem Schreiben meiner Besorgnis im Bezug auf die Innenstadt Ausdruck verleihen. Die Entwicklung der Innenstadt ist in den letzten Jahren immer mehr geprägt durch Flächenerweiterungen auf der grünen Wiese. Grundsätzlich wäre schon vor drei Jahren eine Flächenerweiterung des CCL gegenüber dem Sonderstandort Münchnerau zu bevorzugen gewesen. Deshalb ist es verständlich, wenn eine Gelegenheit, wie die Erweiterung des CCL besteht, diese auch zu nutzen.

Zu beachten sind hierbei allerdings die Belange der mittelständischen gewachsenen Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB), welche durch eine zu hohe Wettbewerbsverschiebung gefährdet werden können. Insbesondere durch die Veränderung der Sortimentsbeschränkung im CCL. Bei einer Anhebung der textilen Sortimente um 41 % auf 10.000 qm, entspricht dies einer Flächenausdehnung von 2.900 qm und damit einer Verkaufsflächenausdehnung von einem Drittel der genehmigten Flächen. Damit wird dem CCL die Möglichkeit gegeben die vorhandene neue Verkaufsfläche nur mit Bekleidung und bekleidungsähnlichen Sortimenten zu bewirtschaften, wenn man in die Erweiterung Sport, Schuhe und Lederwaren hinzu zählt.

Die Potentialanalyse im Einzelhandelsgutachten von 2010<sup>1</sup> sieht für die gesamte Stadt bis 2015 nur Potentiale bei Bekleidung von 750 qm, für Schuhe und Lederwaren von 120 qm und nur bei Einrichtungsbedarf von 1200 qm und Nahrungs- und Genussmittel von 1200 qm einen höheren Bedarf<sup>2</sup>. Diese Potentiale werden durch die geplante Erweiterung des CCL und deren neue Sortimentsbeschränkung bei weitem überzogen und gefährden die Bi-Polarität der Altstadt zum CCL.

Für mich steht nicht die Erweiterung des CCL zur Diskussion, sondern deren Sortimente und die Gefahr einer wettbewerbliche Veränderung auf die Innenstadt. Hier besteht kein Mangel bei Textilien, Leder und Schuhen, sondern bei Lebensmittel, Elektroartikel, Baumarktartikel, Gartenartikel, sowie Babybedarf<sup>3</sup>.

Liebe Stadträte bitte beherzigen Sie bei Ihren Entwicklungsabsichten der Innenstadt die Nachfrage der Verbraucher und der bestehenden mittelständischen Geschäfte, welche über Jahre gewachsen sind und sich der Innenstadt, der Bevölkerung und der Kultur verbunden fühlen.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Landshut, Endbericht 2010, iq-Projektgesellschaft, Dr. Leiner, Stolle

<sup>2</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, S. 152 (Tabelle 65: Zusätzliches Verkaufsflächenpotential)

<sup>3</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010, S. 87 (oben)

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Erweiterung des CCL stellt regelmäßig einen Eingriff in die Landshuter Geschäftswelt dar, dessen Verträglichkeit im Laufe des Verfahrens gründlich hinterfragt wurde.

Grundsätzlich stellt die geplante Erweiterung des CCL als großflächiger Einzelhandel die Erweiterung einer im vorliegenden Kerngebiet zulässigen Nutzung dar.

Im September 2010 legte die iq-Projektentwicklungsgesellschaft den Endbericht für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Landshut vor. Als Teil der Landshuter Geschäftslandschaft wurde darin auch das CCL untersucht. Im Laufe der Planungen wurde nochmals eine gesonderte Stellungnahme der iq-Projektentwicklungsgesellschaft eingeholt, um auch die Erweiterung des CCL in diesem Zusammenhang genau zu beleuchten. Grundsätzlich hat diese zum Ergebnis, dass die Erweiterung des CCL mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Einklang steht.

Der Bereich der Landshuter Innenstadt reicht demnach im Nordosten bis an die Podewilsstraße heran und schließt somit die geplante Erweiterung des CCL mit ein. Eine Erweiterung des CCL muss folglich als Stärkung des Gesamtgefüges Landshuter Innenstadt gesehen werden. Die Haupteinkaufslage Altstadt wird dadurch nicht geschwächt; vielmehr wird in der grundsätzlich bipolar angelegten räumlichen Grundstruktur durch die Stärkung des nördöstlichen Pols eine erhöhte Frequentierung der Verbindungsachsen generiert. Die Stärkung des nordöstlichen Pols bleibt in diesem Zusammenhang nachweislich in einer angemessenen Größenordnung und schafft hinsichtlich Größe und Funktion einen Ausgleich zum südwestlichen Pol, am Ländtorplatz-Altstadt, hin zu einem Gleichgewicht.

Trotz der Verkaufsflächenausweitung des CCL um 25% ist die vorgesehene Dimensionierung mit 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als kleine Form eines innerstädtischen Einkaufszentrums anzusehen. Eine Zunahme von max. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist im Gesamtkontext der Innenstadt, mit ihren dann 72.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen, als nicht überdimensioniert anzusehen, da ein Verkaufsflächenanteil von 22% hinsichtlich der Schaffung starker Pole als angemessen zu werten ist. Hierbei ist zu erwähnen, dass das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an der Regierung von Niederbayern durchgeführte vereinfachte Raumordnungsverfahren hinsichtlich der Überprüfung der Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimentsbereiche keine Überschreitungen der Grenzwerte ergab, welche aus den zulässigen Abschöpfungsquoten ermittelt wurden. Die landesplanerische Beurteilung hatte keine Einschränkungen für die vorliegende Planung zum Ergebnis.

Das Erweiterungsvorhaben verbessert in diesem Zusammenhang sogar die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Landshuter Innenstadt im Vergleich zu anderen Handelsstandorten im Stadtgebiet, aber auch außerhalb und trägt somit zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Angebotskompetenz bei.

Die einzelnen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ermöglichen innerhalb der Gesamtverkaufsflächenobergrenze zukünftig einen um 40 % größeren Handlungsspielraum in der inneren Differenzierung für eine markt- und wettbewerbsbezogene Anpassung des Objektes und tragen somit auch zur Wettbewerbsfähigkeit der Landshuter Innenstadt bei.

Im Übrigen konnte das Vorhaben Landshut Park durch die Beschränkung für Verkaufsflächen innenstadtrelevanter Sortimente weitestgehend innenstadtneutral durchgeführt werden. Unter dem Gesichtspunkt, dass sich zwischenzeitlich durch dieses Vorhaben keine spürbaren Auswirkungen auf die Innenstadt und deren Geschäftslandschaft ergeben haben, ist die Erweiterung des CCL nicht als Alternative zum Standort Landshut Park zu werten.

Die Erweiterung des CCL stellt sich insgesamt als für die bestehenden Verhältnisse verträglich heraus, insbesondere die Innenstadt wird durch das geplante Vorhaben als Ganzes weiter an Attraktivität gewinnen.

2. Einwender 2  
mit Niederschrift vom 25.01.2012

---

Im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung spricht der Einwender vor und erklärt zur Niederschrift:

Ich habe die Planungen heute eingesehen und möchte Einwendungen gegen die Planung erheben. Ich werde meine Begründung schriftlich bis spätestens 01.02.2012 nachreichen und bitte diesbezüglich um Fristverlängerung.

Mit Faxschreiben vom 30.01.2012

Am 25.01.2012 habe ich Einspruch für das geplante Bauvorhaben „Kapuzinerweg“ eingelegt. Wir als Mieter im Kapuzinerweg wurden nicht über das geplante Bauvorhaben informiert. Es liegen uns keine Informationen hierzu vor. Ich habe einen bestehenden Mietvertrag bis zum 30.06.2013 und bin nicht gewillt diesen vorzeitig zu beenden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Privatrechtliche Belange können nicht im Bereich des öffentlichen Rechts bzw. im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Der Maßnahmeträger hat eine Planung vorgelegt, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag bis zum Jahr 2015 geregelt ist. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Realisierungszeitraums die mietvertraglichen Bindungen geregelt werden können.

### III. **Beschluss Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag**

Der Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss: 10 : 0

#### IV. Satzungsbeschluss

Das Deckblatt Nr. 1 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 00-1 „Zwischen Kapuzinerweg – Bauhofstraße – Podewilsstraße – Am Alten Viehmarkt“ vom 15.12.1998 i.d.F. vom 15.12.2000 - rechtsverbindlich seit 19.03.2001 - wird entsprechend dem vom Referenten vorgelegten und erläuterten Entwurf vom 29.11.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.04.2012 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Beschluss: 10 : 0

Landshut, den 14.05.2012  
STADT LANDSHUT



Hans Rampf  
Oberbürgermeister

