

Beschl.-Nr. 12

STADT LANDSHUT

## Auszug aus der Sitzungs-Niederschrift

des Bausenats vom 27.02.2015

Betreff: Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-58 "Südlich Oberndorferstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

- I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- III. Billigungsbeschluss

Referent: Ltd. Baudirektor Johannes Doll

Von den 10 Mitgliedern waren 7/6 anwesend.

In öffentlicher Sitzung wurde auf Antrag des Referenten

---

mit -- gegen -- Stimmen beschlossen: Siehe Einzelabstimmung!

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und berührter Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschl. 09.01.2015 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ vom 07.11.2014:

### **I. Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden, mit Terminstellung zum 09.01.2015, insgesamt 51 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 19 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

1. Ohne Anregungen haben 4 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadtjugendring Landshut  
mit Schreiben vom 08.12.2014
- 1.2 Bundesagentur für Arbeit, Landshut - Pfarrkirchen  
mit Schreiben vom 10.12.2014
- 1.3 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -  
mit E-Mail vom 15.12.2014
- 1.4 Stadt Landshut - Tiefbauamt -  
mit Schreiben vom 16.12.2014

Beschluss: 7 : 0

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

2. Anregungen haben 15 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Stadt Landshut - SG Geoinformation und Vermessung -  
mit Schreiben vom 09.12.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Die erforderlichen Grundstücksverhandlungen bei den Flurstücken 1219/53 und 1219/56 sind zu gegebener Zeit in die Wege zu leiten.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die notwendigen Grundstücksangelegenheiten werden vor dem Satzungsbeschluss vom Amt für Liegenschaften und Wirtschaft mit dem Vorhabenträger geregelt.

- 2.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung  
mit Schreiben vom 10.12.2014

Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Referat (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische

Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zudem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

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

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: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu bodendenkmalpflegerische Belange:

In die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein entsprechender Verweis auf die in der Stellungnahme genannten bodendenkmalpflegerischen Belange inkl. des Art. 8 DSchG integriert.

### 2.3 Bayernwerk AG, Bamberg mit Schreiben vom 15.12.2014

Entlang der Oberndorferstraße verläuft das oben genannte Fernmeldekabel der Bayernwerk AG. Die ungefähre Lage des Kabels bitten wir dem beiliegenden Lageplan (M 1:1000) zu entnehmen. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Maßgeblich ist stets die tatsächliche Leitungslage in der Natur.

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

Des Weiteren dürfen über die Kabeltrassen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone jeweils 2,50 m beiderseits der Kabeltrasse (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen).

Wie wir den Planungen entnehmen können, sind in der Nähe unserer Fernmeldekabeltrasse Bäume geplant. Damit keine Beschädigung des Kabels verursacht wird, sind innerhalb des Schutzbereiches alle Arbeiten im Detail rechtzeitig vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Gegebenenfalls ist das Fernmeldekabel entsprechend zu sichern (Schutzrohre, o. ä.).

Für eine Kabelortung oder Kabeleinweisung des betroffenen Fernmeldekabels, bzw. einer Absprache für Maßnahmen zur Sicherung des Kabels, bitten wir Sie, mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten sich mit unserem Service Kommunikationstechnik in Verbindung zu setzen. Die Adressdaten lauten:

Bayernwerk AG, Service Kommunikationstechnik Oberpfalz, BAG-DOpHK,  
OBAG-Str. 4, 93142 Maxhütte-Haidhof,  
Tel.: 09471-329-513, Fax: 09471-329-599

Die beigefügte „Kabelschutzanweisung“ bitten wir zu beachten.

Von dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden keine Hoch-, Mittel- und Niederspannungsanlagen berührt.

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Lageangabe des Betreibers wird im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und dem zugehörigem Freiflächengestaltungsplan ausreichend berücksichtigt.

In die Hinweisen durch Text im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Passus aufgenommen, der besagt, dass die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern sind, bzw. nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen, dass, sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, diese rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen sind und dass bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten ist. Dieser Sachverhalt wird auch in die Begründung integriert. Zudem erfolgt im zwischen der Stadt Landshut und dem Vorhabenträger noch abzuschließenden Durchführungsvertrag eine diesbezügliche Regelung.

#### 2.4 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz mit Schreiben vom 16.12.2014

Die Stadt Landshut beabsichtigt mit dem o. g. Verfahren die Voraussetzungen zur Ansiedelung eines Vollsortimenters mit rund 1.800 qm Verkaufsfläche sowie eines Bäckereicafé mit rund 100 qm Gesamtfläche und eines Lebensmitteldiscounters mit rund 1.300 qm Verkaufsfläche zu schaffen.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen. Wir sprechen uns für eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Nahversorgung aus und setzen uns entsprechend dafür ein. Bei Einzelhandelsgroßprojekten, als das das vorliegende Vorhaben aufgrund seiner Dimensionierung einzustufen ist, muss jedoch sichergestellt sein, dass zum einen sämtliche landesplanerische Vorgaben eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. für Betriebe zu erwarten sein, die für die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung sind.

Parallel dazu möchten wir darauf hinweisen, dass Einzelhandelsgroßprojekte eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein können. Klassisches eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben auch unter dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung, speziell vor dem Hintergrund der zukünftigen demografischen Herausforderungen, sowie dem Erhalt der städtischen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur zu beurteilen. Dabei sollte auch Berücksichtigung finden, dass kleinere und bereits bestehende Verkaufsflächeneinheiten, etwa im Fall alteingesessener, renommierter Betriebe, diese ebenso die Versorgungsfunktion eines Zentralen Ortes wesentlich mit prägen können. Unter dem angeführten Aspekt ist somit parallel dazu auch einer Gefährdung kleinteiliger Gewerbestrukturen entsprechend zu begegnen und der landesplanerischen Vorgabe (LEP, „5.1 Wirtschaftsstruktur“), auch die Standortvoraussetzungen für Handwerksbetriebe zu erhalten und zu verbessern, nachzukommen.

Dem o. g. Verfahren können wir zustimmen, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und wohnortnahe Nahversorgungsbetriebe durch die Neuansiedelungen nicht gefährdet werden.

Darüber hinaus liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die übrigen Planungen sprechen. Wir möchten Sie gleichzeitig bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zur Einhaltung der landesplanerischen Vorgaben:

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde von der BBE Handelsberatung eine Standortanalyse zu dem geplanten Vorhaben erstellt. Dem Kapitel 8.5 der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass dem Vorhaben aus landesplanerischen Gesichtspunkten nichts entgegensteht. Landshut ist als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Der Standort entlang der Oberndorfer Straße befindet sich in einer integrierten Lage, so dass neben dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 auch das Ziel 5.3.2 erfüllt ist. Zudem wird auch die Kernforderung des LEP Ziels 5.3.3, welches die sog. Abschöpfungsquoten betrifft, die für den konkreten zentralen Ort eine Obergrenze der verträglichen und zulässigen Verkaufsflächen festlegen, erfüllt. Isoliert betrachtet sind für einen Discounter landesplanerisch rd. 8.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, für einen Supermarkt rd. 11.240 m<sup>2</sup> und für eine Bäckerei rd. 8.545 m<sup>2</sup>. Da das Vorhaben jedoch nicht nur einen Betrieb, sondern drei Betriebe umfasst ist lt. der Auswirkungsanalyse eine Abschöpfungsquote von 25 % auf das Gesamtvorhaben anzuwenden. Der prognostizierte Planumsatz darf demnach 25 % des im Nahbereich vorhandenen Marktpotenzials nicht überschreiten. Für das Ansiedlungsvorhaben wird ein Umsatz in Höhe von 13,2 Mio. € prognostiziert, unter Berücksichtigung der landesplanerisch festgesetzten Abschöpfungsquote könnte das Vorhaben aber einen Umsatz von bis zu 42,7 Mio. € generieren.

Weiterhin ist anzumerken, dass die Regierung von Niederbayern gemäß ihrer im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahme gegen das Vorhaben ebenfalls keine landesplanerischen Bedenken vorbringt.

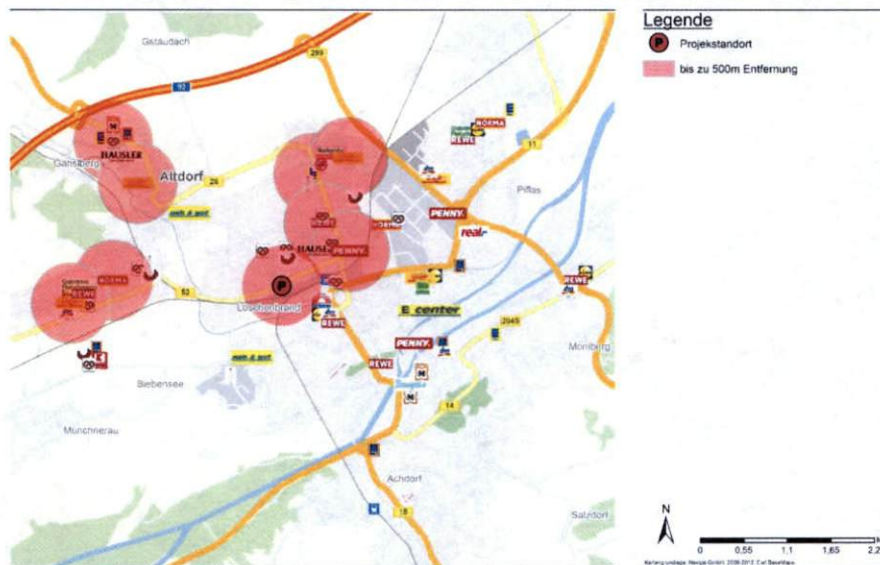
Zur evtl. negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. für Betriebe, die für die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung sind:

Die von der BBE Handelsberatung erstellte Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass die Betriebe im Viertelszentrum Flurstraße (Rewe, Bäckereien) sowie im Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd (Penny, Bäckerei) durch die geplante Einzelhandelsansiedlung von wesentlichen Auswirkungen betroffen sein könnten, dies jedoch nicht zu erwarten ist. Sollte im schlimmsten Fall jedoch einer der beiden

Standorte tatsächlich seine Funktionsfähigkeit verlieren, wird durch das Vorhaben dennoch die wohnortnahe Versorgungssituation, insbesondere im westlichen Stadtteil St. Wolfgang verbessert. Dies ist damit zu begründen, dass aktuell alle im Einzugsgebiet befindlichen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzten Zentren entlang der östlichen Stadtteilgrenze platziert sind; der westliche bzw. mittlere Stadtteil Wolfgang verfügt, abgesehen von der ausgewiesenen Ladengruppe Eichenstraße / Füttererstraße, in der eine Bäckerei liegt, über keine nahversorgungsrelevante Versorgung. Auch wenn der Projektstandort an der Oberndorfer Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als idealer Standort für die Nahversorgung vorgesehen ist, kann, wie auch die Auswirkungsanalyse darlegt, mit der Realisierung des Vorhabens eine wesentlich bessere Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im westlichen Bereich des Stadtteils St. Wolfgang, erzielt werden, als dies aktuell der Fall ist. Dies trifft auch dann zu, wenn ein bereits bestehendes Zentrum (Viertelszentrum Flurstraße bzw. Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd) seine Funktionsfähigkeit verlieren sollte.

Der folgenden Abbildung ist zu entnehmen, dass der westliche Bereich des Stadtteils St. Wolfgang durch die Ansiedlung des Projektvorhabens eine wesentliche Verbesserung der Nahversorgung erfährt.

Abbildung 1: Fußläufige Versorgung der Lebensmittelbetriebe im Umfeld des Projektstandortes



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012 TomTom. Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Landshut zwar im Jahr 2010 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen hat lassen, in dem die verschiedenen Versorgungsbereiche festgelegt wurden, dieses jedoch bis zum aktuellen Zeitpunkt nicht vom Stadtrat als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauBG beschlossen wurde, so dass es für die Aufstellung von Bauleitplänen keine abwägungserhebliche Wirkung hat, sondern lediglich der Orientierung dient.

Das Viertelszentrum Straubinger Straße / Altdorfer Straße weist ebenso wie die beiden oben genannten Zentren eine Umsatzumlenkungsquote von über 10 % auf. Da dieses Zentrum jedoch über eine umfangreichere Einzelhandelsstruktur verfügt (Edeka, Netto, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, zwei Getränkemärkte, Rossmann) stellt er einen attraktiven Nahversorgungsstandort mit sehr guten Kopplungspotenzialen dar. Aufgrund der sehr guten Positionierung des Standortes und der größeren Distanz zum Projektstandort ist von keinem Funktionsverlust des Viertelszentrums Straubinger Straße / Altdorfer Straße auszugehen. Hinzu kommt, dass im Bereich der nördlichen Wolfgangssiedlung, die unmittelbar an das Viertelszentrum Straubinger Straße / Altdorfer Straße angrenzt, in den kommenden Jahren Kaufkraftpotenziale durch die fortschreitende Bebauung des Gebietes hinzukommen werden.

Für die weiteren Einzelhandelslagen, die von dem Ansiedlungsvorhaben tangiert werden, sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Hier liegen

alle Umsatzumlenkungsquoten unterhalb des Schwellenwertes von 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Auswirkungen zu vermuten sind.

Zu den kleinteiligen Gewerbestrukturen:

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das klassische eigentümergeführte Ladenhandwerk, welches sich im vorliegenden Fall v.a. in den sonstigen integrierten Lagen des Einzugsgebietes bzw. in der Ladengruppe Eichenstraße / Füttererstraße befindet, durch die Ansiedlung des Vorhabens in der Oberndorfer Straße nicht gefährdet wird, da die Umsatzumlenkungsquoten hier nicht über 5 % liegen. Vorschädigungen der einzelnen Betriebe, die auch ohne das gegenständlich Vorhaben zu einer Betriebsaufgabe führen könnten, wurden dabei allerdings nicht berücksichtigt.

Die Standortvoraussetzungen für das im Einzugsgebiet befindliche Ladenhandwerk, die gemäß Begründung des LEP Ziels 5.1 z.B. die Verkehrsanbindung oder die Telekommunikationsinfrastruktur umfassen, bleiben von dem Vorhaben unberührt und somit erhalten.

Abschließend ist somit festzuhalten, dass sämtliche landesplanerische Vorgaben eingehalten werden und die wohnortnahe Nahversorgung durch die Neuansiedlung nicht verschlechtert oder sogar verbessert wird.

## 2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut mit Schreiben vom 17.12.2014

Ihr Schreiben ist am 25.11.2014 per Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). 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: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Informationen bzgl. der Bestandstrassen der Deutschen Telekom werden im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

In die Hinweisen durch Text im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Passus aufgenommen, der besagt, dass die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern sind, bzw. nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen, dass, sollten Umverlegungen an diesen

Anlagen notwendig werden, diese rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen sind und dass bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten ist. Dieser Sachverhalt wird auch in die Begründung integriert. Zudem erfolgt auch im zwischen der Stadt Landshut und dem Vorhabenträger noch abzuschließenden Durchführungsvertrag eine diesbezügliche Regelung.

## 2.6 Stadtwerke Landshut Netze mit Schreiben vom 22.12.2014

Netzbetrieb Gas, Wasser / Fernwärme:

Es liegen keine Einwände vor.

Netzbetrieb Strom:

Zu oben genannten Vorhaben- und Erschließungsplan benötigen wir nach den zu erwarteten Leistungen für das Gelände eine Trafokompaktstation in zentraler Lage um die Geschäfte mit Strom zu versorgen.

Wir weisen darauf hin, dass die Kompaktstation von mindestens 3 Seiten und von oben frei zugänglich sein muss, wobei die vierte Seite (Rückseite) immer noch einen Arbeitsbereich (Umgriff) von mindestens 1m benötigt. Der Umgriff, d.h. der Arbeitsbereich um die Trafostation beträgt auf der Vorderseite und den beiden seitlichen Flächen mindestens 1,20m mit ebenen Bedienflächen. Eine Pflasterung der Bedienflächen wird empfohlen. Die SWLA sprechen sich grundsätzlich für eine freie Zugänglichkeit, also ohne Überdachung der Kompaktstation aus. Der ursprünglich vereinbarte Aufstellplatz im Bereich der Parkplätze wird weiterhin als Standort für die Kompaktstation gesehen.

Abwasser:

Für das überplante Gebiet besteht ein abwassersatzungsrechtliches Einleitungsrecht für Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal. Allerdings sollten zur hydraulischen Entlastung des Mischwasserkanals in der Oberndorferstraße die anfallenden Niederschlagswässer entweder:

- nach geeigneter Zwischenpufferung gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden, oder
- wenn möglich, komplett vor Ort versickert werden.

Falls Versickerungsanlagen errichtet werden sollen ist darauf zu achten, dass diese keine Verbindung mit dem Mischwasserkanal in der Oberndorferstraße haben (z.B. in Form eines Notüberlaufs), da dies nicht zulässig ist (Schutz gegen rückwärtige Flutung aus dem Kanalnetz → Gefahr einer Versickerung von fäkalhaltigem Abwasser)

Die Einleitung von Grund-, Quell- und Sickerwasser in das städtische Kanalnetz ist gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 6 der Entwässerungssatzung der Stadt Landshut (EWS) verboten.

Verkehrsbetrieb:

Im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich in der Oberndorferstraße in Fahrtrichtung stadteinwärts, auf Höhe des geplanten Lebensmittelmarkt Discounter, die Haltestelle „Oberndorferstraße“ der Stadtbuslinie 6. Die Haltestelle ist derzeit mit einer Wartehalle ausgestattet und im vorliegenden Plan Konzept Niestroj nicht mehr ersichtlich. Die Anlage einer Haltestelle ist in ausreichender Länge (ca.22 Meter für Gelenkbusse) und mit einer ausreichenden



Fläche zur Errichtung einer Wartehalle, zwischen dem Bereich der Anlieferung und der geplanten Fußgängerquerung, vorzusehen. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten sollte der Haltestellenbereich mit Buskapsteinen mit einer Bordsteinhöhe von 18 cm ausgeführt werden. Die im weiteren Verlauf geplante Linksabbiegespur in die Eichenstraße kann von den dort abbiegenden Linienbussen, auf Grund der zu geringen Radien, nicht wie vorgesehen genutzt werden. Um in die Eichenstraße einzufahren müssen die Linienbusse auch noch einen Teil der Geradeausspur nutzen.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Strom:

Die erforderliche Trafokompaktstation wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und in zentraler Lage am Südrand des Parkplatzes, also auf der straßenabgewandten Seite nachgewiesen.

Weiterhin wird der erforderliche Leitungskorridor zur Trafostation durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit ins Grundbuch erfolgt dann im Rahmen der notwendigen Regelung der Grundstücksangelegenheiten zwischen dem Amt für Liegenschaften und Wirtschaft und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss.

Zu Abwasser:

Das Konzept des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt eine vollständige Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer innerhalb des Geltungsbereiches. Bestandteile des Oberflächenwasserkonzepts sind dabei

- die Festsetzung der extensiven Begrünung der Dachflächen für beide Märkte,
- die Festlegung der Sammlung und Versickerung der Oberflächenwässer mittels unterirdischer Kastenrigolen, basierend auf den Ergebnissen und Vorgaben des Baugrundgutachtens und des altlastentechnischen Sanierungskonzepts, in einem Freiflächengestaltungsplan.
- Minimierung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung von teiloffenporigem Splittfugenpflaster für sämtliche Stellplätze.

Zu Verkehrsbetrieb:

Die Verkehrsführung auf der Oberndorferstraße wurde im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens überarbeitet, so dass die bestehende Bushaltestelle nun erhalten werden kann. Außerdem wurde unter Einbeziehung des Tiefbauamtes und der Stadtwerke die Ein- und Ausfahrtssituation zur Eichenstraße im Hinblick auf eine Optimierung des Verkehrsflusses unter Einbeziehung der Stadtbusse hin überprüft. Ergebnis war, dass die Haltelinie der Linksabbiegespur gegenüber der ursprünglichen Konzeption um ca. 10m zurückzusetzen ist und westlich der Eichenstraße auf einigen Metern Länge zwischen Radweg und Fahrbahn ein Tiefbord gesetzt werden müsste.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nun die Flächen, die für die geplante Verkehrsführung als Ganzes notwendig sind, als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die endgültige Konzeption der verkehrstechnischen Maßnahmen (z.B. Abbiegespuren, Lage von Fußgängerquerungshilfen) erfolgt dann im Rahmen der konkreten Straßenplanung. Diese wird als Anlage dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag beigelegt. Im Rahmen der Straßenplanung werden auch die angesprochenen Aspekte der Barrierefreiheit eingehender geprüft und mit den Stadtwerken Landshut abgestimmt.

2.7 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München  
mit Schreiben vom 30.12.2014

Zunächst möchte ich noch einmal eindringlich darum bitten, bei einer Beteiligung über den sog. Daten-Container in der zugehörigen E-Mail die Bezeichnung des Vorhabens bzw. der Bauleitplanung doch ausführlicher anzugeben, damit es uns im Rahmen der Bearbeitungsauszeichnung ermöglicht wird, überhaupt zu erkennen, worum es geht, und uns dadurch eine direkte Zuteilung an evtl. bereits damit beschäftigte Mitarbeiter zu ermöglichen.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, werden keine der Planung entgegenstehende Einwände oder Bedenken vorgetragen.

Aufgrund der unmittelbar an den Planungsbereich angrenzenden Bahnanlagen wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Detail vorgesehenen Bautätigkeiten vom Bauherrn bzw. dessen Beauftragten mit den für die benachbarten Bahnbetriebsanlagen zuständigen Eisenbahnunternehmen abzustimmen sind. Den zuständigen Eisenbahnunternehmen obliegt es gemäß § 4 Abs. 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) auch, die eisenbahnspezifischen Belange hinsichtlich des Erhalts eines betriebssicheren Zustandes ihrer Eisenbahninfrastruktur im Rahmen deren Verfahrensbeteiligung einzubringen.

Die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamthaften Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn wird bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Barthstraße 12 in 80339 München) wahrgenommen.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Abstimmung der vorgesehenen Bautätigkeiten erfolgt im Rahmen der weiteren Objekt- und Erschließungsplanung und wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt. Sollten Bautätigkeiten im Bereich der DB AG notwendig werden, so sind diese ebenfalls im Durchführungsvertrag zu regeln.

Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsverfahrens wurden neben dem Eisenbahn-Bundesamt auch die DB Services Immobilien GmbH sowie die DB Netz AG, Niederlassung Süd beteiligt. Für die Belange der Bahn wurde dann eine Stellungnahme von Seiten der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien erstellt.

2.8 Landratsamt Landshut - Gesundheitsamt  
mit Schreiben vom 05.01.2015

Keine Einwände aus hygienischer Sicht.

Beschluss: 6 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Deutsche Bahn AG, München  
mit Schreiben vom 07.01.2015

**1. TÖB-Angelegenheiten**

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Planung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Den in der Vorprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) genannten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) auf Bahngrund wird nicht zugestimmt. Durch CEF-Maßnahmen darf keine Verschlechterung des Istzustandes der Bahnfläche entstehen. Habitate müssen außerhalb von Bahnflächen zu liegen kommen. Daher sind aus eisenbahnbetrieblicher Sicht diese CEF-Maßnahmen abzulehnen.

Sind durch künftige Nutzungen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Bahnbetriebsanlagen zu erwarten, so ist mit der DB Netz AG die hierfür nötige Vereinbarung zu Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen (insbesondere zum Betonschaltheus, VT7) muss für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Veränderungen und Maßnahmen an Eisenbahnbetriebsanlagen der DB AG und mit ihr verbundenen Unternehmen, dürfen nicht ohne Genehmigung des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Vor, während und nach den Bauarbeiten dürfen keine Beeinträchtigungen für den Eisenbahnverkehr entstehen. Dies gilt auch für die geplanten Baumfällarbeiten an der Grundstücksgrenze.

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. der Baumfällarbeiten ist eine örtliche Einweisung sowie die Sicherung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit der DB Netz AG durchzusprechen und abzustimmen, da die Arbeiten ggf. nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden dürfen.

Ansprechpartner: DB Netz AG, [REDACTED], Bahnhofstraße 16, 93047 Regensburg, Tel.: 0941/500 - 6377, [REDACTED]

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich links der Bahn bei Bahn-km 75,349 eine betriebsnotwendige GSM-R Funkanlage (Container + Mast).

Bezogen auf diese vorhandene Telekommunikationsanlage (TK-Anlage) sind folgende Auflagen zu beachten:

- Zu allen Anlagenteilen der GSMR-Anlage (Mast, Container, Elektro-Unterverteilung) ist ein Schutzabstand von mind. 5,0 m einzuhalten.
- Zugang und Zufahrt zu der GSMR-Anlage müssen einschließlich Abstellflächen für Servicefahrzeuge und transportable Notstromaggregate auch weiterhin uneingeschränkt, täglich rund um die Uhr möglich sein.
- Durch die Baumaßnahmen dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen TK-Kabel, einschließlich der Maßnahmen zur Wartung

und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

- Vor Tiefbauarbeiten ist eine Kabeleinweisung TK erforderlich!  
Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die Telekommunikationskabel laut Kabelmerkblatt bestätigt hat.  
Auf Strafverfolgung nach StGB §§315, 316, 316 b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.  
Ansprechpartner Fachbereich TK-Anlagen: DB Netz AG, [REDACTED] Bahnhofstraße 16, 93047 Regensburg, Tel.: 0941/500 - 2341, [Dieter.zeller@deutschebahn.com](mailto:Dieter.zeller@deutschebahn.com).

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Eisenbahnbetriebsanlagen ist auf Dauer sicher auszuschließen. Für die geplanten Parkplätze ist eine feststehende Absicherung zum Gleisbereich notwendig um Gefahren für den Eisenbahnverkehr auszuschließen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zum Bahngrund hin sind einzuhalten.

Erdaushub und Baumaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländergrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehrungen) gelangen.

Bestehende Bahnentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Entwässerung von Baugrundstücken darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Eine Ableitung oder einer Zuleitung in Bahnentwässerungsanlagen bedarf einer gesonderten Prüfung und Genehmigung.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement I.NF-S(M), Richelstraße 1, 80634 München, [REDACTED] Tel. 089/1308-72708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die baulichen Anlagen selbst, sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, sind so zu planen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. In der Nähe der Bahnbetriebsanlagen mit Eisenbahnverkehr sind für die Beleuchtung (Baustellen-, Zufahrts- bzw. Parkplatzbeleuchtung, etc.) grundsätzlich entblendete Leuchten zu verwenden. Empfohlen sind „Bahn gelistete Leuchten“.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk - GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauwerber auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

## **2. Immobilienrelevante Angelegenheiten**

Bahneigener Grundbesitz ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht vorhanden.

### 3. Allgemeines

Für alle zu Schadensersatz verpflichteten Ereignisse, welche aus der Umsetzung der o.g. Planung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Planungsträger. Er haftet auch für das Verschulden derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

### 4. Zuständigkeiten

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.

Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen.

Als Eingangsstelle für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange, Baugesuche Dritter bzw. Spartenanfragen, fungiert die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Region Süd  
Kompetenzteam Baurecht  
Barthstraße 12  
80339 München

### 5. Baugenehmigung

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich der Bauleitplanung sind dem Kompetenzteam Baurecht der Immobilien, erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir behalten uns weiter Bedingungen und Auflagen vor.

Bei Rückfragen zu diesem Schreiben, steht Ihnen [REDACTED] gerne zur Verfügung.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu 1. TöB-Angelegenheiten:

Der Einwand bzgl. der in der Vorprüfung zur saP vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen auf dem angrenzenden Bahngelände (Steinhaufen für Zauneidechsen) wird berücksichtigt und die saP dahingehend geändert. Dementsprechend werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan artenschutzrelevante Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nur im Geltungsbereich festgesetzt. Die in der Stellungnahme monierten Steinhaufen etwa werden unmittelbar an die Südseite der geplanten Gebäude verlegt.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der Südseite zum Bahngelände hin nicht zugelassen und damit die diesbezüglichen Einwände hinreichend berücksichtigt.

Der Schutzabstand zur GSMR-Anlage wird in der Planung eingehalten. Bezüglich der vorhandenen TK-Trassen wurde in die Hinweise durch Text im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Passus aufgenommen, der besagt, dass die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern sind, bzw. nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen, dass, sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, diese rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen sind und dass bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten ist.

Für die Sicherung der Bahnanlagen vor unzulässiger Betretung wird die Errichtung einer hierfür ausreichenden Einfriedung entlang der Grenze zwischen Geltungsbereich und Bahngelände im Plan festgesetzt.

Bezüglich der Abstandsflächenthematik ist Folgendes auszuführen: die zulässigen Bauräume für die beiden geplanten Märkte werden durch Baugrenzen umschlossen. Daher finden entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die in Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 genannten Abstandsflächentiefen keine Anwendung. Belichtung und Belüftung der geplanten Vorhaben sind gesichert, da einerseits auf den Flächen der Bahn keine Gebäude, sondern Gleisanlagen vorhanden sind und andererseits aufgrund der Nutzungsanforderungen als Lebensmittelmärkte und der Objektplanung, die Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, bei den beiden geplanten Baukörpern die Belichtung (Oberlichter bzw. über die sonstigen Fassadenseiten) und die Belüftung (mechanisch) ausreichend gesichert sind. Daher ist die eingeplante Unterschreitung der in Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO genannten Abstandsflächentiefen als auch für die Nachbarbelange der Deutschen Bahn akzeptabel zu betrachten.

Die übrigen in diesem Punkt genannten Anregungen und Aspekte sind im Rahmen der weiteren Objekt- und Erschließungsplanungen mit der Deutschen Bahn abzustimmen und entsprechend zu berücksichtigen. Diese Aspekte werden, wie auch die bereits genannten im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Landshut und dem Vorhabenträger geregelt.

Die oben genannten Sachverhalte wurden auch in die Begründung integriert.

Zu 3. Allgemeines und 4. Zuständigkeiten:

Die dort genannten Punkte sind im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu regeln.

Zu 5. Baugenehmigung:

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger die Bauanträge für das Vorhaben vorab mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen hat.

Des Weiteren obliegt es dem Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen der Stadt Landshut als untere Genehmigungsbehörde, ob die Deutsche Bahn AG im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben beteiligt wird.

## 2.10 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 08.01.2015

Wir lehnen den vorliegenden VEP aus folgenden Gründen ab:

Der Bau der Supermärkte erhöht das Verkehrsaufkommen im Bereich der Oberndorferstraße und trägt zur weiteren Versiegelung bei. Fußläufig ist das Areal nur von wenigen Bewohnern der Wolfgangsiedlung erreichbar.

Eine Notwendigkeit für die Märkte besteht aus unserer Sicht nicht, vielmehr findet eine Verdrängung statt.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro Transver erstellt. Dieses trifft Aussagen zur Entwicklung des Verkehrsaufkommens bei Realisierung der Planung und kommt zu dem Ergebnis, dass hierdurch ein Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet von ca. 1700 Fahrzeugen pro Tag erzeugt wird, wobei ca. 30% davon sich aus Verkehren rekrutiert, die ohnehin schon auf der Oberndorferstraße vorhanden sind. Da lt. des

Gutachtens die Funktionsfähigkeit der betroffenen Einmündungen (bei der Eichenstraße und auf das Planungsgebiet ggf. mit einer zusätzlichen Linksabbiegerspur; eine Lichtsignalanlage an der Eichenstraße ist nicht notwendig) sowie der Verkehrsfluss weiterhin gegeben sind, wird die Planung hinsichtlich der verkehrstechnischen Aspekte als verträglich eingestuft, was auch vom Tiefbauamt der Stadt Landshut bestätigt wird.

Die fußläufige Erreichbarkeit wird durch zwei Querungshilfen, die jeweils im Bereich des jeweiligen Eingangs der beiden geplanten Märkte platziert werden, sichergestellt und dadurch eine unmittelbare Verknüpfung mit den nördlich der Oberndorferstraße gelegenen Siedlungsbereiche erreicht. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle der Buslinie 6 sowie in ca. 300m Entfernung eine weitere der Linie 3, wodurch auch die Erreichbarkeit der geplanten Märkte mittels ÖPNV und somit für weite Teile der Wolfgangssiedlung gewährleistet ist.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Gewerbebrache, die überwiegend mit Gebäuden, Asphaltflächen oder hochverdichteten Kiesflächen bedeckt ist. Grünflächen (zumeist mit Sträuchern oder Bäumen bewachsen) sind im Planungsgebiet eher untergeordnet und auf die Rاندlagen der einzelnen Nutzungsabschnitte beschränkt. Durch die vorliegende Planung ergibt sich zwar eine Zunahme der Versiegelung. Allerdings kann durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, die Verwendung von teiloffenporigen Belägen bei den Stellplätzen und das Entwässerungskonzept (Versickerung mittels Rigolen) der Versiegelungsgrad vor allem im Hinblick auf die Bestandssituation angemessen minimiert werden.

Bezüglich der Beurteilung als großflächiger Einzelhandelsstandort ist anzumerken, dass die Regierung von Niederbayern das Vorhaben als landesplanerisch verträglich einstuft. Die Stadt Landshut ist als Oberzentrum grundsätzlich für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet (vgl. LEP 5.3.1). Die städtebauliche Integration des Standortes ist gegeben (vgl. LEP 5.3.2). Mit geplanten Verkaufsflächen von 1.300 m<sup>2</sup> bzw. 1.900 m<sup>2</sup> bewegen sich der geplante Lebensmitteldiscounter und der -vollsortimenter im Rahmen dessen, was landesplanerisch zulässig ist (vgl. LEP 5.3.3). Die Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Standorte wurde in einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwar die Betriebe im Viertelszentrum Flurstraße (Rewe, Bäckereien) sowie im Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd (Penny, Bäckerei) durch die geplante Einzelhandelsansiedlung von wesentlichen Auswirkungen betroffen sein könnten, dies jedoch nicht zu erwarten ist. Sollte im schlimmsten Fall dennoch einer der beiden Standorte tatsächlich seine Funktionsfähigkeit verlieren, wird durch das Vorhaben dennoch die wohnortnahe Versorgungssituation, insbesondere im westlichen Stadtteil St. Wolfgang verbessert. Dies ist damit zu begründen, dass aktuell alle im Einzugsgebiet befindlichen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzten Zentren entlang der östlichen Stadtteilgrenze platziert sind; der westliche bzw. mittlere Stadtteil St. Wolfgang verfügt, abgesehen von der ausgewiesenen Ladengruppe Eichenstraße/ Füttererstraße, in der eine Bäckerei liegt, über keine nahversorgungsrelevante Versorgung. Auch wenn der Projektstandort an der Oberndorfer Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als idealer Standort für die Nahversorgung vorgesehen ist, kann, wie auch die Auswirkungsanalyse darlegt, mit der Realisierung des Vorhabens eine wesentlich bessere Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im westlichen Bereich des Stadtteils St. Wolfgang, erzielt werden, als dies aktuell der Fall ist. Dies trifft auch dann zu, wenn ein bereits bestehendes Zentrum (Viertelszentrum Flurstraße bzw. Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd) seine Funktionsfähigkeit verlieren sollte.

2.11 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt / FB Umweltschutz -  
mit E-Mail vom 09.01.2015

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Annahmen und Berechnungen im schalltechnischen Bericht Nr. SCH1410-048 des Ingenieurbüro GeoPlan GmbH vom 13.11.2014 sind plausibel.

Die im schalltechnischen Bericht unter Ziffer 6. „Vorschlag textliche Festsetzungen Bebauungsplan“ formulierten Festsetzungen für den Discounter und den Vollsortimenter (*nachfolgend kursiv gedruckt*) sind wie folgt zu ändern und in den VuE-Plan zu übernehmen:

**Discounter:**

*Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung richtungsabhängig angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.*

*Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die „Emissionsbezugsfläche Discounter“ (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)*

*von 68 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 53 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP Kleingartenanlage, Gemarkung Altdorf Fl. Nr. 1219 (Richtung Westen und Südwesten)*

*von 64 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 49 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 1 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2625 (Richtung Westen und Nordwesten)*

*von 62 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 47 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 2 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2629, IP 3 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/8, IP 4 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/7, IP 5 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2634 (Richtung Norden und Nordosten)*

*von 58 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 43 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 6 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960/3, IP 7 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960, IP 8 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1959/1 (Richtung Osten)*

*Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung)*

*Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche Discounter“ dargestellte Fläche.*

~~*Vorschriften, insbesondere DIN – Vorschriften können bei der Stadt Landshut zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Vereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.*~~

*Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 zu führen und der Stadt Landshut auf Wunsch vorzulegen.*



### **Vollsortimenter:**

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und/oder nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die „Emissionsbezugsfläche Vollsortimenter“ (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)

von 61 dB(A/m<sup>2</sup>) am Tag bzw. 46 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 1 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2625, IP 2 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2629, IP 3 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/8, IP 5 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 2634, IP 6 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960/3 (Richtung Westen, Nordwesten und Norden)

von 62 dB(A/m<sup>2</sup>) am Tag bzw. 47 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 4 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1958/7 (Richtung Norden)

von 58 dB(A/m<sup>2</sup>) am Tag bzw. 43 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 7 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1960 (Richtung Nordosten)

von 59 dB(A/m<sup>2</sup>) am Tag bzw. 44 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Richtung IP 8 Gemarkung Landshut Fl. Nr. 1959/1 (Richtung Nordosten)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung)

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche Vollsortimenter“ dargestellte Fläche.

~~Vorschriften, insbesondere DIN – Vorschriften können bei der Stadt Landshut zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Vereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.~~

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 4569:2006-12 1 zu führen und der Stadt Landshut ~~auf Wunsch~~ vorzulegen.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die zugehörigen Emissionsbezugsflächen „Discounter“ bzw. „Vollsortimenter“. Diese sind im Plan eindeutig darzustellen und zu kennzeichnen.

Aus fachtechnischer Sicht ist es sinnvoll, auch die folgenden, unter Ziffer 7 des schalltechnischen Berichts formulierten Auflagenvorschläge im VuE-Plan textlich festzusetzen:

### **Discounter:**

Die Wärmetauscher (Verflüssiger) für den Discounter dürfen bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Die Be- und Entlüftung für den Discounter darf bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Ein Betrieb der Lüftungsaggregate (Be- und Entlüftung) ist ausschließlich im Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

Alle Verflüssiger und Lüftungsaggregate sind auf der Südseite des Gebäudes in Richtung Bahnlinie anzubringen.

Die Zulieferzeiten für den Be- und Ladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Die Einkaufswagensammelstellen sind rückwärtig und seitlich flächendicht einzuhausen und zu überdachen. Das Baumaterial muss dabei ein Schalldämmmaß von  $\geq 25$  dB(A) aufweisen. Alternativ muss ein Abstand von 30 m zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden. Die Öffnungen sind nach Westen, Osten oder Süden anzuordnen.

Alle Lkw- und Pkw-Fahrwege bzw. Fahrgassen sind zu asphaltieren.

Durch geeignete Maßnahmen (Schanke, ...) ist sicherzustellen, dass auf dem Parkplatz während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine mit Lärm verbundenen Fahrzeugbewegungen oder anderweitigen Lärmemissionen stattfinden.

Vollsortimenter:

Die Wärmetauscher (Verflüssiger) für den Einkaufsmarkt dürfen bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 70 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Die Be- und Entlüftung für den Einkaufsmarkt darf bei maximaler Leistungsstufe einen Schalleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten (Summenpegel) und kein tonhaltiges Geräusch verursachen.

Ein Betrieb der Lüftungsaggregate (Be- und Entlüftung) ist ausschließlich im Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

Alle Verflüssiger und Lüftungsaggregate sind auf der Südseite des Gebäudes in Richtung Bahnlinie anzubringen.

Die Zulieferzeiten für den Be- und Ladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken.

Die Einkaufswagensammelstellen haben einen Mindestabstand von 15 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufzuweisen. Die Öffnungen sind nach Westen, Osten oder Süden anzuordnen.

Alle Lkw- und Pkw-Fahrwege bzw. Fahrgassen sind zu asphaltieren.

Durch geeignete Maßnahmen (Schanke, ...) ist sicherzustellen, dass auf dem Parkplatz während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) keine mit Lärm verbundenen Fahrzeugbewegungen oder anderweitigen Lärmemissionen stattfinden.

## Stellungnahme Wasserwirtschaft / Altlasten

### Altlasten:

- a. Auf der Fläche Fl.Nr. 1580/146 = östlicher Bereich sind Bodenverunreinigungen von einer ehem. Tanklagernutzung vorhanden, die zwingend vor einer Neubebauung bzw. im Rahmen der Neubebauung durch Aushub zu sanieren sind.  
Das vorgelegte Vorgehenskonzept ist diesbezüglich noch zu ungenau. Vorzulegen ist ein Sanierungsplan der den Anforderungen des § 6 der Bundes - Bodenschutzverordnung entspricht. Der Gutachter wurde bereits informiert, dass noch ein Sanierungsplan vorzulegen ist. Die notwendigen Sanierungsuntersuchungen zur Erstellung des Sanierungsplans erfolgen am 17.12.2014.  
Wir empfehlen die Zulässigkeit der Neubebauung (Gebäude) von einem vorherigen Abschluss der Sanierung (Entlassungsbescheid) abhängig zu machen oder die Umsetzung der Sanierung vertraglich abzusichern.
- b. Das gesamte Areal bildete bis zum 2. Weltkrieg die nördliche Flutmulde. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Bereich mit abfallrechtlich relevantem Material verfüllt ist. Erdarbeiten sind daher gutachterlich zu begleiten, um die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial sicherzustellen. Dem Vorgehenskonzept unter Ziffer 7.1 kann daher grundsätzlich zugestimmt werden. Die Überwachung der Maßnahmen hat durch einen Fachgutachter zu erfolgen und ist zu dokumentieren.
- c. Die im Altlastensanierungskonzept aufgeführte Suche nach einer Betriebstankstelle Neuber erübrigt sich, diese wurde beim Tankstellenneubau [REDACTED] bereits gefunden und saniert.
- d. Zumindest lokal zu erwartende schadstoffhaltige Auffüllungen stehen einer Niederschlagswasserversickerung ohne vorherigen Bodenaustausch entgegen. Ob Niederschlagswasser versickert oder in den Kanal eingeleitet wird, soll laut Begründung im weiteren Verfahren entschieden werden.  
Wir schlagen folgende Vorgehensweisen vor:  
Entweder sind noch im Lauf des VEP-Verfahrens die Versickerungsflächen zu bestimmen, zu untersuchen und der Sanierungsbedarf in einem Bericht darzustellen.  
Sofern dies erst zu einem späteren Zeitpunkt (also nach Abschluss des VEP-Verfahrens) festgelegt werden soll, wäre festzusetzen, dass gemäß § 4 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) die Erlaubnispflicht für Versickerungsanlagen auf dem Gelände wiederhergestellt wird.

### Kampfmittel:

Das Grundstück liegt in einem Bereich der im 2. Weltkrieg flächig bebombt wurde. Vor der Durchführung von Erdarbeiten ist eine Kampfmittelklärung durchzuführen.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

### Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Die textlichen Festsetzungen und Auflagen, wie sie im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Geoplan GmbH vorgeschlagen werden inkl. der unter Nr. 7 des Gutachtens genannten Auflagenvorschläge, werden unter Berücksichtigung der vom

FB Umweltschutz in der Stellungnahme vorgenommenen Änderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Die genannten Anforderungen bzgl. der Einkaufswagensammelstellen werden allerdings dahingehend abgeändert, dass für den Vollsortimenter entsprechend einer Stellungnahme des Büros Geoplan auch ein Abstand von 13m zur nördlichen Grundstücksgrenze ausreichend ist. Die Thematik der Einkaufswagen wird neben der Berücksichtigung in den Festsetzungen insbesondere im Vorhaben- und Erschließungsplan nachvollziehbar konkretisiert. Dies gilt ebenso für die Anregungen und Hinweise bzgl. der Befestigungsart für die LKW- und PKW-Fahrwege.

Zu Stellungnahme Wasserwirtschaft / Altlasten:

Zu a)

Der Sanierungsplan für den ehem. Tanklagerstandort (Flur-Nr. 1580/146) ist am 26.01.2015 an den Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut übermittelt worden. Die Sanierung erfolgt auf Basis dieses Planes.

Für den betroffenen Bereich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt, das die Bebaubarkeit an die Entlassung aus dem Altlastenkataster knüpft. Die Thematik wird auch soweit notwendig in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag integriert.

Zu b)

Der Absatz wird sinngemäß auch in den (neuen) Sanierungsplan für das ehem. Tanklager übernommen und wird auch im Sanierungskonzept für die übrigen Projektflächen, die nicht im Altlastenkataster sind, verwendet.

Die in der Stellungnahme genannten Anregungen werden im Plan in die Festsetzungen durch Text integriert. Das detaillierte Vorgehen ist dann noch im o.g. Durchführungsvertrag zu regeln.

Zu d)

Zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen die aus hydraulisch gering durchlässigen Bodenschichten zusammengesetzte Auffüllung in jedem Fall gegen gut durchlässige Rollkiese etc. ausgetauscht werden. Quert die Sickerrigole verunreinigte Bodenschichten, dann muss die Sickerrigole durch eine technische Trennschicht (Schachtringe, Teichfolie etc.) wirksam von der (kontaminierten) Auffüllung abgeschirmt werden.

Die Versickerung von Niederschlagswässern wird im Sanierungskonzept für die übrigen Projektflächen, die nicht im Altlastenkataster sind und dem Baugrundgutachten näher ausgeführt, das gewählte Versickerungskonzept wird im Freiflächengestaltungsplan (als Anlage zum Durchführungsvertrag) dargestellt und nachgewiesen.

Zu Kampfmittel:

In den Hinweisen durch Text wird ein Passus eingefügt, der die Notwendigkeit der baubegleitenden Kampfmittelfreimessung darstellt. Dies ist entsprechend auch noch im Durchführungsvertrag zu regeln.

## 2.12 Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau mit Schreiben vom 09.01.2015

### 1. Bestimmung des Projekts

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel. Diese wird notwendig durch eine geplante Ansiedlung einer Kombination aus einem großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit

einer Verkaufsfläche bis 1.800 m<sup>2</sup> (zzgl. Backshop mit ca. 100 m<sup>2</sup>) und eines weiteren Lebensmittelmarktes (Discounter) mit bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

2. Standort des Projekts

Der Standort Landshut ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Es ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben diesem Grundsatz entspricht.

3. Funktionsfähigkeit des Standortes

Das Landesentwicklungsprogramm fordert, dass großflächige Handelsbetriebe grundsätzlich in einer städtebaulich integrierten Lage errichtet werden. Der Planstandort befindet sich zwischen den Bahngleisen und in einem verdichteten Siedlungszusammenhang. Der Standort verfügt über einen fußläufigen Einzugsbereich im Norden. Ein ÖPNV-Anschluss ist mit einer Bushaltestelle im nächsten Umfeld gegeben. Eine städtebaulich integrierte Lage liegt vor.

4. Orientierung am Verflechtungsbereich

Als Einzugsgebiet für die Sortimente Lebensmittel kommt unseres Erachtens der Nahbereich der Stadt Landshut in Betracht, Dieser umfasst laut dem Regionalen Planungsverband Landshut neben der Stadt Landshut selbst auch noch die Gemeinden Adlkofen und Kumhausen und liegt nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung zum 31.12.2013 bei rund 75.300 Einwohner.

5. Sortimente und Kaufkraftabschöpfung

Die Grenzen für die jeweiligen Kaufkraftabschöpfungen werden eingehalten.

6. Zusammenfassung

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen sind wir der Ansicht, dass das Oberzentrum Landshut als Standort für das geplante Projekt grundsätzlich geeignet ist. Letztlich hat der Stadtrat über das Vorhaben zu entscheiden, insbesondere eine Verschärfung des Wettbewerbs sowie eventuell drohende Leerstände auf der einen Seite sowie die Erhöhung der Angebotsqualität auf der anderen Seite sind in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Das örtliche IHK-Gremium Landshut, das zu dieser Situation befragt wurde, argumentiert in die gleiche Richtung und bringt über unsere Hinweise hinaus keine weiteren Anmerkungen vor.

Beschluss: 6 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Bezüglich der Beurteilung als großflächiger Einzelhandelsstandort ist anzumerken, dass auch die Regierung von Niederbayern das Vorhaben als landesplanerisch verträglich einstuft. Die Stadt Landshut ist als Oberzentrum grundsätzlich für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet (vgl. LEP 5.3.1). Die städtebauliche Integration des Standortes ist gegeben (vgl. LEP 5.3.2). Mit geplanten Verkaufsflächen von 1.300 m<sup>2</sup> bzw. 1.900 m<sup>2</sup> bewegen sich der geplante Lebensmitteldiscounter und der -vollsortimenter im Rahmen dessen, was landesplanerisch zulässig ist (vgl. LEP 5.3.3). Die Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Standorte wurden in einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zwar die Betriebe im Viertelszentrum Flurstraße (Rewe, Bäckereien) sowie im Nachbarschaftszentrum

Altdorfer Straße Süd (Penny, Bäckerei) durch die geplante Einzelhandelsansiedlung von wesentlichen Auswirkungen betroffen sein könnten, dies jedoch nicht zu erwarten ist. Sollte im schlimmsten Fall dennoch einer der beiden Standorte tatsächlich seine Funktionsfähigkeit verlieren, wird durch das Vorhaben dennoch die wohnortnahe Versorgungssituation, insbesondere im westlichen Stadtteil St. Wolfgang verbessert. Dies ist damit zu begründen, dass aktuell alle im Einzugsgebiet befindlichen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzten Zentren entlang der östlichen Stadtteilgrenze platziert sind; der westliche bzw. mittlere Stadtteil St. Wolfgang verfügt, abgesehen von der ausgewiesenen Ladengruppe Eichenstraße / Füttererstraße, in der eine Bäckerei liegt, über keine nahversorgungsrelevante Versorgung. Auch wenn der Projektstandort an der Oberndorfer Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als idealer Standort für die Nahversorgung vorgesehen ist, kann, wie auch die Auswirkungsanalyse darlegt, mit der Realisierung des Vorhabens eine wesentlich bessere Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im westlichen Bereich des Stadtteils St. Wolfgang, erzielt werden, als dies aktuell der Fall ist. Dies trifft auch dann zu, wenn ein bereits bestehendes Zentrum (Viertelszentrum Flurstraße bzw. Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd) seine Funktionsfähigkeit verlieren sollte. Hierzu ist anzumerken, dass auch die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz dem Vorhaben zustimmt, soweit für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und wohnortnahe Nahversorgungsbetriebe durch die Neuansiedlungen nicht gefährdet werden.

#### 2.13 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - Fachbereich Naturschutz - mit Schreiben vom 09.01.2015

---

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aus naturschutzfachlicher Sicht mit Bedenken gesehen wird die hohe Versiegelung bzw. Teilversiegelung mit ca. 90 % und die geplante weitgehende Beseitigung des öffentlichen Grünstreifens an der Oberndorfer Straße.

Durch die geplanten Neupflanzungen kann der Verlust des vorhandenen Baumbestandes nur bedingt kompensiert werden. Ein teilweiser Erhalt des öffentlichen Grünstreifens wäre anzustreben, insbesondere der große Ahorn schräg gegenüber der Einmündung Eichenstraße. Nach Möglichkeit könnten die verpflanzbaren Bäume für die Parkplatzbegrünung verwendet werden.

Für die Kompensation ist die extensive Dachbegrünung zwingend erforderlich. Zusätzlich soll an den Längsfassaden eine Fassadenbegrünung durchgeführt werden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der angrenzenden Zauneidechsenpopulation soll auf der Südseite der Fassaden jeweils eine Reptilienburg angelegt werden.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird bezüglich der Situation an der Oberndorferstraße dahingehend überarbeitet, so dass ein Teil der bestehenden Bäume und des Grünstreifens entlang der Oberndorferstraße im Osten und Westen erhalten bleibt. Dies wird dadurch kompensiert, dass im Bereich der straßennächsten Stellplätze vergrößerte Pflanzflächen und die Pflanzung von Bäumen in einer entsprechend hohen Pflanzqualität festgesetzt werden. Die Möglichkeit der Verpflanzbarkeit der bestehenden Bäume für die Parkplatzbegrünung wurde geprüft. Nach Abwägung aller Aspekte scheint es sinnvoller die Parkplatzbegrünung mit neuen, für den geplanten Standort geeigneteren Baumarten zu begrünen.

Im Bezug auf die hohe Versiegelung werden Maßnahmen in die Planung integriert:

- Optimierung des Stellplatzkonzeptes inkl. einer Verringerung der Zahl der Stellplätze (z.B. auch durch die o.g. Vergrößerung von Pflanzflächen) und somit eine Annäherung der GRZ an den in § 19 Abs. 4 BauNVO als Obergrenze angegebenen Wert von 0,8
- Als Kompensation für die immer noch vorgesehene, aber dann geringfügige Überschreitung der o.g. GRZ-Obergrenze: Extensive Begrünung der Dachflächen beider Märkte, Verwendung teiloffenporiger Beläge (Splittfugenpflaster) bei den Stellplätzen sowie Sammlung der Dach- und Oberflächenwässer und deren Versickerung mittels Rigolen.

Der Forderung einer Fassadenbegrünung wird an den rückwärtigen Südfassaden der Gebäude entsprechend nachgekommen. Fassadenbegrünungsmaßnahmen an den übrigen Fassaden sind aufgrund der dort vorhandenen Eingänge und Anlieferungen sowie aufgrund der Lage unmittelbar am öffentlichen Geh- und Radweg nicht ohne weiteres möglich. Die Platzierung, die Art und die Pflanzqualität der Fassadenbegrünung werden in einem Freiflächengestaltungsplan, der Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, festgelegt.

Die angeregten Steinhäufen für die mögliche südlich angrenzende Zauneidechsenpopulation werden an den Südfassadenseiten eingeplant.

#### 2.14 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München mit E-Mail vom 12.01.2015

---

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Beschluss: 6 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vom Betreiber angegebene Lage seiner Leitungstrassen wird im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

In die Hinweisen durch Text im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Passus aufgenommen, der besagt, dass die Anlagen der verschiedenen Netzbetreiber bei Bautätigkeiten zu schützen und zu sichern sind, bzw. nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen, dass, sollten Umverlegungen an diesen Anlagen notwendig werden, diese rechtzeitig vor Baubeginn mit den jeweiligen Netzbetreibern abzustimmen sind und dass bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten ist. Dieser Sachverhalt wird auch in die Begründung integriert. Zudem erfolgt auch im zwischen der Stadt Landshut und dem Vorhabenträger noch abzuschließenden Durchführungsvertrag eine diesbezügliche Regelung.

2.15 Regierung von Niederbayern, Landshut  
mit E-Mail vom 16.01.2015

Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.  
Abweichend sind Ausweisungen zulässig
  - für Nahversorgungsbetriebe bis 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinde,
  - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe (LEP 5.3.1 Z).
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
  - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
  - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (LEP 5.3.2 Z).
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
  - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z).

### **Auslegung**

Zunächst ist festzuhalten, dass das geplante Vorhaben nicht von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit ist. Ein Raumordnungsverfahren zur Beurteilung des Vorhabens ist daher nicht erforderlich.

Die Stadt Landshut ist als Oberzentrum grundsätzlich für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet (vgl. LEP 5.3.1). Die städtebauliche Integration des Standortes ist gegeben (vgl. LEP 5.3.2). Mit geplanten Verkaufsflächen von 1.300 m<sup>2</sup> bzw. 1.900 m<sup>2</sup> bewegen sich der geplante Lebensmitteldiscounter und der -vollsortimenter im Rahmen dessen, was landesplanerisch zulässig ist (vgl. LEP 5.3.3),

Beschluss: 6 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde von der BBE Handelsberatung eine Standortanalyse zu dem geplanten Vorhaben erstellt. Dem Kapitel 8.5 der Auswirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass dem Vorhaben aufgrund der auch in der Stellungnahme dargelegten Ziele aus landesplanerischen Gesichtspunkten nichts entgegensteht. Landshut ist, wie auch in der Stellungnahme erwähnt, als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Der Standort entlang der Oberndorfer Straße befindet sich in einer integrierten Lage, so dass neben dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 auch das Ziel 5.3.2 erfüllt ist. Zudem wird





auch die Kernforderung des LEP-Ziels 5.3.3, welches die sog. Abschöpfungsquoten betrifft, die für den konkreten zentralen Ort eine Obergrenze der verträglichen und zulässigen Verkaufsflächen festlegen, erfüllt. Isoliert betrachtet sind für einen Discounter landesplanerisch rd. 8.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, für einen Supermarkt rd. 11.240 m<sup>2</sup> und für eine Bäckerei rd. 8.545 m<sup>2</sup>. Da das Vorhaben jedoch nicht nur einen Betrieb, sondern drei Betriebe umfasst, ist lt. der Auswirkungsanalyse eine Abschöpfungsquote von 25 % auf das Gesamtvorhaben anzuwenden. Der prognostizierte Planumsatz darf demnach 25 % des im Nahbereich vorhandenen Marktpotenzials nicht überschreiten. Für das Ansiedlungsvorhaben wird ein Umsatz in Höhe von 13,2 Mio. € prognostiziert, unter Berücksichtigung der landesplanerisch festgesetzten Abschöpfungsquote könnte das Vorhaben einen Umsatz von bis zu 42,7 Mio. € generieren.

## II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen der gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführten Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Äußerungen vorgebracht worden:

1.

  
mit E-Mail an Herrn Oberbürgermeister Rampf  
und die Mitglieder des Bausenats vom 20.11.2014

„Für eine wohnstandortnahe Grundversorgung und damit eine Nahversorgung im eigentlichen Wortsinn gilt es ein entsprechend zugeordnetes Nachfragevolumen für die einzelnen Versorgungszentren zu benennen. Ansonsten entstehen immer größer dimensionierte Grundversorgungsstandorte am Stadtrand oder in den Randbereichen und ziehen Kaufkraft aus den zentralen Bereichen und den integrierten Lagen an sich“. Dieses Zitat stammt aus dem ‚Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Landshut‘ aus dem Jahr 2010.  hatte sich damals leider vergeblich dafür eingesetzt, dass die Ergebnisse dieses teuren und mit viel Engagement entstandenen Gutachtens für den Stadtrat als verpflichtend angesehen werden sollten. Bedauerlicherweise hatte man sich damals dann doch nur dafür ausgesprochen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Empfehlungsgrundlage für zukünftiges Handeln anzusehen.

Eine Empfehlung, die vom Stadtrat meist ignoriert wird und zu ständig neuen und großflächigen Nahversorgungsstandorten führt. Auch wer selbst selten Supermärkte besucht, wird bei einem Blick in jede x-beliebige Tageszeitung sofort darüber informiert, dass es dort heute neben Milch, Eiern und Brot vor allem auch nahezu alle Produkte aus der Kategorie „zentrenrelevant“ günstig zu erwerben gibt.

Für immer weniger Besucher besteht daher eine Notwendigkeit, die Innenstadt mit ihrem täglichen Verkehrschaos, der teuren und schwierigen Parksituation und der weiteren Wege aufzusuchen.

Der Schutz und das Wohlergehen unserer einzigartigen historischen Innenstadt sollte jedoch für jeden oberste Verpflichtung sein - und dies war seit jeher und ist auch zukünftig nur mit einem florierenden Handel zu erreichen!

Wir hoffen hier sehr auf Ihre Unterstützung.

Beschluss: 6 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung erstellt, in der die Auswirkungen und die Verträglichkeit der Planung detailliert behandelt werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass das Vorhaben entlang der Oberndorfer Straße in keinen direkten Wettbewerb mit der Landshuter Innenstadt tritt, sondern vielmehr mit dem umliegenden Lebensmitteleinzelhandel. Es ist zwar richtig, dass Supermärkte neben dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Lebensmittel auch Artikel aus dem Non-Food-Bereich führen, die zum Großteil zentrenrelevante Sortimente darstellen, jedoch beschränken sich diese (Non-Food-Sortiment gesamt: zentren- und nicht zentrenrelevant) bei dem Betriebstyp Supermarkt auf einen Umsatzanteil von 10% bis 15% und bei dem Betriebstyp Discounter auf einen Umsatzanteil von 10% bis 13%. Diese Non-Food-Artikel sind in der Regel dem unteren Preissegment zuzuordnen und stehen in keinem direkten Wettbewerb mit den mittel- bis hochpreisigen Anbietern der Innenstadt.

Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden ungeachtet des in der Stellungnahme erwähnten Stadtratsbeschlusses für die Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Die Ausführungen des Konzeptes wurden dabei aber kritisch hinterfragt. Dabei hat sich lt. der Auswirkungsanalyse gezeigt, dass die Realisierung des Vorhabens zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung führen wird, ganz gleich, ob eines der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Standorte einen Funktionsverlust erfährt. Dies ist damit zu begründen, dass sich aktuell alle im Einzugsgebiet befindlichen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzten Zentren entlang der östlichen Stadtteilgrenze befinden; der westliche bzw. mittlere Stadtteil St. Wolfgang verfügt, abgesehen von der ausgewiesenen Ladengruppe Eichenstraße / Füttererstraße, in der eine Bäckerei liegt, über keine nahversorgungsrelevante Versorgung. Auch wenn der Projektstandort an der Oberndorfer Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als idealer Standort für die Nahversorgung vorgesehen ist, kann aus Sicht der BBE Handelsberatung mit der Realisierung des Vorhabens eine wesentlich bessere Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im westlichen Bereich des Stadtteils St. Wolfgang, erzielt werden, als dies aktuell der Fall ist. Dem landesplanerischen Ziel der flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung der Bürger wird somit Rechnung getragen.

Weiterhin ist anzumerken, dass die landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Landshut ist als Oberzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Der Standort entlang der Oberndorfer Straße befindet sich in einer integrierten Lage, so dass neben dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 auch das Ziel 5.3.2 erfüllt ist. Zudem wird auch die Kernforderung des LEP-Ziels 5.3.3, welches die sog. Abschöpfungsquoten betrifft, die für den konkreten zentralen Ort eine Obergrenze der verträglichen und zulässigen Verkaufsflächen festlegen, erfüllt. Isoliert betrachtet sind für einen Discounter landesplanerisch rd. 8.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, für einen Supermarkt rd. 11.240 m<sup>2</sup> und für eine Bäckerei rd. 8.545 m<sup>2</sup>. Da das Vorhaben jedoch nicht nur einen Betrieb, sondern drei Betriebe umfasst, ist lt. der Auswirkungsanalyse eine Abschöpfungsquote von 25 % auf das Gesamtvorhaben anzuwenden. Der prognostizierte Planumsatz darf demnach 25 % des im Nahbereich vorhandenen Marktpotenzials nicht überschreiten. Für das Ansiedlungsvorhaben wird ein Umsatz in Höhe von 13,2 Mio. € prognostiziert, unter Berücksichtigung der landesplanerisch festgesetzten Abschöpfungsquote könnte das Vorhaben aber einen Umsatz von bis zu 42,7 Mio. € generieren. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Regierung von Niederbayern gemäß ihrer Stellungnahme gegen das Vorhaben ebenfalls keine landesplanerischen Bedenken vorbringt.

2.

mit Schreiben vom 04.12.2014

Bzgl. der o.g. Planung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens möchten wir Einwände erheben. Wie Ihnen bekannt ist, betreiben wir seit Oktober 2013 in ca. 700 m Entfernung vom Planstandort eine Filiale in der [REDACTED]. Die Filiale beginnt gerade sich zu entwickeln und immer mehr Kunden zu binden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Sie durch die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel für einen Vollsortimenter und einen Discounter an der Oberndorferstraße einen ruinösen Verdrängungswettbewerb unterstützen. Wir bitten Sie aus diesem Grund, das Vorhaben kritisch zu hinterfragen. Insbesondere ist u.E. anzuregen, dass zur Versorgung des nördlichen Wohngebiets ein Vollsortimenter ausreichend ist und auf die Ansiedlung eines Discounters verzichtet werden kann. Ebenso ist aus unserer Sicht die Standortfrage zu überdenken, da Alternativen westlich der Oberndorferstraße aktuell gegeben sind.

Beschluss: 6 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung erstellt, in der die Auswirkungen und die Verträglichkeit der Planung detailliert behandelt werden. Darin wurde insbesondere auch das Thema Auswirkung und Verträglichkeit zu dem bestehenden Markt behandelt.

Wie in der Auswirkungsanalyse dargelegt, kann es im Worst-Case zum Funktionsverlust des Viertelszentrums Flurstraße (v.a. Rewe) bzw. des Nachbarschaftszentrums Südliche Altdorfer Straße (v.a. Penny) kommen.

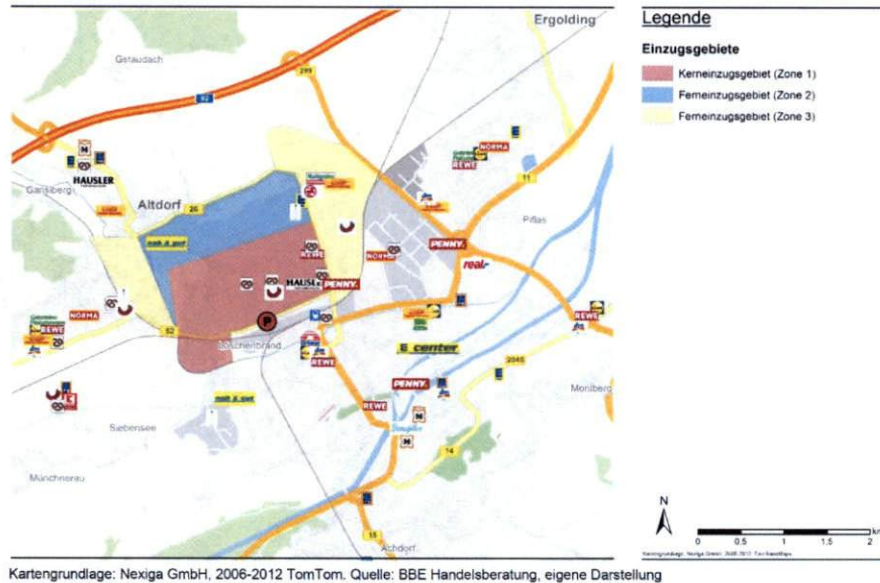
Als Argument für die Befürwortung des Ansiedlungsvorhabens wird in der Auswirkungsanalyse die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dargelegt. Diese Verbesserung wird auch im Falle eines Funktionsverlustes eines der beiden o.g. Zentren gesehen. Da das vorhandene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Landshut aufgrund eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses kein städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauBG darstellt, sondern lediglich als Empfehlungsgrundlage dient, sind die dort identifizierten zentralen Versorgungsbereiche nicht als bindend zu sehen. Die angestrebte Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde in der Auswirkungsanalyse wie folgt begründet:

Aktuell befinden sich alle im Einzugsgebiet ansässigen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgesetzten Zentren entlang der östlichen Stadtteilgrenze. Der westliche bzw. mittlere Stadtteil St. Wolfgang verfügt, abgesehen von der ausgewiesenen Ladengruppe Eichenstraße/ Füttererstraße, in der eine Bäckerei liegt, über keine nahversorgungsrelevante Versorgung. Auch wenn der Projektstandort an der Oberndorfer Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als idealer Standort für die Nahversorgung vorgesehen ist, kann lt. der Auswirkungsanalyse mit der Realisierung des Vorhabens eine wesentlich bessere Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im westlichen Bereich des Stadtteils St. Wolfgang, erreicht werden. Dies trifft auch dann zu, wenn ein bereits bestehendes Zentrum (Viertelszentrum Flurstraße bzw. Nachbarschaftszentrum Altdorfer Straße Süd) seine Funktionsfähigkeit verlieren sollte.

Der in der Stellungnahme erwähnte Standort westlich der Oberndorferstraße befindet sich an der Hochstraße. In dem dort rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 03/57/2a „Zwischen Oberndorferstraße – Parkstraße – Hochstraße“ ist hierfür ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Der Standort wird derzeit allerdings nicht als Lebensmittelmarkt genutzt; eine dahingehende Reaktivierung ist nicht absehbar.

Des Weiteren möchten wir darauf verweisen, dass im abgegrenzten Einzugsgebiet (vgl. unten stehende Abbildung) zum aktuellen Zeitpunkt (ohne Ansiedlungsvorhaben) noch ein offenes Kaufkraftpotenzial von rd. 13,3 Mio. € vorhanden ist. Für das Vorhaben selbst wird ein Umsatz in Höhe von rd. 13,2 Mio. € prognostiziert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass rd. 2,0 Mio. € aus Streuumsätzen, d.h. durch Kunden, deren Herkunft nicht nachvollziehbar ist, generiert werden, so dass rd. 11,2 Mio. € des offenen Kaufkraftvolumens von rd. 13,3 Mio. € durch das Vorhaben gebunden werden können. Daher kann nicht, wie oben dargestellt, allgemeingültig abgeleitet werden, dass keine weiteren Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet benötigt werden.

Abbildung 2: Einzugsgebiet des projektierten Vorhabens in der Oberndorfer Straße in Landshut



3.

mit Schreiben vom 10.12.2014

Ich erhebe termin- und fristgerecht Einspruch gegen Teile des Planvorhabens zum Bau eines Discounters an der Oberndorferstr., und der Errichtung einer Verkehrsinsel mit Übergang auf Höhe der Oberndorferstr. 34:

Auf meinem Grundstück an der Oberndorferstr. 34 befinden sich vier Garagenausfahrten und zwei Stellplätze die davon unmittelbar betroffen sind. Die Verkehrsinsel ist direkt vor diesen Aus- und Einfahrten geplant. Ein Aus- und Einfahren ist nicht bzw. fast unmöglich.

Ich bitte daher um die Rückversetzung der geplanten Verkehrsinsel mit Übergang um mehrere Meter stadtauswärts.

Für den Bau des Discounters wird der bestehende Grünstreifen und Bäume entfernt, das Gebäude sitzt fast direkt an der Grundstücksgrenze. Dazwischen sind nach der geplanten Straßenerweiterung nur noch Rad- und Fußweg.

Durch die Höhe des Discounters direkt an der Oberndorferstr. ist mit vermehrtem Verkehrslärm zu rechnen und dieser wird auf die andere Straßenseite zurückgeworfen. Wird an der Gebäudefront des Discounters, zur Straßenseite hin, eine Lärmschutzdämmung angebracht?

Die Raum-Zu- und Entlüfter werden vermutlich die ganze Zeit in Betrieb sein und einen Dauerlärmpegel abgeben. Gibt es eine Möglichkeit, sie nicht auf dem Dach, sondern auf der zur Straße hin abgewandten Seite - also Südseite - zu installieren, um so die Anlieger vor dem andauernden monotonen Lärmpegel zu schützen?

Werden die Einkaufswagenstellplätze zur Straßenseite hin abgeschirmt? Lärmkulisse? Die Oberndorferstr. ist jetzt schon jetzt mit erheblichem Autoverkehr belastet, das sich durch den geplanten Bau der zwei Märkte noch forcieren wird.

Ich bitte Sie, die oben angeführten Punkte nochmals zu überprüfen, zum Wohle der dort wohnenden Menschen!

**Beschluss:** 6 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Zur Verkehrsinsel:

Die Verkehrsinsel wurde im Zuge der Planung um einige Meter stadteinwärts zwischen die beiden Garagenzufahrten verschoben und verkleinert, so dass die Anfahrbarkeit der Garagen und Stellplätze nun gegeben ist. Die Funktionsfähigkeit der geplanten Linksabbiegespur in die Eichenstraße wurde im Hinblick auf die Änderung geprüft und als weiterhin gegeben eingestuft.

Zu Grünstreifen und Bäume:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Hinblick auf die Verbreiterung der Oberndorferstraße dahingehend überarbeitet, dass ein Teil der bestehenden Bäume und des Grünstreifen entlang der Oberndorferstraße im Osten und Westen, v.a. entlang der beiden geplanten Gebäude erhalten bleibt. Für den Parkplatzbereich, entlang dem der vorhandene Grünstreifen aufgrund notwendiger Abbiegespuren entfernt werden muss, wird als Kompensation die Pflanzung adäquat großer Bäume mit ausreichend großen Grüninseln im Bereich der straßennächsten Stellplatzreihe vorgesehen.

Zu den immissionsschutzrelevanten Aspekten ist gemäß Prüfung und Einschätzung des Ingenieurbüros Geoplan, das auch das schalltechnische Gutachten zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt hat, Folgendes anzumerken: Bei der Berücksichtigung von Gebäudereflexionen ergeben sich durch den Verkehrslärm an den Immissionsorten (sprich: der vorhandenen Wohnbebauung) lediglich geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel um 0,1 - 0,2 dB(A). Bezüglich des Verkehrslärms ergibt sich unter Einbeziehung der Auswirkungen des Vorhabens für das Jahr 2025 eine Gesamterhöhung von bis zu 1,2 dB(A) gegenüber der aktuellen Belastung. Eine Erhöhung dieser Größenordnung wird im Regelfall nicht wahrgenommen und ist gem. 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmverordnung) nicht näher zu betrachten.

Die Standorte der Kühl- und Lüftungsaggregate wurden bereits bei den Berechnungen im Zuge der Erstellung des o.g. schalltechnischen Gutachtens auf die Südseite in Richtung Bahnlinie festgelegt. Eine dementsprechende Auflage wird als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Auch für die Einkaufswagen werden Festsetzungen entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auf Basis der Ergebnisse des o.g. Gutachtens aufgenommen. Die Sammelstellen dürfen lediglich Öffnungen zur West-, Ost- oder Südseite hin, also nicht in Richtung der Wohnbebauung aufweisen. Die Sammelstelle des Discounters wird seitlich eingehaust, alternativ in 30m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze aufgestellt. Die Sammelstelle des Vollsortimenters hat einen Mindestabstand von 13m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufzuweisen.

### III. Billigungsbeschluss

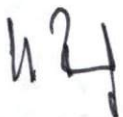
Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ vom 07.11.2014 i.d.F. vom 27.02.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und durch die Behandlung der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfahren hat.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 27.02.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 03-58 „Südlich Oberndorferstraße“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 5 : 1

Landshut, den 27.02.2015  
STADT LANDSHUT

  
Hans Rampf  
Oberbürgermeister

