

1. Ohne Anregungen haben 6 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen:

- 1.1 Stadt Landshut - Bauamtliche Betriebe -
mit E-Mail vom 23.04.2014
- 1.2 Stadt Landshut - Stadtarchiv Landshut –
mit Schreiben vom 28.04.2014
- 1.3 Stadt Landshut - Baureferat - Tiefbauamt -
mit Schreiben vom 05.05.2014
- 1.4 Markt Ergolding
mit Schreiben vom 05.05.2014
- 1.5 Bund der Selbständigen - Gewerbeverband Bayern e.V., München
mit Schreiben vom 14.05.2014
- 1.6 Gemeinde Bruckberg
mit Schreiben vom 21.05.2014

Beschluss: 8 : 0

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

2. Anregungen haben 11 berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vorgebracht:

- 2.1 Regierung von Niederbayern - Gewerbeaufsichtsamt
mit Schreiben vom 14.04.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Vom Gewerbeaufsichtsamt der Regierung von Niederbayern wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben angeführter Planung nicht berührt. Es bestehen deshalb keine Einwände.

Nach der Prüfung der Unterlagen ergeben sich folgende fachliche Informationen und Empfehlungen, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind:

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 Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt bei dem Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegung durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch

Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

Beschluss: 8 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es gibt keine Hinweise auf Belastungen durch Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterer diesbezüglicher Klärungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens somit nicht. Die Verantwortung für die Kampfmittelklärung und die Beseitigung eventueller diesbezüglicher Gefahrenpunkte liegt bei den einzelnen Grundstückseigentümern. Die Thematik war auch bereits in die Begründung unter Punkt 8 integriert.

2.2 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Nürnberg
mit E-Mail vom 16.04.2014

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. 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. Es besteht kein Handlungsbedarf seitens der Kabel Deutschland.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Schutz und die Sicherung, sowie evtl. notwendige Umverlegungen von Leitungstrassen war bereits in den Hinweisen durch Text unter Punkt 2 und in der Begründung unter Punkt 4.5.2 thematisiert.

2.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut
mit Schreiben vom 22.04.2014

Keine Äußerung, landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.4 Bayerischer Bauern Verband, Geschäftsstelle Landshut
mit E-Mail vom 25.04.2014

Landwirtschaftliche Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.5 Stadt Landshut - Amt für Bauaufsicht und Wohnungswesen - SG Geoinformation und Vermessung -
mit Schreiben vom 28.04.2014
-

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Fl.St. 1247 ist nicht vollständig im Bebauungsplanbereich einbezogen (entlang der Inneren Münchener Str.). Für eine Erweiterung des Gehsteiges außerhalb der Baulinie geht dadurch die Option des Vorkaufsrechts verloren.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich wurde entsprechend den Anforderungen der Stellungnahme erweitert. Die nicht überbaubaren Flächen zwischen der festgesetzten Baulinie und der neuen Geltungsbereichsgrenze wurden als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

- 2.6 Gemeinde Kumhausen
mit E-Mail vom 05.05.2014

Die Gemeinde Kumhausen nimmt ohne Erinnerung von der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes Kenntnis (Sitzung des Gemeinderates am 29.04.2014).

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

- 2.7 Stadt Landshut - Baureferat SG Sanierung -
mit E-Mail vom 06.05.2014
-

Keine Äußerung.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Der Bereich um die Innere Münchner Straße war sowohl Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen von 2004 zum Sanierungsgebiet VI als auch der Fortschreibung des Historischen Innenstadtkonzepts von 2013 zum Sanierungsgebiet Innenstand. Die festgestellten Handlungserfordernisse beschränken sich auf Teilbereiche in der baulichen Neuordnung (Bildung von Raumkanten, Sanierung von Einzelobjekten). Der Straßenraum – im gegenständlichen Geltungsbereich des Entwurfs zum Bbp. 01-49/1a nicht enthalten – wird in beiden VUs bemängelt und entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen werden angeregt (Querschnitt, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Begrünung etc.) Beide Untersuchungen legen die (mittelfristige) Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das Areal an der Inneren Münchner Straße nahe.

Beschluss: 8 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Begründung wurde in Punkt 3 entsprechend den Aussagen der Stellungnahme ergänzt.

2.8 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Naturschutz - mit Schreiben vom 08.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:
Mit dem Bebauungsplan besteht Einverständnis.

Beschluss: 7 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.9 Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Landshut mit Schreiben vom 15.05.2014

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu.

Beschluss: 7 : 0

Von der positiven Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

2.10 Stadt Landshut - Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt - FB Umweltschutz - mit E-Mail vom 15.05.2014

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Stellungnahme Altlasten vom 17.04.2014

Wir bitten die Nr. 8 der Begründung ab Satz 3 wie folgt zu ändern:
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine altlastenrelevante Fläche. Es handelt sich dabei um die Fl.Nr. 1247 Gem. Landshut (ehemalige Tankstelle und Kfz-Werkstatt). Aufgrund der gegenwärtigen Bebauung besteht nicht die Möglichkeit, die Fläche abschließend in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen zu untersuchen. Im Falle einer Neubebauung wäre die Thematik abschließend zu klären. Im Rahmen des Bauantrags bzw. vor einer Neubebauung ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durch einen Fachgutachter eine orientierende Altlastenerkundung durchzuführen. In die Hinweise durch Text wurde ein entsprechender Passus aufgenommen.

Ferner bitten wir die Nr. 5 der Hinweis wie folgt zu ändern:
Aufgrund der Vornutzung durch eine Kfz-Werkstatt mit Tankstelle ist im Rahmen des Bauantrags bzw. vor einer Neubebauung in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz der Stadt Landshut durch einen Fachgutachter eine orientierende Altlastenerkundung durchzuführen. Gegebenenfalls notwendige Sanierungsmaßnahmen sind vor der Neubebauung umzusetzen.

Stellungnahme Immissionsschutz vom 14.05.2014

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist der oben genannte Bebauungsplan um die nachfolgenden Festsetzungen zu ergänzen:

Sofern die Errichtung des Einzelhandels im Rahmen eines Freistellungsverfahrens erfolgt, hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die immissionsseitige Verträglichkeit mit dem Gebäudebestand gegeben ist.

Der Bauherr hat insbesondere sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel aller vom Einzelhandel ausgehenden Geräusche an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschreiten. Die Vorbelastung ist dabei zwingend zu berücksichtigen. Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm ist ebenfalls einzuhalten.

Sofern die Errichtung des Einzelhandels aufgrund seiner Größe im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, so ist es unserer Ansicht nach erforderlich, dass in diesem die immissionsseitige Verträglichkeit des Vorhabens mit der Bestandssituation geprüft wird.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Altlasten:

Der Punkt 5 der Hinweise durch Text und der Punkt 8 der Begründung wurden sinngemäß entsprechend der Stellungnahme geändert.

Zu Stellungnahme Immissionsschutz:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde konkretisiert in „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“. Entsprechend der geltenden Rechtsprechung ist daher gewährleistet, dass Ersatzbauten mehr als 800m² Verkaufsfläche aufweisen und damit in den Bereich der Sonderbauten gem. Art. 2 Abs. 4 Nr. 4 BayBO fallen. Dementsprechend kann eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 nicht angewandt werden. Die immissionsseitige Verträglichkeit eines Vorhabens kann somit im Rahmen einer Baugenehmigung geprüft werden. In die Hinweise durch Text wurde unter Punkt 6 ein Passus eingefügt, der die Notwendigkeit der Prüfung der immissionsseitigen Verträglichkeit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens aufzeigt. Eine Festsetzung ist nicht notwendig.

2.11 Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 19.05.2014

Die Stadt Landshut beabsichtigt, den bestehenden Einzelhandelsstandort in der Inneren Münchener Straße in seinem Bestand und in seiner Bedeutung für die wohnortnahe Lebensmittelversorgung zu sichern. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsschutzgebiets „Isar-Hangleiten am Annaberg“ ergriffen werden. Da der bestehende, derzeit ungenutzte Einzelhandelsbetrieb mit rund 2.200 m² Verkaufsfläche als großflächig zu werten ist, soll in diesem Bereich ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Das Landschaftsschutzgebiet soll als Grünfläche dargestellt werden.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Planung, bei der es sich in erster Linie um die Sicherung eines bestehenden Betriebes unter Festschreibung des Gebäudebestands und der bereits

genehmigten Verkaufsflächen handelt. Als Oberzentrum ist die Stadt Landshut eine geeignete Standortkommune für Einzelhandelsgroßprojekte. Der Standort in der Inneren Münchener Straße befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Die im Bebauungsplan festgelegten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen von insgesamt 2.200 m² bewegen sich im Rahmen dessen, was landesplanerisch zulässig ist.

Hinsichtlich der zulässigen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen sieht die Planung ein Einzelhandelsvorhaben mit insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche im Segment „Güter des täglichen Bedarfs“ vor. Davon sind max. 550 m² für Non-Food-Sortimente zulässig, sowie max. 1.650 m² für Food-Sortimente, zu denen neben Nahrungs- und Genussmitteln und Getränken auch Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Drogeriewaren gezählt werden. In diesem Zusammenhang erscheint zunächst die Sortimentsbezeichnung „Güter des täglichen Bedarfs“ aus landesplanerischer Sicht zu unbestimmt und lässt bei der Realisierung entsprechender Vorhaben viel Interpretationsspielraum offen. Außerdem erscheint die Zuordnung der Sortimentsgruppen „Gesundheits- und Körperpflegeartikel“ und „Drogeriewaren“ zum Food-Sortiment unzweckmäßig, da so am Standort z. B. auch ein großflächiger Drogeriemarkt zulässig wäre, was aus hiesiger Sicht nicht im Sinne der beabsichtigten Sicherung des Standorts in der Inneren Münchener Straße für die wohnortnahe Lebensmittelversorgung wäre.

Um der Stadt Landshut die erforderlichen Steuerungsmöglichkeiten - nicht zuletzt zum Schutz der Innenstadt - zu erhalten, sollte aus landesplanerischer Sicht zumindest die Zweckbestimmung des geplanten SO konkretisiert werden. Denkbar wäre z. B. eine Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“. So könnte die Stadt Landshut ihren Planungswillen, den Standort primär für die wohnortnahe Lebensmittelversorgung zu sichern, stärker manifestieren und ein etwaiges Übergewicht von nicht der Lebensmittelversorgung dienenden Nutzungen ausschließen. Die textlichen Festsetzungen wären dementsprechend anzupassen. Für eine aus hiesiger Sicht in Erwägung zu ziehende stärkere Differenzierung der zulässigen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen böte die „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ des LEP 2013 (siehe Anlage) entsprechende Anhaltspunkte.

Beschluss: 7 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Zweckbestimmung des festgesetzten sonstigen Sondergebietes wurde konkretisiert in „großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“. Der Begriff der „Food“-Artikel in den textlichen Festsetzungen, Pkt. 4 wurde so korrigiert, dass diesem nur noch Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke angehören. Damit folgt der Begriff „Food“ den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes aus der Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen (Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes 2013).

Eine weitere Differenzierung der Zulässigkeiten der einzelnen Sortimente bzw. Bedarfsgruppen erscheint nicht notwendig. Daher werden die Sortimente des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs unter den „Non-Food-Artikeln“ zusammengefasst. Der Begriff „Güter des täglichen Bedarfs“ wurde dagegen entfernt.

II. Prüfung der Stellungnahmen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

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

1.

mit Schreiben vom 16.05.2014

Bedenken und Anregungen

Äußerungen zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Die bereits getroffenen Äußerungen in der Stellungnahme vom 27.09.2013 werden vollumfänglich aufrecht erhalten und wie folgt ergänzt. Die in Kursivschrift abgedruckten Passagen spiegeln 1:1 den Text der aktuellen Begründung wieder.

Es werden folgende Bedenken und Anregungen getroffen.

A) Bedenken

1. Allgemeines

- *...und zur vorbeugenden Abwehr eventueller Bestrebungen, stattdessen Wohnbauflächen zu realisieren,...*

Es ist nicht nachvollziehbar, warum Wohnbauflächen verhindert werden sollen. Bei bedarfsgerechter Ausnutzung der städtebaulichen Möglichkeiten im Zusammenhang mit einem Raumordnungsverfahren, kann ohne Eile und ohne die Vorzeichen eines beschleunigten Verfahrens ein Bebauungsplan entwickelt werden, der in einem nach dem FNP bestehenden Mischgebiet, Möglichkeiten eröffnet Wohnbauflächen zu ergänzen. Diese könnten, um eine räumliche Abkoppelung des zu erwartenden großformatigen Baukörpers zu erreichen im Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude entstehen. In diesem Zusammenhang ist auch ein weiteres Geschoss im Rahmen einer gebotenen Nachverdichtung denkbar.

- *Zudem dient der Bebauungsplan der Sicherung des Landschaftsschutzgebietes.*

Dieser Beweggrund ist unverständlich und bedarf einer ausführlichen Erläuterung.

2.2 Beschreibung des Planungsgebietes/Bestandssituation Landschaftsplan

- *..., aber aufgrund der Katasterpläne, kann bereits für das frühe 19. Jahrhundert bereits wieder eine Bewaldung des Hanges nachgewiesen werden.*

Diese Erkenntnis ist sehr fragwürdig, da die Katasterpläne eine derartige Aussage nicht treffen. Abbildungen aus diesem Jahrhundert belegen, dass das nicht der Fall war. Luftaufnahmen und Zeitzeugen belegen, dass der Hang noch im 20. Jahrhundert von Hausgärten durchzogen war. Im Mittelalter bestand der Hang aus Weingärten und Weiden.

- *Für den Hangbereich wurde mit Datum 27.04.82 ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, ...*

Auch diese Aussage wird in Frage gestellt. Nach meinem Wissenstand, trat die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet erst 2013 in Kraft. Das Landschaftsschutzgebiet war bis zu diesem Zeitpunkt nur im Flächennutzungsplan vorgetragen und damit nicht rechtsverbindlich.

4.1 Allgemein

- *Wesentliches Ziel und Zweck...*

Der Bebauungsplan dient nur zur Erhaltung des Status quo. Die nördliche Bebauung der Inneren Münchner Strasse wird in der Planung unzulässigerweise ausgeklammert. Einer gebotenen Nachverdichtung wird nicht Rechnung getragen. Es handelt sich nicht um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Nach den vorliegenden Unterlagen ist die Planung raumordnerisch zu überprüfen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

- *Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an den Bestand angepasst. ...*

Es ist nicht nachvollziehbar bzw. unverständlich, warum hier an den Bestand angepasst wird während im Teilbereich West die Baugrenzen mitten durch bestehende Gebäude verlaufen. Dies bedarf einer Konkretisierung. Die bestehende Bebauung steht schon in Ihrer Grundhaltung im krassen Gegensatz zur umliegenden Bebauung sowie zur Planung im Teilbereich West

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Ich bin Befürworter der Einrichtung eines Landschaftsschutzgebietes, aber nicht unter den getroffenen Vorzeichen. Die grünordnerischen Festsetzungen machen eine Überprüfung durch das Forstamt bzw. die Regierung von Niederbayern erforderlich. Die getroffenen Vorgaben sind unzweckmäßig und kontraproduktiv. Der Eingriff in das Privatrecht ist erheblich.

Beschluss: 8 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Die Behandlung der Stellungnahme des Einwandträgers vom 27.09.2013 zum Bebauungsplan Nr. 09-49/1 „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben – Ainmillerweg“ wurde vom Bausenat der Stadt Landshut am 14.03.2014 beschlossen und ist weiterhin gültig. Die Behandlung wurde dem Einwandträger mit Schreiben vom 24.03.2014 zugeschickt.

Zu 1. Allgemeines:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Punkt 1 der Begründung eine kurze Zusammenfassung dessen darstellt, was im weiteren Verlauf näher erläutert wird.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des bestehenden Einzelhandelsstandortes. In den Stadtteilen Altstadt, Berg und Achdorf ist – in Folge des derzeitigen Leerstandes am gegenständlichen Standort – kein Lebensmittelvollsortimentmarkt mehr vorhanden; lediglich das Discountersegment wird durch die Standorte Kupfereck, CCL und Zweibrückenstraße noch abgedeckt. Eine Vollversorgung ist somit nicht mehr gegeben. Weitere Flächen in ausreichender Größe, auf denen ein Lebensmittelvollsortimentmarkt errichtet werden könnte, sind in den drei Stadtteilen in städtebaulich integrierter Lage nicht vorhanden. Insofern ist das Festhalten am Standort Innere Münchner Straße städtebaulich notwendig. Ohne die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wäre es allerdings möglich, dass die Flächen grundsätzlich

überplant und z.B. einer Wohnnutzung zugeführt werden würden. Damit wäre aber der Einzelhandelsstandort verloren und eine Unterversorgung der drei Stadtteile langfristig zementiert.

Da durch den Einzelhandelsstandort Innere Münchner Straße nicht nur die Versorgung der näheren Umgebung, sondern, wie oben erwähnt, von drei Stadtteilen bewerkstelligt werden soll, ist es auch notwendig, einen großflächigen Markt mit einer entsprechenden Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO aber nur in Kerngebieten und für sie ausgewiesenen Sondergebieten, nicht aber, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, in Mischgebieten zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes scheidet dabei aus, da dies der Planungsintention widersprechen würde. Sollte ein Kerngebiet als Art der baulichen Nutzung gewählt werden, müssten zumindest einige der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten (z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ...) allgemein zulässig sein, wenn der Gebietscharakter gewahrt werden soll. In diesem Fall wäre die Sicherung der Flächen für einen großflächigen Einzelhandel nicht mehr gewährleistet, da z.B. die Errichtung eines Hotels auf den Flächen möglich wäre und diese dann nicht mehr für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen würden. Daher wurde als Art der baulichen Nutzung für den Standort, auch entsprechend der Anregung der Regierung von Niederbayern im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB ein „sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel mit Schwerpunkt Lebensmittel und Getränke“ festgesetzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist noch entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Wohnnutzungen sind aber gem. Stellungnahme des Amtes für Bauaufsicht und Wohnungswesen in einem sonstigen Sondergebiet mit der o.g. Zweckbestimmung nicht möglich.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Verkaufsfläche orientieren sich an der Baugenehmigung zur bestehenden Einzelhandelseinrichtung, da diese eine Größe aufweist, die die Versorgung der Stadtteile Altstadt, Berg und Achdorf sicherstellen kann. Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend dem Bestand innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen.

Sollte allerdings ein Vorhabenträger noch während oder nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein Planungskonzept vorlegen, das die Notwendigkeit, den Einzelhandelsstandort in ausreichender Größe zu sichern, mit Wohnnutzung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung kombiniert, wäre nach Prüfung der städtebaulichen Notwendigkeit die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zumindest nicht auszuschließen.

Die Zielsetzung der Sicherung des Landschaftsschutzgebietes wird entsprechend dem eingangs erläuterten Inhalt des Punktes 1 der Begründung in den Punkten 4.1 und 4.4 eingehend dargestellt. Der Bereich am Hang des Annaberges ist ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den bewaldeten Isarhangleiten westlich und östlich der Stadt und übernimmt obendrein auch Erholungsfunktionen für die Anwohner. Die südlichen Isarhangleiten sind in der gesamten weiteren Umgebung der Stadt komplett bewaldet; ab der Carossahöhe bilden sie bis nach Teisbach sogar ein FFH-Gebiet. Für die Stabilisierung des Hanges ist eine ausreichend dichte Gehölzstruktur unabdingbar. Daher sind in diesen Grünflächen keine Bebauung, keine Stützwände, keine Abgrabungen oder Aufschüttungen und auch keine Terrassen zulässig. Terrassierungen, Stützmauern o.ä. stellen keine geeignete Sicherungsmaßnahme für den Hang dar, da diese in der Bauphase einen massiven Eingriff in den Hang voraussetzen. Solche Eingriffe sind aufgrund der Steilheit des Hanges, der Zunahme von Starkregenereignissen in der Zukunft und aus Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen am Hangfuß zu vermeiden. Die Festlegungen zur Bebaubarkeit im Landschaftsschutzgebiet sind aus heutiger Sicht nicht im ausreichenden Maß dazu geeignet, den Schutz und die Sicherung der Hangleiten zu gewährleisten. Ferner sind innerhalb des Landschafts-

schutzgebietes die bestehenden Gehölzstrukturen als zu erhalten festgesetzt. Der Erhalt der Gehölzstrukturen ist dem gegenüber durch die entsprechende Zulässigkeit von Kahlschlägen in der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes in einem aus heutiger Sicht unzureichenden Maß gesichert.

Zu 2.2 Beschreibung des Plangebietes / Bestandssituation Landschaftsplan

Auf historischen Karten aus dem Jahr 1884 ist dargestellt, dass der Hangbereich im Planungsgebiet weitgehend bewaldet war. Östlich und westlich sind, neben bewaldeten Flächen, teilweise aber auch Gärten dargestellt. Dies wurde entsprechend in Punkt 3 der Begründung korrigiert. Die Luftbilder der alliierten Luftstreitkräfte aus dem Jahr 1945 zeigen dann bereits einen großteils bewaldeten Hang. Außerdem wird, wie in „Zu 1.“ bereits ausgeführt, darauf hingewiesen, dass der Hangbereich inzwischen ein wichtiges Verbindungsglied zwischen den bewaldeten Isarhangleiten westlich und östlich der Stadt darstellt und Erholungsfunktionen für die Anwohner übernimmt.

Die „Verordnung der Stadt Landshut über den Schutz von Landschaftsteilen der Isarhangleiten am Annaberg“ ist laut dem Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut seit dem 27.04.1982 rechtswirksam.

Zu 4.1 Allgemein

Wie unter „Zu 1.“ bereits erwähnt ist das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes die Erhaltung des bestehenden Einzelhandelsstandortes. Es wurde auch bereits dargelegt, dass aufgrund der Notwendigkeit, die Versorgung von drei Stadtteilen zu gewährleisten, der Standort eine gewisse Größe aufweisen muss. Der leerstehende Markt wäre von den Größen der Verkaufsfläche und der Geschossfläche hierzu geeignet. Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen und damit auch eine Erhöhung der Grund- sowie der Geschossfläche ist hierfür aber nicht notwendig und in Abwägung mit den Belangen der Hangsicherung und des Naturschutzes bzgl. des Landschaftsschutzgebietes auch abzulehnen. Der Erhalt des Status quo ist somit legitimes Ergebnis des Abwägungsprozesses unter der Vorgabe des städtebaulichen Ziels.

Als zulässige Wandhöhe sind durchgehend 10,00m festgesetzt. Dadurch wird eine deutliche Erhöhung gegenüber weiten Teilen der Wandhöhe des Bestandes (7,00m – 7,20m, nur im Eingangsbereich an einer Stelle Firsthöhe 10,50m) ermöglicht. Die Wandhöhenfestsetzung orientiert sich einerseits an der sehr heterogenen Höhenentwicklung der Bestandsbebauung (einschließlich einer Unterordnung unter die Traufhöhe des östlich angrenzenden Baudenkmals), andererseits berücksichtigt es die baulichen Notwendigkeiten für die interne Höhenentwicklung von zweigeschossigen Einzelhandelseinrichtungen. Aufgrund der oben dargestellten Aspekte zu den überbaubaren Flächen und der Höhenentwicklung ist im Planungsgebiet von einer Nachverdichtung abzusehen.

Die umliegende Bebauung wird in der Begründung unter Punkt 3 eingehend analysiert und somit nicht unzulässigerweise ausgeklammert. Aus der städtebaulichen Intention, den Einzelhandelsstandort zu sichern, ergibt sich aber nicht die Notwendigkeit, die Umgebungsbebauung in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Ein Bebauungsplan „für [...] andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Sicherung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes in städtebaulich integrierter Lage ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil damit der Verlagerung von Einzelhandelseinrichtungen „auf die grüne Wiese“ und damit der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Zudem sind die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens, wie im Punkt 2.3 der Begründung bereits dargestellt, ebenfalls erfüllt. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB ist somit berechtigt.

Die Planung wurde, wie bereits unter „zu 1.“ erwähnt, im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB auch der Regierung von Niederbayern vorgelegt. Aus der diesbezüglichen Stellungnahme ist folgendes zu entnehmen:

„[...] Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Planung, bei der es sich in erster Linie um die Sicherung eines bestehenden Betriebes unter Festschreibung des Gebäudebestands und der bereits genehmigten Verkaufsflächen handelt. Als Oberzentrum ist die Stadt Landshut eine geeignete Standortkommune für Einzelhandelsgroßprojekte. Der Standort in der Inneren Münchener Straße befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Die im Bebauungsplan festgelegten sortimentspezifischen Verkaufsflächen von insgesamt 2.200 m² bewegen sich im Rahmen dessen, was landesplanerisch zulässig ist. [...]“. Eine weitergehende raumordnerische Prüfung ist somit, auch aus Sicht der Regierung von Niederbayern, nicht notwendig.

Zu 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die städtebauliche Notwendigkeit, den Einzelhandelsstandort in seiner jetzigen Größe zu sichern, wurde bereits unter „Zu 1.“ eingehend dargelegt. Dies bedingt aufgrund der Nutzungsanforderung allerdings auch die in der Stellungnahme beschriebene städtebauliche Grundhaltung, die diametral von der Kleinteiligkeit der Umgebung abweicht. Im Ergebnis der Abwägung mit der Notwendigkeit der Sicherung des Standortes für die Versorgung von drei Stadtteilen kann dies aber als hinnehmbar betrachtet werden, zumal der Bebauungsplan lediglich die derzeitige Bestandssituation langfristig sichert und keine zusätzlichen Eingriffe in die umliegende kleinteilige städtebauliche Struktur notwendig werden.

Die Anpassung der überbaubaren Flächen an die Bestandssituation ist im Vergleich zur Situation westlich des Planungsgebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1a „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich West“ aus folgenden Gründen gerechtfertigt: Zum einen greift der Bestandsbaukörper an keiner Stelle in das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet ein, im Gegensatz zu einigen bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1a (Hs.Nrn. Innere Münchener Straße 37, 43, 47). Zum anderen sind für die Teilflächen von den beiden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-19/1a, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen (Hs. Nrn. Innere Münchener Straße 37 und 47), auf den betroffenen Grundstücken ausreichend Ersatzflächen innerhalb der dort festgesetzten überbaubaren Flächen vorhanden, um im Falle eines Abbruchs der Bestandsgebäude Ersatzbauten in gleicher Größe realisieren zu können. Dies ist beim Bebauungsplan Nr. 09-49/1b nicht der Fall, da das Bestandgebäude des Einzelhandelsstandortes vollflächig an beide seitliche Grundstücksgrenzen stößt; um im Fall des Abbruchs des Bestandgebäudes einen Baukörper mit gleicher Grundfläche wieder errichten zu können, ist es notwendig, den ganzen Bestand in die überbaubaren Flächen einzubeziehen. Daher ist das Ergebnis der Abwägung zwischen der Bebaubarkeit der Grundstücke (bestandsorientiert im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung) und dem Schutz des Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplan Nr. 09-49/1a ein anderes (Führung der südlichen Baugrenze durch zwei Bestandsgebäude) als im Bebauungsplan Nr. 09-49/1b (Führung der südlichen Baugrenze entlang des Gebäudebestandes).

Zu 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie die Regierung von Niederbayern wurden im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat keine Äußerung abgegeben, die Regierung von Niederbayern ging in ihrer Stellungnahme nicht auf die grünordnerischen Festsetzungen oder das Landschaftsschutzgebiet ein.

Der Eingriff in das Privatrecht aufgrund des Verbotes von Terrassierungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen im vorliegenden Bebauungsplan wird als hinnehmbar angesehen. In Abwägung mit der Tatsache, dass das Planungsgebiet weiterhin mit dem Maß und der Art

der baulichen Nutzung bebaut werden kann, die dem derzeitigen Bestand entspricht, überwiegt für die derzeit nicht bebauten Flächen das öffentliche Interesse an der Sicherung des Hanges. Wie in der Begründung unter Punkt 4.4 dargelegt, sind aber ausreichend dichte Gehölzstrukturen für die Hangsicherung unabdingbar, wodurch sich die Notwendigkeit der Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen im Bebauungsplan ergibt. Dagegen können bauliche Maßnahmen wie Stützmauern keine ausreichende Hangstabilität gewährleisten. Im Gegenteil, durch die hierfür notwendigen Eingriffe im Rahmen von diesbezüglichen Baumaßnahmen würden die Stabilität des Hanges und damit die Bebauung am Hangfuß gefährden.

III. Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße – Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ vom 19.07.2013 i.d.F. vom 03.07.2015 wird in der Fassung gebilligt, die er durch die Behandlung der Äußerungen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB und durch die Behandlung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfahren hat.

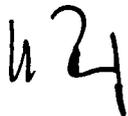
Der Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan und textlichen Festsetzungen auf dem Plan, sowie die Begründung vom 03.07.2015 sind Gegenstand dieses Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09-49/1b „Zwischen Innerer Münchener Straße - Kellerstraße - Klöpflgraben - Ainmillerweg - Teilbereich Ost“ ist dementsprechend auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Beschluss: 8 : 0

Landshut, den 03.07.2015

STADT LANDSHUT



Hans Rampf
Oberbürgermeister

