

# Stadt Landau a.d.Isar

Landkreis Dingolfing-Landau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **Begründung zum Bebauungsplan „Ludwigshöhe“ Deckblatt Nr. 14**

---

FASSUNG VOM 12.03.2019

---

mitschelen + gerstl

ARCHITEKTURBÜRO

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau  
T: +49 (0) 851 50 196 - 0  
F: +49 (0) 851 50 196 - 20  
info@mitschelen-gerstl.de  
www.mitschelen-gerstl.de

---

## 1. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



ohne Maßstab

### 1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummern 803, 802 und 801/49 der Gemarkung Landau a.d.Isar.

Das geplante Gebiet grenzt im Norden an die Hochstraße, im Westen an das Mischgebiet, im Süden an das Wohngebiet und im Osten an den Adalbert-Stifter-Ring.

Der Geltungsbereich der Änderung zum Sondergebiet überdeckt einen Teil der im Bebauungsplan „Südbahnhof“ ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche, da sich hier die für den bestehenden Einzelhandelsbetrieb notwendigen Stellplätze befinden. Der Bebauungsplan „Südbahnhof“ ist deshalb künftig auf den Flurstücksnummern 803, 802 und 801/49 aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der Änderung ein Gewerbegebiet mit Beschränkung aus.

## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung des bereits im Gewerbegebiet vorhandenen Einzelhandels durch Ausweisung der Fläche als Sondergebiet zur Aufnahme eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Um auf die Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und der Verkaufsflächenanforderungen aus Kundensicht, u.a. modernere Warenpräsentation, größere Gangbreiten, reagieren zu können, ist geplant, den bestehenden Markt zu erweitern. Künftig ist eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Eine Ausweitung des bestehenden verbrauchermarkttypischen Sortiments mit zusätzlichen Artikeln steht hierbei nicht im Vordergrund. Vielmehr soll mit der Ausdehnung der Verkaufsflächen im Zuge eines neu entwickelten, modernen Filialkonzeptes die Verkaufsfläche den Kundenbedürfnissen entsprechend – mittels generationenfreundlicherer Gestaltung der Gänge und besserer Übersichtlichkeit des Warenangebotes - langfristig angepasst und den Erwartungshaltungen der Kunden in Bezug auf einen modernen Lebensmitteldiscounter entgegengekommen werden.

Durch die Erweiterung und damit die zeitgemäße und kundenfreundliche Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes wird der Standort auf dieser städtebaulich integrierten Lage für die Zukunft gesichert und der Erhalt von Arbeitsplätzen und die Nahversorgung bleiben gewährleistet.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Landau a.d.Isar in fußläufiger Erreichbarkeit der angrenzenden Wohngebiete. Der bereits bestehende Einzelhandel ist städtebaulich integriert und stellt eine attraktive und wichtige Versorgungsmöglichkeit für die Stadt dar.

Der Lebensmittelmarkt ist durch die Bushaltstelle an der Hochstraße ortsüblich an den ÖPNV angebunden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit erzielen zu können, wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

## **3. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ludwigshöhe“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da durch die Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegt. Die Größe der festgelegten Grundfläche ist weniger als 20.000 qm.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

---

#### **4. Vorgesehene Festsetzungen**

Der Geltungsbereich weist ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind begrenzt auf max. 1.300 m<sup>2</sup> für Lebensmittel in einem Lebensmitteldiscounter mit dem für den Discounter üblichen Sortiment.

#### **5. Erschließung und Verkehr**

Das Gebiet ist bereits durch zwei Einfahrten von der Hochstraße erschlossen.

Die fußläufige Anbindung ist durch den bestehenden Gehweg an der Hochstraße gegeben, ebenso ist der Markt durch eine Bushaltestelle an der Hochstraße ortsüblich an den ÖPNV angebunden.

#### **6. Schallschutz**

Als Höchstwert für den äquivalenten Dauerschallpegel dürfen am Tag 60 dB(A) und bei Nacht 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Es dürfen nur Betriebe ohne störende Immissionen errichtet werden (z.B. ohne Geruch, Staub, Gase, Dämpfe und Licht).

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile zu führen.

#### **7. Umweltauswirkungen**

Eine Verschlechterung hinsichtlich des Eingriffs ist durch die Änderung in keinem Aspekt gegeben. Weder die Erschließung noch das Maß der baulichen Nutzung wurden geändert.

Der Geltungsbereich der Änderung ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen und durch den bestehenden Einzelhandel bereits bebaut. Es müssen deshalb keine neuen naturnahen Flächen herangezogen werden, um die notwendige Neugestaltung des Lebensmitteldiscounters mit dem aktuellen, modernen Konzept zu realisieren. Das Plangebiet ist bereits durch die Hochstraße erschlossen mit guter Anbindung an den ÖPNV.

Die Bedeutung der Fläche ist sowohl für das Schutzgut der Arten und Lebensräume, als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/ Luft und das Landschaftsbild gering.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

---

## **8. Abstandsflächen**

Während im derzeit bestehenden Gewerbegebiet die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO geregelt sind, gilt für ein Sondergebiet keine besondere gesetzliche Regelung. Da die abstandsflächenrelevanten Auswirkungen der festgesetzten Bebauung und Nutzung im künftigen Sondergebiet mit denjenigen des Gewerbegebietes vergleichbar sind, werden die Abstandsflächen analog dem bestehenden Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. 0,25 H jedoch mind. 3,0 m.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Landau a.d.Isar sichergestellt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch bestehenden Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Landau a.d.Isar sichergestellt.

### Schmutzwasser/ Oberflächenwasser:

Die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt wie bereits bestehend im Trennsystem. Das Schmutzwasser kann durch die bestehenden Anschlüsse in den öffentlichen Kanal im Adalbert-Stifter-Ring eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist zu versickern.

### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

---