

Bebauungsplan GEWERBEGEBIET 2  
- AM TEXET -

B e g r ü n d u n g

1. Situation der Stadt Landsberg a. Lech

Die Große Kreisstadt Landsberg a. Lech ist als Mittelzentrum innerhalb der Region 14 zentraler Ort für den gesamten Landkreis mit seinen ca. 80.000 Einwohnern. Sie liegt am Schnittpunkt zweier bedeutender Bundesstraßen, der B 12 und der B 17, knapp 60 km westlich von München und ca. 40 km südlich von Augsburg. Beide Bundesstraßen sollen nach den Ausbauplanungen für Bundesfernstraßen in Zukunft zu Autobahnen ausgebaut werden, wobei die vierspurige Ortsumgehung von Landsberg im Zuge der zukünftigen A 96 vor sechs Jahren dem Verkehr übergeben werden konnte. Die B 12 (A 96) stellt gleichzeitig entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm eine wesentliche Entwicklungsachse innerhalb der Region 14 dar.

Die Stadt Landsberg, sogenannter Bundesausbauort und Schwerpunktort im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur in Bayern, mit ihren derzeit ca. 19.000 Einwohnern hat aufgrund dieser verkehrsmäßig äußerst günstigen Situation und aufgrund der Einstufung im Rahmen des Landesentwicklungsprogrammes die Chancen und Voraussetzungen, in den nächsten Jahren eine positive Einwohnerentwicklung zu nehmen.

Die Stadt unternimmt seit ca. 12 Jahren erhebliche und erfolgreiche Anstrengungen, durch Gewerbe- und Industrieansiedlungen die Voraussetzungen zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation zu schaffen. Deshalb soll neben dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet südlich der Um-

gehungsstraße und dem Industriegebiet nördlich der Umgehungsstraße (A 96), östlich der bereits ausgebauten Lechwiesenstraße, ein weiteres Gewerbegebiet entstehen.

## 2. Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg a. Lech stammt vom Juli 1950 und wurde mit ME vom 15.5.1950 Nr. 3541 gb 12 gebilligt.

Mit RE vom 27.6.1963 Nr. IVB7-15507 rr 19 wurde gemäß § 173 BBauG dieser Flächennutzungsplan zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan erklärt.

Mit Beschluß des Stadtrates vom 21.6.1978 wird nach Abschluß der Gemeindegebietsreform für das gesamte neue Stadtgebiet ein neuer Flächennutzungsplan erarbeitet. Ergänzend hierzu wird ein Landschaftsplan aufgestellt (Beschluß 21.2.1979). Die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanneuaufstellung ist das für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehene Gebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt.

## 3. Rechtsverhältnisse

Für das genannte Gebiet besteht kein Bebauungsplan; der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird derzeit geändert (siehe Punkt 2).

## 4. Besitzverhältnisse

Die Grundstücke sind überwiegend in Privatbesitz.

## 5. Planungsgebiet und Planung

### 5.1 Allgemein

Das ca. 26 ha große Gebiet liegt ca. 2.500 m nordwestlich der Altstadt, begrenzt von der BAB A 96 im Süden, der Lechwiesenstraße im Westen und Norden und der B 17 im Osten. Das Gelände weist geringe Höhendifferenzen (ca. 1,0 m) auf.

Maßgebend für die Entscheidung, im Norden der Stadt neben dem bereits ausgewiesenen Industriegebiet ein weiteres Gewerbegebiet festzulegen, ist die äußerst günstige Verkehrslage, der tiefe Grundwasserspiegel, der hervorragende Baugrund, die geringe Möglichkeit zu intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und die Tatsache, daß keine nachteiligen Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaft zu erwarten sind. Ausschlaggebend ist weiter, daß eine Ausweisung von Gewerbegebieten der Stadt nur nach Norden erfolgen kann. Dies ist Resultat der Planungsüberlegungen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

### 5.2 Verkehrsmäßige Anbindung

Das neue "Gewerbegebiet 2" wird über die bereits fertiggestellte Lechwiesenstraße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Diese Lechwiesenstraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Landsberg Nord - Industriegebiet.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird aus dem städtischen Netz sichergestellt.

Die bereits in der Lechwiesenstraße verlegte Wasserleitung vom sogenannten Weststadtbrunnen ist in der Lage, das Gewerbegebiet ausreichend zu versorgen.

Stromversorgung erfolgt aus den Netzen der Lech-Elektrizitätswerke GmbH Landsberg a. Lech.

Die Abwasserbeseitigung der häuslichen bzw. betrieblichen Abwässer ist durch Abwasserrohrkanäle, die an das städtische Abwassernetz und damit an die zentrale Kläranlage angeschlossen werden, vorgesehen.

Der Kanal befindet sich derzeit im Bereich der südlichen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Die Entwässerung der Straßen erfolgt mit Hilfe des Kanalanschlusses.

Die nicht verunreinigten Traufwässer werden in der Regel über Sickergruben dem Untergrund zugeleitet.

#### 5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Durch eine relativ großzügige Festlegung der Baugrenzen und der max. Geschoßzahl unter Berücksichtigung der Höchstwerte der BauNVO soll eine weitgehende und für Gewerbegebiet dringend gebotene Flexibilität gewährleistet werden, um ohne Änderungsverfahren auch zukünftigen Gewerbeansiedlungen Rechnung tragen zu können. Deshalb wurde auch Wert gelegt auf eine ausreichende Abschirmung nach außen (anbaufreie Zonen als Grünstreifen).

Der oder die Gewerbebetrieb(e) darf bzw. dürfen die Werte der TA Lärm und der TA Luft in den jeweils geltenden Fassungen nicht überschreiten (Gesamtmission). Es sind nur solche Betriebe zulässig, die weder die Wasserversorgung der Gemeinde Kaufering noch die Wasserqualität des Lechs über das rechtlich zulässige Maß beeinträchtigen.

Es sind weiterhin nur solche Betriebe zulässig, die ihr Abwasser durch Einleitung in die Kanalisation der Stadt Landsberg a. Lech unschädlich beseitigen.

Durch die Geschoßzahl festgelegte Gebäudehöhen gelten nicht für Sonderbauteile wie Abluftkamine und Schornsteine. Hier darf eine maximale Höhe von 25 m nicht überschritten werden.

Innerhalb des Schutzbereiches der bestehenden 110 kV-Leitung von 2 x 25 m (Gesamtbreite 50 m) ist einschränkend zu oben Gesagtem zusätzlich eine Bauhöhenbeschränkung in Abhängigkeit zum Abstand der bestehenden Hochspannungsleitungen erforderlich. Ein Sicherheitsabstand zu diesen Leitungen ist in allen Fällen von mindestens 3,0 m einzuhalten. Im Bereich der Schutzzone um die Gittermasten (Fläche 40 x 40 m) ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig.

Im gesamten Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer oder Satteldächer zulässig.

#### 5.5 Grünplanung

Das gesamte Gewerbegebiet wird abgegrenzt im Norden, Osten und Süden durch einen 20 bzw. 40 m breiten Grünstreifen, der einer intensiven Bepflanzung zugeführt wird. Die Straßen im Gewerbegebiet selbst werden zum Teil mit alleeartigen Bäumen bepflanzt (siehe Regelprofile). Die vereinzelt Baumgruppen sind als Bestand zu erhalten. Darüber hinaus gewährleisten Flächen zwischen den Baugrenzen in Verbindung mit den im Rahmen der Baugenehmigung stets geforderten Begrünungsplänen auch eine ausreichende Durchgrünung des bebauten Gebietes.

### 6. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung ist eine Äußerung eingegangen, die sich vornehmlich mit der Führung der Radwege be-

faßt. Eine Anregung, neben Flachdächern auch Satteldächer zuzulassen, wurde vom Stadtrat durch Beschluß aufgenommen.

7. Das Plangebiet in Zahlen

Gesamtbebauungsplanfläche	ca.	26 ha
Verkehrsflächen		2,9 ha
Öffentliche Grünfläche		4,5 ha

8. Kostenschätzung für Erschließung

Die Gesamtkosten für die Erschließung einschl. Kanal- und Wasserleitungen werden geschätzt auf:

Straßenbau	2.500.000.--	DM
Kanal	1.400.000.--	DM
Wasserversorgung	220.000.--	DM
	<hr/>	
	4.120.000.--	DM
(evtl. Verkabelung 20 KV-Leitung	290.000.--	DM)

Landsberg a. Lech, im Januar 1983  
Stadtbauamt:

  
Griebinger  
Baudirektor

Geändert 29.6.1983