

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Nördliches Baugebiet – Teilgebiet
Ehemaliger Minimal



Inhalt

1. Planungsanlass.....	2
2. Ausgangssituation.....	2
2.1 Planerische Vorgaben.....	2
2.2 Rechtliche Ausgangslage	3
2.3 Städtebauliche Situation	3
2.4 Grünordnung.....	4
2.5 Altlasten und Immissionsbelastung	4
3. Planungsziele.....	4
4. Planungskonzept	5
4.1 Nutzung.....	5
4.2 Bauliche Ausgestaltung	6
4.3 Balkone/Wintergärten	7
4.4 Werbeanlagen.....	7
4.5 Solaranlagen.....	7
4.6 Stellplatznachweis	7
4.7 Grünordnung.....	8
4.8 Schallschutz.....	8
4.9 Erschließung.....	8
5. Handlungsempfehlung zu Altlasten	9
6. Plangebiet in Zahlen	10
7. Planrealisierung	10
8. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange	10

1. Planungsanlass

In der Sitzung vom 30.09.2009 beschloss der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech die dritte Änderung des Bebauungsplans „Nördliches Baugebiet – Teilgebiet Ehemaliger Minimal“. Hintergrund war ein früherer Änderungsbeschluss vom 11.01.2006, in dem der Standort für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich des Anwesens Augsburgsberger Straße 6 (Fl. Nr. 1017 und 1017/4) bauplanungsrechtlich abgesichert werden sollte. Zum damaligen Zeitpunkt lag eine Anfrage des Grundstückseigentümers vor, der beabsichtigte, auf dem Areal eine Wohnbebauung mit rund 33 Wohneinheiten zu realisieren.

Da sich die zwangsweise Umsetzung eines Lebensmittelmarktes in der Praxis schwer bis kaum verwirklichen lässt, stand die Stadt auch alternativen Planungen aufgeschlossen gegenüber. Die Verwertung des Areals mit Wohnungsbau wurde grundsätzlich positiv gesehen, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass im Erdgeschoss teilweise Läden mit Grundnahrungsmitteln, wie Metzger, Bäcker, Gemüse etc., vorgesehen werden. In einer städtebaulichen Voruntersuchung durch das Büro Zwischenräume wurden die wesentlichen Zielsetzungen planerisch formuliert und dem Bauausschuss in der Sitzung vom 16.01.08 vorgestellt.

Um eine Fehlentwicklung zu vermeiden, wurde der Erlass einer Veränderungssperre vorgeschlagen, die mit einer Verlängerung am 20.12.2009 ausläuft. Eine wiederholte Verlängerung ist nicht möglich. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, umfasst der aufgestellte Bebauungsplan insbesondere folgende verbindliche Planungsziele:

- Zwingende Ladennutzung für Nahrungs- und Genussmittel im Erdgeschoss entlang der Augsburgsberger Straße
- Ausweisung eines Mischgebiets
- Erhalt der städtebaulichen Kubatur der alten Papierfabrik
- Keine Einfriedung zur Augsburgsberger Straße
- Integration der Tiefgarageneinfahrt in die Gebäudefassade

Auf diese Weise soll die urbane Nutzungsmischung durch einen Erhalt bzw. die Erweiterung des Angebots an Gewerbeflächen erhalten bleiben, während zugleich sichergestellt ist, dass sich das Vorhaben städtebaulich harmonisch in sein Umfeld einfügt.

2. Ausgangssituation

2.1. Planerische Vorgaben

Der vorliegende Bebauungsplan ist sowohl aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sowie aus dem bestehenden einfachen Baulinienplan „Nördliches Baugebiet“ entwickelt. Die bestehende Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO bleibt dabei erhalten, da neben der Wohnnutzung eine verbindliche Schaffung von Gewerbeflächen vorgesehen ist.

Weiterhin liegt eine Machbarkeitsstudie für den beplanten Geltungsbereich vor, in der verschiedene alternative Nutzungs- und Gestaltungskonzepte untersucht wurden. Die Ergebnisse dieser Studie wurden dem Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech in der Sitzung vom 16.01.2008 vorgestellt. Grundlage für die Erstellung dieses Bebauungsplans ist dabei diejenige Alternative, welche aus Sicht des Stadtbauamtes Landsberg am Lech die gewünschte städtebauliche Entwicklung am besten unterstützt.

2.2. Rechtliche Ausgangslage

Für den Geltungsbereich, dessen Grundstücke Fl. Nr. 1017 und 1017/4 sich in Privatbesitz befinden, liegt außer dem bestehenden einfachen Baulinienplan keine weitere Bauleitplanung vor, ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans käme also § 34 BauGB zur Anwendung.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung vor dem Satzungsbeschluss eines die weiteren erforderlichen Rahmenbedingungen regelnden Bebauungsplans zu vermeiden, wurde eine Veränderungssperre erlassen, die mit einer Verlängerung am 20.12.2009 ausläuft.

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig, wenn er die Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Auch darf die betreffende Fläche 20.000 m² nicht überschreiten. Diese Kriterien treffen bei diesem Grundstück zu, und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Das Verfahren kann folglich zur Beschleunigung von Umweltbericht und naturschutzrechtlichen Ausgleich freigestellt werden. Weiterhin entfällt die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Es besteht kein Denkmalschutz für diesen Bereich, jedoch grenzen im Südosten der Bereich des „Alten Friedhofes“ und drei Gebäude entlang der Augsburgener Straße an, welche unter Denkmalschutz stehen. Zudem befindet sich der Planbereich in unmittelbarer Nähe zur unter Ensembleschutz stehenden Altstadt und ist somit wegen des öffentlichen Zufahrtscharakters der Augsburgener Straße architektonisch und städtebaulich sorgfältig zu behandeln. Im Plangebiet kommt die bestehende Altstadtgestaltungssatzung nicht zur Anwendung, jedoch ist auf Grund der Lage eine Orientierung an deren Vorgaben in Fassadengestaltung und Baukörperausprägung wünschenswert.

2.3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen Augsburgener Straße und Altöttinger Straße nahe der Lechbrücke in Eingangssituation zur Altstadt. Errichtet wurden die örtlichen, schlicht gehaltenen Ziegelhallen der früheren „Industriewerke Landsberg a. L. A.-G.“ bereits im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts zur Produktion von Hartpapierwaren. 1975 erfolgte nach zahlreichen Nutzungsänderungen, Erweiterungen und Umbauten die Umwandlung in einen Verbrauchermarkt. Nach langjähriger Nutzung in dieser Funktion erfolgte eine wechselnde Einzelhandelsnutzung, bis das Gebäude zuletzt leer stand. Zusätzlich befindet sich eine Wohneinheit im Gebäude.

Der städtebauliche Bestand des Umfelds setzt sich aus kompakten, ruhig gestalteten Baukörpern zusammen, in den sich die Gebäude der ehemaligen Hartpapierfabrik harmonisch einfügen. Durch ihre über hundertjährige Geschichte spielen sie eine wichtige Rolle als vertrautes und schützenswertes Element des örtlichen Stadtbildes. Weiterhin wird im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Friedhofsmauer und der straßenbegleitenden Lindensbepflanzung ein geschlossener Straßenraum geschaffen.

2.4. Grünordnung

Durch die völlige Versiegelung des Grundstücks mit Gebäuden und Parkplätzen befinden sich im Planungsgebiet neben einigen erhaltungswürdigen Hecken im Grenzbereich und einigen Baumsolitären keine bedeutenden Vegetationsstrukturen.

2.5. Altlasten und Immissionsbelastung

Über eine bestehende Vorbelastung des Gebietes mit Altlasten kann ohne weitere bodenkundliche Recherche keine Aussage getroffen werden. Wegen der früheren industriellen Nutzung sind Bodenkontaminationen jedoch nicht auszuschließen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes muss darauf hingewiesen werden, dass durch die starke Frequentierung der Augsburgener Straße hohe Schallschutzanforderungen an eine mögliche Wohn- und Gewerbenutzung gestellt werden (Siehe Kapitel 4.7).

3. Planungsziele

Bei den Gebäuden der früheren Hartpapierfabrik handelt es sich um Zeugnisse der frühen Landsberger Industrialisierungsphase, welche den örtlichen Bereich des Stadtbilds seit dem späten 19. Jahrhundert bestimmen. In ihrer baulichen Ausprägung und Lage parallel zur Augsburgener Straße sind sie Teil der gewachsenen Identität der Stadt und damit als bestimmendes Element zu erhalten. Aus diesem Grund wird eine Bewahrung des Gebäudebestands in Kubatur und mit vergleichbarer ruhiger Fassadengestaltung angestrebt.

Ziel der Entwicklung ist die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes von Landsberg am Lech im Einklang mit einer Verbesserung der Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs im umliegenden Stadtteilgebiet. Um dies zu erreichen, ist in dem östlichen Gebäude an der Augsburgener Straße im Erdgeschoss eine Ladennutzung für Nahrungs- und Genussmittel verpflichtend vorgesehen. Die Festsetzung verfolgt insbesondere das Ziel einen Ersatz für die seit der Schließung des früheren Supermarktes zu bekommen. Dies kann durch die Einrichtung von kleinteiligen Lebensmittelläden, wie Bäcker, Metzgerei, etc. erfolgen.

Ein derartiges Vorgehen trägt zum Erhalt und Ausbau einer typisch urbanen Nutzungsmischung im Planungsgebiet bei, welche sich durch ein Miteinander von gewerblichen und Wohnnutzungen auszeichnet. Besonders ein wohnortnahes Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs wirkt sich hierbei positiv auf die Wohnqualität aus und kann zusätzlich zu einer Verringerung der notwendigen Pkw-Fahrten und zu einer Erleichterung der Versorgung für weniger mobile oder ältere Mitbürger beitragen.

Grundsätzlich findet die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Satzung Anwendung, jedoch sind im Grundstücksbereich vor den Gebäuden entlang der Augsburgener Straße keine Einfriedungen zugelassen. Dies stünde im Widerspruch zur geforderten Nutzung des Erdgeschosses für Ladengeschäfte und würde die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des öffentlichen Raums behindern.

Abschließendes Element der geschlossenen und ruhigen Gestaltung ist die verpflichtende bauliche Integration der Tiefgaragenein- und -ausfahrt in eine der Augsburgener Straße zugewandten Fassaden mit einer maximalen Breite von 5,0 m. Hiermit soll die Zerschneidung des Raumes durch offen ausgeführte Zufahrtsrampen verhindert werden, welche sich nachteilig auf das angestrebte Ortsbild auswirken würden.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzung

Angestrebt wird im Plangebiet, wie bereits oben ausgeführt, eine Mischnutzung nach § 6 BauNVO. Zur Erreichung dieses Planungsziels wird entlang der Augsburgener Straße im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO verbindlich die Ladennutzung für Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt, an der Altöttinger Straße sowie in den Obergeschossen ist hingegen Wohnnutzung zulässig. Voraussetzung für eine derartige Regelung sind besondere städtebauliche Gründe, welche die besondere Einschränkung rechtfertigen.

Die Versorgung eines Gebietes stellt zwar primär keinen städtebaulichen Bedarf dar, jedoch hat die Unterversorgung eines Gebiets starke Auswirkungen auf den Städtebau. So muss bei einer lang anhaltenden Unterversorgung der Bewohner der Umgebung und der Altstadt langfristig mit einer Bevölkerungsabnahme gerechnet werden. Diese Abnahme wiederum hätte Auswirkungen auf die bauliche Substanz und damit auf die Erhaltung der Altstadtgebäude im gesamten.

Der Ausschluss der folgenden Nutzungen dient der Vermeidung von unerwünschten städtebaulichen und stadtsoziologischen Entwicklungen.

- Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Die Nutzungen werden bereits durch den Bebauungsplan „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereiche“ beschränkt. In der Begründung zu dem Ausschluss hat sich grundlegend nichts geändert. Diese Nutzungen siedeln sich in verstärktem Maße in den besten Geschäftsbereichen der Innenstadt (und Innenstadt naher Bereiche) an. Die finanzielle Stärke dieser Gewerbebereiche erlaubt eine unkontrollierbare Ansiedelung und Ausbreitung in den für das städtische Leben wichtigen zentralen Bereichen. Es ist zu befürchten, dass sich die v.g. Nutzungen im Eingangsbereich zur Altstadt nicht sozialverträglich integrieren lassen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Gemeinde u.a. die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen in Bauleitplänen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang zu bringen. Bei einer Freigabe für

die v.g. Nutzungen steht zu befürchten, dass sich ein soziales Spannungsfeld aufbaut, das sich sehr negativ auf die Nachbarschaft und nähere Umgebung auswirkt. Störungen sind auch hinsichtlich der langen Öffnungszeiten hinsichtlich Immissionen zu befürchten. Der Ausschuss der Nutzungen führt trägt deshalb zu einer sozialverträglichen Stadtplanung bei.

4.2. Bauliche Ausgestaltung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Erhalt des bisher bestehenden Ortsbildes in Kubatur und Gestaltung angestrebt, in enger Anlehnung an das bestehende Gebäude der früheren Papierfabrik. Ebenfalls soll der ruhige und geschlossene Charakter des kleinen Platzes an der Lechbrücke sowie der nahe liegenden Straßenbereiche bewahrt werden. Daher wird großer Wert auf eine ruhige und kompakte Gestaltung der Baukörper gelegt.

Für das betroffene Teilgebiet MI 1 für den Fall des Abbruchs der bisherigen Bausubstanz eine abweichende erhöhte Wandhöhe sowie die zweigeschossige Bauweise, bei der eines der Geschosse im Dachgeschoss zu liegen kommt, festgesetzt. So kann auch im Falle eines Neubaus des bisherigen Fabrikgebäudes ein Einfügen in die umliegende Bebauung und die Geschlossenheit des Straßenraums sichergestellt werden.

Zur Einpassung der übrigen neu zu errichtenden Bauten in das bestehende Ortsbild werden auch für diese Wandhöhe und Firsthöhe verbindlich in den Festsetzungen definiert. Die maximal mögliche Anzahl der Geschosse ist dabei so dimensioniert, dass das jeweilige oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt. Die zulässigen maximalen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen orientieren sich jeweils am umliegenden Bestand, so dass das vorhandene Ortsbild und das Straßenbild gewahrt werden.

Zur Schaffung einer geschlossenen Straßenflucht, die dem innenstädtischen Charakter des Gebietes gerecht wird, wurden Baulinien für die Hauptgebäude definiert. Besonders im öffentlichen Bereich zur Augsburger Straße soll nur der Hauptbaukörper mit Schaufenstern in Erscheinung treten, um Urbanität, Offenheit und Erlebbarkeit zu schaffen. Benötigte Nebenanlagen sind aufgrund der Hofsituation und der guten Zugänglichkeit des Grundstückes im Inneren auf den hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Gebäude selbst sind aus oben genannten Gründen in ruhiger Fassadengestaltung zu errichten. Insbesondere Erker und übermäßig groß dimensionierte Kellerlichtschächte sind dabei unzulässig. Die Fassadenfarbe ist zur Wahrung des Ortsbildes dem umliegenden Bestand anzupassen und in Absprache mit dem Stadtbauamt Landsberg am Lech zu wählen. Thermische Solaranlagen (Kollektoren) und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig. Sie können jedoch, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, als Ausnahme und in einer flächenbündig in die Dachhaut eingelassenen zusammenhängenden Bauweise in Absprache mit dem Stadtbauamt Landsberg am Lech zugelassen werden.

Die Bedachungen der Teilgebiete MI 1 und MI 2 sind als Satteldächer mit einer Neigung von 34° bis 42° auszuführen, da dies der Bauweise des aktuellen Baubestandes entspricht. Die Wahl des Eindeckungsmaterials hat in Anlehnung an die nahe gelegene Altstadt sowie den umliegenden Gebäudebestand zu erfolgen. Aus diesem Grunde sind naturrote Dachziegel oder optisch gleichartige aber gleichfarbige andere Ma-

terialien zu verwenden. Alternativ können die Dächer auch in grauer oder kupferfarbiger Metalleindeckungen ausgeführt werden, wie sie im Bereich der Altstadt ebenfalls vorgefunden werden kann.

Die Flachdächer der Teilgebiete MI 3 und MI 4 sind in Form von gemeinschaftlichen Dachterrassen ohne Trenn- und Blendwände auszuführen. Hiermit soll entsprechend dem halböffentlichen Charakter der Hofsituation Rechnung getragen werden. Alternativ ist eine Ausgestaltung in extensiver Begrünung möglich.

Die Dachgauben sind zur Wahrung des ruhigen Charakters mit Flachdach in grauer oder kupferfarbener Metalleindeckung und -verkleidung ohne Dachüberstand auszuführen. Die maximale Höhe der Dachgauben beträgt 2,5 m, der minimale Abstand zur Firstlinie 3,0 m. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,5 m ausgeführt werden und müssen untereinander sowie zum Ortgang einen regelmäßigen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

4.3. Balkone/Wintergärten

Für die Wohnungen in den Gebäuden am Altöttinger Straße können in den dafür vorgesehenen Flächen Balkone und Wintergärten zum Innenhof des Komplexes hin errichtet werden. Die vom Innenhof gebildete Fläche mit halböffentlichem Charakter ist zur gemeinschaftlichen Nutzung vorzusehen, unter anderem durch die Anlage eines durchgrünt auszuführenden privaten Kinderspielplatzes.

4.4. Werbeanlagen

Da das Gebiet trotz seiner gewerblichen Komponente in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten liegt und in seinem bisherigen Ortsbild erhalten bleiben soll, kommt die Satzung der Stadt Landsberg über Außenwerbungen am Lech hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete zur Anwendung. Dies erlaubt den erwünschten Ladennutzungen eine angemessene Außendarstellung, ohne jedoch das örtliche Umfeld durch zu aufdringliche Werbeanlagen zu beeinträchtigen.

4.5. Solaranlagen

Solaranlagen wurden im Bereich der beiden Gebäude, die unmittelbar an der Augsburger Straße geplant sind, ausgeschlossen (= MI 1, 2.1, 3 und 4). Der Ausschluss begründet sich durch die Nähe des gegenüber liegenden Friedhofs. Bei dem Friedhof handelt es sich um den denkmalgeschützten „Dreifaltigkeitsfriedhof“, dessen Entstehungszeit bis in das 16. Jh. reicht. Der Friedhof mit seinen Baulichkeiten und der Dreifaltigkeitskirche verträgt keine Störung durch technische Anlagen, in Form von benachbarten Solaranlagen. Um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen mussten Solaranlagen deshalb tlw. ausgeschlossen werden.

4.6. Stellplatznachweis

Für die geplante Nutzung sind Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech nachzuweisen. Die überwiegende Anzahl, insbesondere die Anwohnerparkplätze, wird dabei mit einer Tiefgarage realisiert, welche unter dem Mittelteil des Grundstücks anzuordnen ist.

Die Einfahrten in diese Tiefgarage sind wie unter den Planungszielen ausgeführt zur Wahrung des Ortsbildes und eines geschlossenen Straßenraumes mit einer maximalen Breite von 5,0 m in die Fassade eines

der Gebäude an der Augsburgener Straße zu integrieren, offen geführte Rampen sind nicht zulässig. Ergänzend sollen im Hofbereich oberirdische Kurzparkplätze für Kunden und Besucher sowie für den Zulieferverkehr geschaffen werden.

4.7. Grünordnung

Gemäß der Bestandserfassung der Machbarkeitsstudie wurden im Geltungsbereich besondere zu erhaltende Grünstrukturen festgesetzt. Für die ergänzend vorzunehmenden Pflanzungen ist die Liste gemäß Punkt 5.5 der Festsetzungen des Bebauungsplans heranzuziehen. Im Fall der Erteilung der Befreiung zur Fällung eines als erhaltenswert eingestuften Baumes ist ein Ersatzbaum mit der Mindestgröße gemäß Punkt 5.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu pflanzen. Um die benötigte Bodenversiegelung zu reduzieren sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

Neben dem Erhalt prägender Bäume und der Hecken zum nördlichen Nachbargrundstück sind vorwiegend ergänzende Pflanzungen gemäß des Punkts 5.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Besondere Sorgfalt ist dabei im Bereich des gemeinschaftlichen, halböffentlichen Innenhofs anzuwenden, vor allem im Bereich des zu errichtenden privaten Kinderspielplatzes.

4.8. Schallschutz

Auf Grund der Lage an der Augsburgener Straße und der damit verbundenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Demnach wäre, basierend auf den gemessenen Verkehrszahlen, im geplanten Mischgebiet ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ein Mindestabstand von 25 m notwendig. Da dies auf Grund der städtebaulichen Situation, dem erhaltenswerten Ortsbild sowie dem Zuschnitt des Grundstücks nicht realisierbar ist, müssen weitere aktive und passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden.

Anhand des Schallschutznachweises von hcon vom 19.07.2007 wurde festgestellt, dass die maximal zulässigen Außenlärmpegel von 49 dB(A) nachts (= 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) an den Fassaden an der Augsburgener Straße und an Teilbereichen an der Altöttinger Straße überschritten werden. Es müssen deshalb passive Schallschutzmaßnahmen, wie Einbau von integrierten Lüftungseinheiten, Wandlüftungsgeräte etc. ergriffen werden. Sofern die notwendigen Fenster zu Belüftungszwecken von Kinder- und Schlafzimmern nicht in Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle angeordnet werden, kann darauf verzichtet werden. Entsprechenden Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

4.9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geländes ist auf allen Verkehrsmodi sichergestellt. Mit dem Pkw lässt es sich über die Augsburgener Straße sowohl von der Altstadt als auch von der ehemaligen B17 aus erreichen, für Fußgänger und Radfahrer steht ein kombinierter Geh- und Fußweg zur Verfügung. Ergänzend befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle der Stadtbuslinie 3, welche die Erreichbarkeit des Gebiets für nicht motorisierte Bürger gewährleistet.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Energie ist durch die frühere Bebauung gesichert.

5. Altlasten

Um Rückschlüsse auf eventuelle Altlasten zu erhalten, wurde eine Nutzungshistorie erstellt. Diese stellt sich wie folgt dar:

Das gesamte Gelände war früher Schießplatz der Schießstätte im Anwesen Augsburgener Straße 4.

1890 Nach Verlagerung des Schießplatzes Nutzung der Fläche durch die Industrierwerke Landsberg;

1892 Eingabeplan zur Maschinenfabrik Landsberg beschreibt den Industriebau an der Altöttinger Straße als "Fabrik-Nebengebäude" (mit Schmiede im Süden), das Gebäude an der Augsburgener Straße als "Fabrik-Hauptgebäude".

1920 Planbeschreibung des Gebäudes an der Augsburgener Straße als Maschinenhalle. Das Gebäude an der Augsburgener Straße wird in Plänen von 1928 und Unterlagen von 1935 den Industrierwerken Landsberg zugeordnet.

1936 Nutzung durch die Firma Hartpapierindustrie Philipp Braun (Herstellung von Pappbehältern für Versand und Aufbewahrung von Waren).

1949 Einbau von Wohnung und Büro in der südlichen Achse des Gebäude an der Altöttinger Straße;

1951 Bau einer Lagerhalle, die beide Altgebäude im Norden verbindet.

1958 Einbau eines Heizöl-Erdtanks (20.000 l) zwischen Altöttinger Straße und Gebäude an der Altöttinger Straße (auf halber Gebäudelänge).

1960 Büro, Heizung, Schlosserei, Deckelzieherei, Schreinerei, Werkhalle im Gebäude an der Altöttinger Straße.

1975 Umbau der Fabrikationshalle an der Augsburgener Straße zu einem Lebensmittelverbrauchermarkt;

1983 Ergänzung des Bestands durch den Mittelbau zur Schaffung weiterer Flächen für einen Lebensmittelmarkt;

Lt. einer Zeitzeugin befand sich im Garten (zuletzt Parkplatz Minimal) ein Bunker.

Auf der Grundlage der vorliegenden Akten können flächendeckend nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Da die Fläche weitestgehend versiegelt ist, sind im Vorfeld einer Umnutzung lediglich punktuelle Bodenaufschlüsse möglich. Diese können im Rahmen einer Vorerkundung Hinweise auf Maßnahmen, die im Zuge der Umnutzung durchzuführen sind, liefern.

Beim derzeitigen Kenntnisstand sind die in der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde vom 08.10.2010 aufgelisteten Hinweise zur Rückbauplanung, Aushubüberwachung und Schadstoffseparierung vollständig umzusetzen. Die entsprechenden Hinweise des Landratsamtes werden beachtet. Sie werden als Handlungsempfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Plangebiet in Zahlen

Grundstücksgröße	3.964 m ²
Max. Geschoßfläche bei 0,9 GFZ	3.567 m ²

Im Plangebiet sollen gemäß Machbarkeitsstudie etwa 23 Wohneinheiten und ca. 800 m² Gewerbefläche verwirklicht werden

7. Planrealisierung

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan zügig umgesetzt wird.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mussten lediglich kleinere redaktionelle Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Es handelt sich dabei um folgende Änderungen:

- Das Landesamt für Denkmalpflege machte darauf aufmerksam, dass im östlichen Teil mit Bodendenkmälern zu rechnen sei. Da über den Bestand hinaus keine Eingriffe in dem betreffenden Bereich erfolgen, wird nur ein Hinweis auf die Beachtung der denkmalpflegerischen Anforderungen aufgenommen.
- Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim bat um Aufnahme von Hinweisen zur Niederschlagsversickerung. Der entsprechende Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes wurde aufgenommen.
- Die Untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg stellte einen Hinweis zu einer Rechtsgrundlage des BauGB richtig und empfahl eine Konkretisierung zu einer Schallschutzanforderungen. Die Hinweise wurden eingearbeitet.

aufgestellt: Anderka 10.05.2010
ergänzt: Ganzenmüller 05.08.2010

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 10.05.2010

Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat