

Bebauungsplan „Ost 1“

1. Ergänzung und 5. Änderung

Begründung

Entwurf vom 19.01.2007



Auftraggeber:



Stadt Landsberg am Lech

Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech
Tel.: 08191-128-0, Fax: 08191-128-180

Auftragnehmer:



Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420

Auftraggeber: **Stadt Landsberg am Lech**
Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech
Tel.: 08191-128-0
Fax: 08191-128-180
E-Mail: stadt_ll@landsberg.de
Internet: <http://www.landsberg.de>

Oberbürgermeister Ingo Lehmann

**Auftragnehmer
und Verfasser:**



Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331 / 4904-0
Fax: 08331 / 4904-20
E-Mail: Info@lars-consult.de
Internet: www.lars-consult.de

Gegenstand: **Bebauungsplan „Ost 1“**
1. Ergänzung und 5. Änderung
Stadt Landsberg am Lech

Bearbeiter: **Prof. Dr. Dr. Zettler**
Dipl.-Geogr. Bernd Munz
Dipl.-Geogr. Simone Knupfer

Ort, Datum: Memmingen, 19.01.2007

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand des Verfahrens	1
2	Anlass der Planung	1
3	Plangebiet	1
3.1	Umgriff des Plangebietes.....	1
3.2	Das Umfeld des Plangebietes.....	2
3.2.1	Nördlich/Nordwestlich/Nordöstlich	2
3.2.2	Südöstlich	2
3.2.3	Südlich	2
3.2.4	Westlich/Südwestlich	2
3.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4	Historie der Planung / Stand des Verfahrens	5
4.1	Standortentscheidung.....	5
4.1.1	Keine geeigneten Standorte in Innenstadtlage	5
4.1.2	Keine geeigneten Alternativstandorte außerhalb der Innenstadt.....	6
4.1.3	Standortbegünstigende Faktoren des Plangebietes	7
4.2	Ratsbegehren.....	7
4.3	Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes	8
4.4	Raumordnungsverfahren / Landesplanerische Beurteilung	8
4.4.1	Antrag/Projektbeschreibung.....	8
4.4.2	Landesplanerische Beurteilung vom 08.10.2004.....	9
4.5	Verfahren 1. Ergänzung/5. Änderung des Bebauungsplanes „Ost 1“	10
5	Erforderlichkeit und Belange der Planung	10
5.1	Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.....	10
5.2	Schaffung neuer Arbeitsplätze.....	10
5.3	Belebende Wirkung auf die regionale Wirtschaft	11
5.4	Weitere positive Belange	12

6	Raumordnung/Landesplanung	12
6.1	Geeigneter zentraler Ort (Nr. 1.2.1.2 Abs. 1 Satz 1 BayLEP 2006)	12
6.2	Städtebauliche Integration	13
6.3	Keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung	13
6.3.1	Zulässige Abschöpfung nach Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006	13
6.3.2	Beabsichtigte Flächenaufteilung und Nutzungen.....	14
6.3.3	Einzelhandelsstrukturen in Landsberg, Buchloe und Kaufering	15
6.3.4	Konkrete Beurteilung der beabsichtigten Flächenaufteilung und Nutzungen im Hinblick auf Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006	16
6.4	Ergebnis zu Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006	27
7	Konkrete Konzeption der Planung	27
7.1	Überblick über die Gestaltung des Plangebietes	27
7.1.1	Sondergebiet/Fachmarkzentrum.....	27
7.1.2	Gewerbegebiet.....	28
7.1.3	Grünflächen	28
7.2	Festsetzungskonzept	28
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	28
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
7.2.3	Bauweise und Baugrenzen	30
7.2.4	Grünordnung und Freiflächengestaltung	30
7.2.5	Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz.....	31
7.2.6	Gebäudegestaltung.....	32
7.2.7	Dachgestaltung.....	32
7.2.8	Verkehrliche Erschließung	33
7.2.9	Ver- und entsorgungstechnische Erschließung	34
7.2.10	Schallschutz.....	34
7.2.11	Lichtimmissionsschutz	35
7.2.12	Werbeanlagen.....	35
7.3	Das Plangebiet in Zahlen	36

Gelöscht: 5

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtslageplan Bebauungsplan „Ost 1“.....	3
Abbildung 2:	Umgriff östlicher Teilbereich des Bebauungsplanes „Ost 1“ sowie Abgrenzung des Ergänzungs- und Änderungsbereiches.....	4

1 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist die 1. Ergänzung sowie 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ost 1“ zum Zwecke der Festsetzung eines Sondergebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

2 Anlass der Planung

Die Firma EEW GmbH / Gesellschaft für Grundbesitz und Projektentwicklung, Sindelfingen, trat im Jahre 1998 an die Stadt Landsberg am Lech heran und bekundete ihr Interesse an der Errichtung eines Fachmarktzentrums im Gebiet der Stadt. Mehrere potentielle Mieter waren zuvor ihrerseits auf den Vorhabenträger zugegangen und hatten unter Hinweis auf die Funktion der Stadt als Mittelzentrum den Wunsch geäußert, entsprechende Kapazitäten zu schaffen.

Zeitlich nachfolgend hat sich die Absicht konkretisiert, die im nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Ost 1“ situierten Gewerbeflächen neu zu strukturieren.

3 Plangebiet

Der Bebauungsplan „Ost 1“ liegt im nordöstlichen Gemarkungsgebiet der Stadt Landsberg am Lech, Landkreis Landsberg am Lech, Regierungsbezirk Oberbayern, zwischen Münchener Straße und A 96.

3.1 Umgriff des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplanes „Ost 1“, der derzeit als (teilweise eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt ist. Insoweit soll der Bebauungsplan „Ost 1“ geändert werden.

Beim nördlichen Teil des Plangebietes handelt es sich aktuell um Außenbereichsflächen i. S. v. § 35 BauGB. Durch ihre Einbeziehung wird der Bebauungsplan „Ost 1“ ergänzt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 13,7 ha und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1218, 1342/5, 1343, 1343/1, 1344/1, 1346, 1354, 1355, 1358 („**Ergänzungsplangebiet**“; 10,4 ha; Erstreckung jeweils lediglich teilweise) sowie

über die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1342/5, 1342/10 („**Änderungsplangebiet**“, 3,3 ha).

3.2 Das Umfeld des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Im Einzelnen:

3.2.1 Nördlich/Nordwestlich/Nordöstlich

Nördlich, nordwestlich sowie nordöstlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.2.2 Südöstlich

Südöstlich befindet sich das neu ausgewiesene Gewerbegebiet „Ost 4“, in welchem die Ansiedlung eines Autohauses geplant ist.

3.2.3 Südlich

Südlich grenzen an das Plangebiet (teilweise eingeschränkte) Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 7,4 ha sowie ein Sondergebiet (ca.1,3 ha) an, in welchem ein Bau- und Gartenmarkt situiert ist.

3.2.4 Westlich/Südwestlich

Südwestlich des Plangebietes existieren Wohnnutzungen.



Abbildung 1: Übersichtslageplan Bebauungsplan „Ost 1“

3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Ost 1“ ist in der Fassung der 4. Änderung seit dem 23.04.1996 in Kraft. Zwischenzeitlich, nämlich unter dem 11.11.2005, ist auch die 6. Änderung in Kraft getreten.

In seiner aktuellen Fassung setzt der Bebauungsplan „Ost 1“ ein Sondergebiet sowie mehrere (teilweise eingeschränkte) Gewerbegebiete fest. Einzelheiten lassen sich der nachstehenden Abbildung entnehmen.



Abbildung 2: Umgriff östlicher Teilbereich des Bebauungsplanes „Ost 1“ sowie Abgrenzung des Ergänzungs- und Änderungsbereiches

Die aufgrund der Planung erforderliche 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 30.03.2005 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 14.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

4 Historie der Planung / Stand des Verfahrens

Nach eingehender Prüfung der Standortalternativen hat die Stadt ein Ratsbegehren hinsichtlich des Vorhabens „Fachmarktzentrum“ durchgeführt und im Anschluss daran die erforderlichen Verfahrensschritte zur Realisierung des Projektes eingeleitet. Im Einzelnen:

4.1 Standortentscheidung

Aufgrund der Anfrage des Projektträgers prüfte die Stadt unter Zugrundelegung der besonderen Anforderungen, die für das Vorhaben zu berücksichtigen sind, die Möglichkeit einer Ansiedlung des Fachmarktzentrums im Stadtgebiet. Alle denkbaren Standorte wurden in die Betrachtung einbezogen.

Die Prüfung ergab, dass eine Ansiedlung/Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption der Stadt Landsberg am Lech sinnvollerweise allein im vorstehend näher bezeichneten (nördlichen Teil des) Plangebiet(es) in Betracht kommt.

4.1.1 Keine geeigneten Standorte in Innenstadtlage

Geeignete Standorte in Innenstadtlage existieren nicht.

4.1.1.1 Altstadt

Eine Ansiedlung des Vorhabens im Bereich der Altstadt scheidet aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit aus.

4.1.1.2 „Pflugfabrik“

Auch der Standort „Pflugfabrik“ kam/kommt mangels hinreichender Flächenverfügbarkeit sowie aufgrund einer unzureichenden Erschließungsstruktur nicht in Betracht. Das Gesamtareal – bestehend aus den Bereichen „Pflugfabrik Ost“ und „Pflugfabrik West“ – hat eine Fläche von lediglich ca. 5 ha und ist getrennt durch die Bahnlinie und eine Kleingartenanlage.

Zum Zeitpunkt der Standortentscheidung bestand darüber hinaus im Hinblick auf dieses Gebiet eine abweichende städtebauliche Konzeption. Als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahre 1996 war der Bereich „Pflugfabrik Ost“ als Wohngebiet, das Areal „Pflugfabrik West“ als Standort für eine Stadthalle vorgesehen.

4.1.1.3 Katharinenanger

Für den Katharinenanger existiert ein Bebauungsplan, der das Gebiet teilweise als (allgemeines) Wohngebiet und teilweise als Mischgebiet festsetzt. Die Ansiedlung der im Fachmarktzentrum geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe ist in diesen Gebietstypen nicht zulässig.

Im Übrigen besteht aber auch am Katharinenanger keine hinreichende Flächenverfügbarkeit.

4.1.1.4 Augsburgische Straße

Auch im Hinblick auf die Augsburgische Straße scheidet die Ansiedlung des Fachmarktzentrum bereits aufgrund nicht hinreichender Flächenverfügbarkeit aus. Im Übrigen existieren im südlichen, innerstädtischen Teil der Augsburgische Straße aber auch bereits vielfältige, teilweise großflächige Einzelhandelsstrukturen. Eine Ausweitung dieses „Einzelhandelsstandortes“ erachtet die Stadt nach ihrer städtebaulichen Konzeption als nicht sinnvoll.

4.1.2 Keine geeigneten Alternativstandorte außerhalb der Innenstadt

Auch außerhalb der Innenstadt waren/sind keine geeigneten Alternativstandorte auszumachen.

4.1.2.1 Bereits existierende Gewerbe- und Industriegebiete

Die Ansiedlung der in das Fachmarktzentrum integrierten großflächigen Einzelhandelsbetriebe in einem bereits existierenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet scheidet bereits aufgrund der Unzulässigkeit nach der Baunutzungsverordnung aus.

Ungeachtet dessen bietet keines der bestehenden Gebiete i.S. der §§ 8, 9 BauNVO eine hinreichende Flächenverfügbarkeit, so dass auch eine Änderung der Festsetzung hinsichtlich des Gebietstyps nicht zielführend gewesen wäre.

Lediglich ergänzend sei angemerkt, dass die betreffenden Gebiete nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt Landsberg der Ansiedlung immissionsträchtigerer Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, so dass auch vor diesem Hintergrund die Änderung der Bauleitplanung keine Alternative darstellte.

4.1.2.2 Standort „Lechrainkaserne“

Der Standort „Lechrainkaserne“ erfüllt nicht das Kriterium der städtebaulichen Integration und scheidet daher bereits im Hinblick auf die landesplanerische Vorgabe B II 1.2.1.5 Bay LEP 2003 bzw. B II 1.2.1.2 Bay LEP 2006 aus.

Gelöscht: 2

4.1.2.3 Keine sonstigen Flächen

Schließlich waren/sind auch keine sonstigen Flächen ersichtlich, auf denen die vorliegende Planung sinnvollerweise realisierbar erschien/erscheint.

4.1.3 Standortbegünstigende Faktoren des Plangebietes

Der gewählte Standort weist gute Bedingungen für die Ansiedlung des Fachmarktzentrums auf.

Maßgebliche Infrastruktureinrichtungen sind bereits vorhanden und müssen nicht neu errichtet werden. Durch seine Nähe zur A 96 ist das Plangebiet verkehrstechnisch gut erschlossen.

Ferner ist anzumerken, dass der westliche Teil der Stadt bereits sehr umfassend mit Gütern des Grundbedarfs sowie des gehobenen Bedarfs ausgestattet ist (Landsberg Nord, entlang B 17 / Augsburgener Straße). Die Versorgungsstrukturen im östlichen Teil der Stadt sind im Vergleich dazu schwach ausgeprägt.

4.2 Ratsbegehren

Auf Grundlage der Standortprüfung beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.04.2003, ein Ratsbegehren hinsichtlich der Realisierung eines Fachmarktzentrums in Landsberg am Lech durchzuführen.

Im Rahmen dieses Ratsbegehrens sprach sich eine deutliche Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger am 21.09.2003 für die Ansiedlung des Fachmarktzentrums an dem beabsichtigten Standort aus.

4.3 Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Änderungs-/ Ergänzungsbebauungsplan sowie der Beschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. insoweit vorstehend unter Ziffer 3.3 „Planungsrechtliche Voraussetzungen“) wurden in der 13. Sitzung des Stadtrates am 24.09.2003 gefasst.

Formatiert: Schriftart: 11 pt

Gelöscht: Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.4 Raumordnungsverfahren / Landesplanerische Beurteilung

Auf Antrag des Projektträgers hat die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde für das beabsichtigte Vorhaben mit Schreiben vom 02.04.2004 ein Raumordnungsverfahren auf der Grundlage des Art. 23 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz sowie der Bekanntmachung zur Durchführung von Raumordnungsverfahren vom 27.03.1984 eingeleitet.

4.4.1 Antrag/Projektbeschreibung

Ausweislich des Antrages bzw. der Projektbeschreibung beehrte der Projektträger ursprünglich die Errichtung des Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 28.225 m². Folgende Einzelnutzungen wurden beantragt:

- SB-Warenhaus mit ca. 9.555 m² Verkaufsfläche, wovon 3.400 m² auf Lebensmittel, 900 m² auf eine Getränkeabteilung sowie insgesamt 5.255 m² auf diverse Nonfood-Sortimente entfallen sollten
- zwei Textilfachmärkte mit insgesamt ca. 4.600 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche
- Elektrofachmarkt mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche
- Sportfachmarkt mit ca. 1.870 m² Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenmarkt mit ca. 9.300 m² Verkaufsfläche

4.4.2 Landesplanerische Beurteilung vom 08.10.2004

In ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 08.10.2004 äußerte die Regierung von Oberbayern im Wesentlichen Folgendes:

4.4.2.1 Standort städtebaulich integriert/ausreichende Anbindung an ÖPNV

Der Standort sei als städtebaulich integriert zu bewerten; insbesondere bestehe eine ausreichende Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr.

4.4.2.2 Innenstadtverträglichkeit der beantragten Verkaufsflächen

Hinsichtlich der beantragten Verkaufsflächen nahm die Regierung von Oberbayern wie folgt Stellung:

1. Für das SB-Warenhaus wurde eine Begrenzung sowohl des geplanten Lebensmittelsortimentes als auch der innenstadtrelevanten Nonfood-Sortimente auf jeweils 3.150 m² und damit die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses auf 6.300 m² empfohlen. Im Hinblick auf das „Food-Sortiment“ wurde ferner empfohlen, innerhalb des SB-Warenhauses einen Getränkemarkt anzusiedeln bzw. alternativ das Lebensmittelsortiment auf eine Verkaufsfläche von 2.620 m² zu begrenzen.
2. Hinsichtlich des geplanten Bau- und Gartenmarktes wurde die Empfehlung abgegeben, die Verkaufsfläche auf max. 6.500 m² zu begrenzen; im Hinblick auf die einzelnen Sortimente wurden folgende Verkaufsflächen empfohlen:
 - nicht innenstadtrelevante Baumarktsortimente: 3.550 m²;
 - nicht innenstadtrelevante Gartenmarktsortimente: 1.110 m²;
 - innenstadtrelevante Baumarktsortimente: 995 m²;
 - innenstadtrelevante Gartenmarktsortimente: 840 m².
3. Die Regierung von Oberbayern empfahl darüber hinaus in ihrer landesplanerischen Beurteilung, die innerhalb des Fachmarktzentrums vorgesehenen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente auf folgende Größen zu begrenzen:
 - Textilien (ohne Heimtextilien): 1.200 m²;
 - Schuhe: 970 m²;
 - Elektroartikel: 1.870 m²;
 - Sportartikel: 870 m².

4.5 Verfahren 1. Ergänzung/5. Änderung des Bebauungsplanes „Ost 1“

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Ergänzungs-/ Änderungsbebauungsplan wurde, wie bereits vorstehend dargelegt, am 24.09.2003 gefasst.

Die Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel vom 30.08.2005 bis einschließlich zum 29.09.2005 durchgeführt. Der vorliegende Entwurf der Begründung zur 1. Ergänzung und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ost 1“ ist Gegenstand der förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß der §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

5 Erforderlichkeit und Belange der Planung

Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Stärkung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 8 lit. a) BauGB) sowie zu der Schaffung einer Vielzahl neuer Arbeitsplätze (vgl. § 1 Abs. 8 lit. c) BauGB) führen. Bau und Betrieb des Fachmarktcenters werden darüber hinaus belebende Wirkungen für andere in Landsberg und Umgebung angesiedelte Gewerbebetriebe haben.

5.1 Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung

Die Realisierung des Fachmarktcenters wird zu einer spürbaren Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des gehobenen Bedarfs führen.

Die Planung entspricht damit nicht nur dem Planungsleitsatz nach § 1 Abs. 8 lit. a) BauGB, sondern auch dem Grundsatz B IV 2.4.2.5 des Regionalplans München, wonach in Mittelzentren, insbesondere mit Lage im ländlichen Raum, geeignete Potenziale zur Aufwertung der Einzelhandelsfunktionen in städtebaulich integrierten Lagen für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des gehobenen Bedarfs verstärkt geschaffen und gesichert werden sollen.

5.2 Schaffung neuer Arbeitsplätze

Allein durch die Verwirklichung des Fachmarktcenters könnten bis zu ca. 330 neue Arbeitsplätze im Mittelzentrum Landsberg am Lech entstehen. Durch die Errichtung weiterer gewerblicher Nutzungen im Bereich des Änderungsgebietes werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Insgesamt erscheint es realistisch von der

Entstehung von ca. 350 bis 400 neuen Arbeitsplätzen auszugehen. Dabei wird es sich ganz überwiegend um Vollzeitbeschäftigungen handeln.

In der Förderung des Entstehens neuer Arbeitsplätze sieht die Stadt auch in Anbetracht der nach wie vor konjunkturell nicht einfachen Zeit eine vordringliche Aufgabe. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil ihr nach dem Landesentwicklungsprogramm die Funktion eines „Mittelzentrums“ zukommt, womit eine besondere Verantwortung auch für die Bürgerinnen und Bürger der Region verbunden ist. Teile des Landkreises Landsberg am Lech weisen jedoch ein Defizit an Arbeitsplätzen auf.

Die Stadt Landsberg sieht sich ferner gehalten, im Rahmen ihrer städtebaulichen Planung möglichst frühzeitig dem Bevölkerungswachstum im Landkreis Rechnung zu tragen. Die Prognosen veranschlagen dieses bis zum Jahre 2020 zwischen 4,6¹ und 15 %². Die Pflicht der Stadt als Trägerin der Bauleitplanung erschöpft sich nämlich keineswegs in der planerischen Verwaltung des jeweiligen „Status Quo“. Idealerweise ist die Kompetenz zur Bauleitplanung dahingehend zu verstehen, zukünftige Entwicklungen - insbesondere solche, die kurz- und mittelfristig zu erwarten sind - rechtzeitig zu erkennen und potentielle Konflikte frühzeitig planerisch zu bewältigen. § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB gibt den Trägerinnen der Bauleitplanung auf zu handeln, „sobald“ sich dies als erforderlich erweist.

5.3 Belebende Wirkung auf die regionale Wirtschaft

Es ist ferner zu erwarten, dass es durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrum zu belebenden Wirkungen für andere bereits in Landsberg und Umgebung angesiedelte Gewerbebetriebe kommen wird. Damit verbunden wäre nicht nur eine Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft, sondern konsequenterweise weitergehende positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt.

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bevölkerungsprognose bis 2020, Variante 4.

² Quelle: Berlin Institut; Datengrundlage: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; „Die demographische Lage der Nation“, März 2006.

5.4 Weitere positive Belange

Weitere positive Aspekte gehen mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung einher.

Hinzuweisen ist insoweit insbesondere auf die zu erwartende Reduktion der Pendlerverkehre. Die Planung trägt damit RP 14 B IV 2.2.1.4 Rechnung, wonach eine räumliche Verteilung des regionalen Wirtschaftspotenzials anzustreben ist, die den Arbeitsmarktausgleich erleichtert und einen möglichst geringen Entfernungsaufwand – vor allem der Pendlerverkehre – ermöglicht.

Ferner steht zu erwarten, dass die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehende Schaffung neuer Arbeitsplätze und Versorgungsstrukturen zu einer Verringerung der Wanderungsprozesse führen wird. Das Vorhaben leistet damit einen Beitrag zur Umsetzung von RP 14 B IV 2.2.1.3, wonach der Bildung einseitiger wirtschaftlicher Strukturen, insbesondere als Folge der Wanderungsprozesse im großen Verdichtungsraum München, entgegengewirkt werden soll.

Schließlich bezeichnet es der Regionalplan München gerade als Aufgabe der Mittelzentren, Großbetriebe anzusiedeln, und zwar idealerweise in geeigneten zentralen Orten an Entwicklungsachsen und in Mittelzentren (vgl. B IV. 2.2.4). Die Große Kreisstadt Landsberg am Lech ist ein Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse, so dass die Planung auch dieser Vorgabe gerecht wird.

6 Raumordnung/Landesplanung

Das Vorhaben steht in Einklang mit den raumordnungsrechtlichen bzw. landesplanerischen Vorgaben, insbesondere mit Nr. 1.2.1.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (nachstehend BayLEP 2006).

6.1 Geeigneter zentraler Ort (Nr. 1.2.1.2 Abs. 1 Satz 1 BayLEP 2006)

Gelöscht: 5

Gemäß Nr. 1.2.1.2 Abs. 1 Satz 1 BayLEP 2006 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Unterzentren und zentralen Orten höherer Stufen sowie in Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden.

Der Großen Kreisstadt Landsberg (Lech), die derzeit ca. 27.100 Einwohner zählt und gleichzeitig Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises ist, ist in der Region München die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie ist damit ein „zentraler Ort höherer Stufe“, mithin geeignet zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten.

6.2 Städtebauliche Integration

Nach Nr. 1.2.1.2 Abs. 1 Satz 2 BayLEP 2006 soll die Ausweisung in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen.

Diesen Anforderungen genügt das Vorhaben. Der Standort befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die westlich unmittelbar an das geplante Vorhaben angrenzen und südlich in fußläufiger Nähe zum Vorhaben situiert sind.

Darüber hinaus ist eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu bejahen. In einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich die Bushaltestelle „Am Kornfeld“ der Buslinie 1. In einer Entfernung von ca. 400 m existiert an der Münchener Straße die Haltestelle „Adlerstraße“ der LVG-Linie 10. Die Anbindung wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens weiter verbessert werden, nämlich insbesondere durch die Schaffung einer Fahrbahn zur ausschließlichen Nutzung für den Busverkehr im Plangebiet selbst.

Lediglich ergänzend sei darauf hingewiesen, dass auch die höhere Landesplanungsbehörde den Standort als „städtebaulich integriert“ erachtet.

6.3 Keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung

Das Vorhaben ist schließlich auch „innenstadtverträglich“. Es wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen, so dass es auch im Einklang mit Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006 steht.

6.3.1 Zulässige Abschöpfung nach Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006

Gemäß Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 S. 1 BayLEP 2006 soll durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen werden.

Gemäß Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 S. 2 BayLEP 2006 dürfen Einzelhandelsgroprojekte, soweit in ihnen

innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei

Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet

Waren des sonstigen Bedarfs

für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,

für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,

soweit nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen.

6.3.2 Beabsichtigte Flächenaufteilung und Nutzungen

Das Fachmarktzentrum ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 18.970 m² geplant. Folgende Flächenaufteilung und Nutzungen sind vorgesehen:

SB-Warenhaus: ca. 6.300 m²

Textilfachmarktangebot: ca. 1.800 m²

Schuhfachmarkt: ca. 870 m²

Sportfachmarkt: ca. 1.000 m²

Elektrofachmarkt: ca. 2.500 m²

Baumarkt/Gartencenter: ca. 6.500 m²

Gesamt: ca. 18.970 m²

6.3.3 Einzelhandelsstrukturen in Landsberg, Buchloe und Kaufering

Relevant im Hinblick auf Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006 sind neben den Auswirkungen auf die Stadt Landsberg selbst (insbesondere) auch die Auswirkungen auf die im Einzugsbereich des Vorhabens gelegenen zentralen Orte Buchloe (mögliches Mittelzentrum) sowie Kaufering (Unterzentrum). Die Einzelhandelsstrukturen in diesen Städten/Gemeinden stellen sich wie folgt dar:

6.3.3.1 Landsberg am Lech

Die Einzelhandelsstrukturen in Landsberg am Lech sind durch zwei sich ergänzende Standortlagen gekennzeichnet: Zum einen der Innenstadtbereich mit den Haupteinkaufslagen H.-v.-Herkomer-Straße/Hauptplatz, Ludwigstraße, Vorderer Anger, Hinterer Anger sowie Schlossergasse und Katharinenstraße. Zum anderen der großflächige Einzelhandel entlang der Augsburgsburger Straße (B 17) in Richtung der Autobahnanschlussstelle Landsberg-Nord mit den daran angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten.

Ergänzt wird diese Struktur durch einige Solitärstandorte (z. B. Do-it-Baumarkt und Plus an der Münchener Straße, V-Markt an der Bischoff-Riegg-Straße).

Für die o. g. Standortbereiche kann eine Funktionsteilung festgehalten werden: Während sich in den Haupteinkaufslagen der Innenstadt der Facheinzelhandel auf den überwiegend mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Schuhe etc.) konzentriert, sind in den Gewerbegebieten und an den Hauptausfallstraßen ergänzend großflächige Betriebsformen angesiedelt, die angesichts der historischen Stadtstruktur und Bausubstanz nicht in die Altstadt integriert werden konnten (z.B. Baumärkte, Fachmärkte, SB-Warenhäuser, Supermärkte, Discounter u.s.w.). Damit handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche, standortspezifische Arbeitsteilung. Die unterschiedlichen Standortlagen stehen dabei auch nicht in unmittelbarem Wettbewerb zueinander, sondern ergänzen sich gegenseitig in ihrer Funktion und gestalten gemeinsam die Anziehungskraft des mittelzentralen Einzelhandels im Einklang mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Landsberg.

6.3.3.2 Buchloe

In Buchloe ist die Einzelhandelsstruktur im innerstädtischen Bereich im Wesentlichen auf die Bahnhofstraße und die Hindenburgstraße konzentriert.

Im übrigen Stadtgebiet ergänzen einige Betriebe an primär autokundenorientierten Standorten (z. B. V-Markt, SB-Warenhaus und Baufachmarkt an der Justus-von-Liebig-Straße und die kleine Fachmarkttagglomeration an der Gottlieb-Daimler-Straße/Rudolf-Diesel-Straße, u. a. Kik) die projektrelevante Angebotssituation.

6.3.3.3 Kaufering

Im benachbarten Unterzentrum Kaufering sind derzeit als primäre Einkaufslagen die Albert-Schweitzer-Straße/Fuggerplatz als innerstädtischer Haupteinkaufsbereich und die Kolpingstraße im übrigen Stadtgebiet anzuführen.

6.3.4 Konkrete Beurteilung der beabsichtigten Flächenaufteilung und Nutzungen im Hinblick auf Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006

Die vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen unter Ziff. B. I. 1.1 der Satzung stehen sämtlich im Einklang mit Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006. Sie werden die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigen.

6.3.4.1 SB-Warenhaus / Bau- und Gartenmarkt / Sortiment „Schuhe“

Hinsichtlich des SB-Warenhauses, des Bau- und Gartenmarktes sowie des Sortiments „Schuhe“ ist festzustellen, dass die höhere Landesplanungsbehörde in ihre landesplanerischen Beurteilung vom 08.10.2004 ausdrücklich bestätigt hat, dass die (nunmehr) vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen von 6.300 m², 6.500 m² bzw. 870 m² in Zusammenschau mit den weitergehenden Beschränkungen im Hinblick auf das SB-Warenhaus sowie den Bau- und Gartenmarkt eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht erwarten lassen.

Unbeschadet der Frage, ob unter Zugrundelegung aktuellster Daten zur Flächenproduktivität sowie zur Kaufkraft (dazu nachstehend ausführlich unter 6.3.4.2) nicht möglicherweise weitergehende Verkaufsflächen auch aus Sicht der Landesplanungsbe-

hörden mittlerweile zulässig wären, sowie ferner unbeschadet der Frage, ob der seitens der höheren Landesplanungsbehörde in ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 08.10.2004 zugrunde gelegte Verflechtungsbereich die Realitäten in Bezug auf das Mittelzentrum Landsberg am Lech hinreichend berücksichtigt, unterliegt damit die Vereinbarkeit der vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen mit Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006 keinen Bedenken.

6.3.4.2 Sortimente „Textil“, „Sportartikel“ und „Elektro“

Hinsichtlich der Sortimente „Textil“, „Sport- und Campingartikel (inkl. Fahrräder)“ sowie „Elektro“ gehen die Verkaufsflächenfestsetzungen dagegen über die Beurteilungen der höheren Landesplanungsbehörde vom 08.10.2004 hinaus.

Diesbezüglich hat die Stadt Landsberg am Lech eine ergänzende gutachterliche Beurteilung der Vereinbarkeit der beabsichtigten Verkaufsflächendimensionierung mit den landesplanerischen Vorgaben in Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006 in Auftrag gegeben.

In ihrem für die Stadt Landsberg erstellten Gutachten vom 12.01.2007 kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass – unter Zugrundlegung der neuesten Erkenntnisse betreffend Kaufkraft und Flächenproduktivitäten – die im Satzungsentwurf vorgesehenen maximal zulässigen Verkaufsflächen raumordnerisch und städtebaulich verträglich i. S. v. Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006 sind. Wesentlich insoweit ist insbesondere, dass die GMA zu dieser Schlussfolgerung unabhängig davon gelangt, ob man der Beurteilung den Verflechtungsbereich in der seitens der Landesplanungsbehörden befürworteten Ausformung oder in der nach der fachgutachterlichen Sicht der GMA maßgeblichen Fassung zugrunde legt (vgl. insoweit Fn. 1 auf S. 21 des GMA-Gutachtens).

Die Stadt Landsberg hat sich auf der Grundlage der Begutachtung der GMA vom 12.01.2007 daher entschieden, die Verkaufsflächen im Rahmen der seitens der GMA als verträglich bezeichneten Dimensionierung festzusetzen. Im Hinblick auf die jeweiligen Sortimente werden die maßgeblichen Erwägungen nachstehend im Detail dargestellt. Ergänzend wird auf das Gutachten der GMA vom 12.01.2007, welches zum Bestandteil der Begründung gemacht wird, vollumfänglich verwiesen.

Sortiment „Textil“

Hinsichtlich des Sortiments „Textil“ stellt sich die Situation wie folgt dar:

(1) Rechnerisch zulässige Verkaufsfläche

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich selbst unter Zugrundelegung der im Jahre 2004 seitens der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung als maßgeblich erachteten Berechnungsgrößen zur Bestimmung der zulässigen Verkaufsfläche – Kaufkraft (Verbrauchsausgaben) 456,00 Euro; Flächenproduktivität 4.000,00 Euro/m²; 85.234 Einwohner im Verflechtungsbereich – eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 2.915 m² ergäbe. Die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung von 1.800 m² würde diese rechnerisch zulässige Verkaufsflächengröße um 1.115 m² bzw. mehr als 32 % unterschreiten.

Unter Berücksichtigung allein der zwischenzeitlich gestiegenen Einwohnerzahl im Verflechtungsbereich, wie er von den Landesplanungsbehörden als maßgeblich erachtet wird, auf zwischenzeitlich 87.150 Einwohner (Quelle: Landesamt für Statistik; Stand: 30.06.2006) ergäbe sich sogar eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 2.980 m². Dieser Wert würde durch die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung um 1.180 m² oder nahezu 40 % unterschritten.

Hinsichtlich der für die Berechnungsgrößen „Flächenproduktivität“ und „Kaufkraft“ seitens der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 08.10.2004 angesetzten Zahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese die Realitäten des Jahres 2006 im Hinblick auf den Bekleidungs-/ Textilsektor nicht mehr hinreichend widerspiegeln.

Maßgeblich im vorliegenden Zusammenhang, also im Hinblick auf das Sortiment „Textil“, ist auf Grundlage des Gutachtens der GMA nunmehr eine Flächenproduktivität von ca. 2.000,00 Euro/m² (vgl. S. 18 des GMA-Gutachtens) bzw. eine Kaufkraft von ca. 500,00 Euro (vgl. S. 23 des GMA-Gutachtens).

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Struktur- und Wirtschaftsdaten sowie unter gleichzeitiger Zugrundelegung des Verflechtungsbereichs, wie er von den Landesplanungsbehörden als maßgeblich erachtet wird, ergibt sich danach eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 6.650 m² (vgl. S. 42 des GMA-Gutachtens). Dieser Wert würde durch die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung von 1.800 m² um 4.850 m² oder mehr als 70 % unterschritten.

Würde man den seitens der GMA als zutreffend erachteten Verflechtungsbereich (vgl. insoweit Fn. 1 auf S. 21 des GMA-Gutachtens) zu Grunde legen, würde sich sogar

eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 8.450 m² (vgl. S. 42 des GMA-Gutachtens) ergeben, womit die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung um 6.650 m² oder nahezu 80 % unterschritten würde.

Im Hinblick auf die rechnerisch zulässige Verkaufsfläche bleibt demnach festzuhalten, dass ungeachtet der Frage, ob die veralteten oder die aktuellen Daten zu Flächenproduktivität und Kaufkraft zu Grunde gelegt werden sowie unabhängig von der Fassung des Verflechtungsbereichs die beabsichtigte Verkaufsflächendimensionierung von 1.800 m² die rechnerisch zulässige Verkaufsfläche beträchtlich unterschreitet, in concreto in der Bandbreite von 70 bis (nahezu) 80 %. Vor diesem Hintergrund erscheint die Schlussfolgerung der GMA, wonach eine Verträglichkeit i. S. v. Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006 gegeben ist, plausibel. Insbesondere sind keine sonstigen Umstände ersichtlich, die eine weitergehende Unterschreitung der rechnerisch zulässigen Verkaufsfläche erforderlich erscheinen ließen (dazu unmittelbar nachstehend unter Ziff. (2)).

(2) Sonstige Umstände

Insbesondere gebietet auch nicht der Umstand, dass der Textilsektor in der Landsberger Innenstadt ohne Zweifel überdurchschnittlich stark ausgeprägt ist, eine weitergehende Unterschreitung der rechnerisch zulässigen Verkaufsfläche.

(2.1) Landsberg am Lech

In Landsberg sind gegenwärtig 52 Anbieter ansässig, die Bekleidungs-/Textilsortimente im Kern- bzw. Randsortiment führen. Diese Betriebe weisen eine sortimentspezifische Gesamtverkaufsfläche von ca. 11.585 m² auf, auf welcher ein jährlicher Umsatz von ca. 34,8 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Differenziert man weiter nach den Standortlagen der Betriebe, so entfallen auf die abgegrenzte Innenstadt insgesamt ca. 8.945 m² Verkaufsfläche (Anteil an der Gesamtverkaufsfläche: 77 %), auf der ein Umsatz von ca. 31,3 Mio. Euro (Umsatzanteil am Gesamtumsatz: ca. 90 %) erwirtschaftet wird. Auf die übrigen Lagen im Stadtgebiet entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 2.640 m² (= 23 %); davon wiederum befindet sich mit ca. 2.440 m² Verkaufsfläche der Großteil an primär autokundenorientierten Standortlagen.

Nach Betriebstypen sind die Fachgeschäfte sowohl bezüglich ihrer Anzahl als auch ihres Verkaufsflächenanteils noch die vorherrschende Angebotsform; auch innerstädtisch überwiegen ebenfalls die Fachgeschäfte bezüglich ihrer Anzahl (ca. 90 %) und ihres Verkaufsflächenanteils (ca. 60 %). Daneben existieren noch kleinere Textilkaufhäuser und Fachmärkte. Die

durchschnittliche Betriebsgröße der innerstädtischen Fachgeschäfte beträgt etwa 135 m², was auf kleinteilige Einzelhandelsstrukturen schließen lässt.

Vor diesem Hintergrund kommt die GMA plausibel und nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass die vom Vorhaben ausgehenden Umverteilungswirkungen zwar primär zu Lasten der Stadt Landsberg und lediglich in erheblich geringerem Umfang zu Lasten der Stadt Buchloe bzw. der Gemeinde Kaufering (zu Buchloe und Kaufering unmittelbar nachstehend unter (2.2) und (2.3)) gehen werden (vgl. Seite 43 des Gutachtens). Betroffen sein werden freilich insbesondere die aus städtebaulicher bzw. landesplanerischer Sicht nicht schutzwürdigen autokundenorientierten Standortlagen an der Augsburger Straße. Insbesondere wegen der vorstehend erwähnten kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt, werden die Auswirkungen auf diese eher untergeordnet sein (vgl. Seite 38 des Gutachtens).

(2.2) Buchloe

Im möglichen Mittelzentrum Buchloe ist im Bekleidungs-/Textilsektor derzeit eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.950 m² vorhanden. Auf dieser Fläche wird ein Gesamtumsatz von ca. 11,9 Mio. Euro erwirtschaftet. Der Verkaufsflächenanteil der Einkaufsinnenstadt beträgt ca. 75 % (ca. 2.950 m²); hier wird ein Umsatz von derzeit ca. 10,3 Mio. Euro (ca. 87 % des Gesamtumsatzes) erreicht.

Es besteht damit in Buchloe ein projektrelevantes Angebot, und zwar auch in zentraler Lage. Nach fachgutachterlicher Einschätzung der GMA werden die Umverteilungswirkungen jedoch allenfalls gering sein und sich konkret in einer Bandbreite von 7 – 8 % bewegen. Hinzu kommt, dass die prognostizierten „geringen Umverteilungswirkungen“ hauptsächlich die autokundenorientierten Standorte in dezentraler Lage betreffen werden (vgl. Seite 43 des GMA-Gutachtens, insb. auch Fußnote 1).

Auch im Hinblick auf den Zentralen Ort Buchloe ist damit eine wesentliche Beeinträchtigung seiner Funktionsfähigkeit sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht zu befürchten.

(2.3) Kaufering

Entsprechendes gilt schließlich auch im Hinblick auf Kaufering, wo derzeit im Bekleidungs-/Textil-bereich insgesamt ca. 455 m² VK mit einem Gesamtumsatzvolumen von ca. 1,6 Mio. Euro vorhanden sind. Es handelt sich dabei ausschließlich um einen nicht fachmarktspezifischen Anbieter, welcher im Innenstadtbereich angesiedelt ist.

Die GMA prognostiziert Umverteilungswirkungen in der Größenordnung von (allenfalls) 6% (vgl. Seite 43 des GMA-Gutachtens).

.

(3) Ergebnis zum Sortiment „Textil“

Insgesamt bleibt damit festzuhalten, dass die beabsichtigte Verkaufsflächenfestsetzung die rechnerisch zulässige Verkaufsfläche in jedem Fall beträchtlich unterschreitet. Anhaltspunkte dafür, dass im Hinblick auf die Bewahrung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung eine weitergehende Unterschreitung erforderlich wäre, sind nicht gegeben.

Sortiment „Sport- und Campingartikel (inkl. Fahrräder)“

(1) Rechnerisch zulässige Verkaufsfläche

Im Hinblick auf das Sortiment „Sport- und Campingartikel“ hat die höhere Landesplanungsbehörde in ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 08.10.2004 eine maximale Verkaufsfläche von 870 m² empfohlen. Dieser Beurteilung lagen folgende Bestimmungskriterien zu Grunde: Kaufkraft 95,00 Euro; Flächenproduktivität 2.800,00 Euro/m²; 85.234 Einwohner im Verflechtungsbereich.

Unter Zugrundlegung der aktuellen Einwohnerzahl (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2006) im nach Auffassung der Landesplanungsbehörden maßgeblichen Verflechtungsbereich ergäbe sich unter Beibehaltung der vorgenannten Kennziffern zu Kaufkraft und Flächenproduktivität eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment „Sport- und Campingartikel“ in Höhe von 885 m².

Die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung von 1.000 m² weicht davon um 115 m² bzw. 12,7 % (nach oben) ab.

Wie bereits vorstehend im Hinblick auf das Sortiment „Textil“ betont, ist jedoch auch hier zu berücksichtigen, dass die für die Determinanten „Flächenproduktivität“ und „Kaufkraft“ seitens der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer landespla-

nerischen Beurteilung vom 08.10.2004 angesetzten Zahlen die Realitäten des Jahres 2006 nicht mehr hinreichend widerspiegeln. Die GMA erachtet in ihrem Gutachten vom 12.01.2007 im Hinblick auf das Sortiment „Sport- und Campingartikel (inkl. Fahrräder)“ vielmehr eine Flächenproduktivität von ca. 2.800,00 Euro/m² VK (vgl. S. 18 des GMA-Gutachtens) bzw. eine Kaufkraft von ca. 120,00 Euro (vgl. S. 23 des GMA-Gutachtens) als relevant.

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Zahlen sowie unter gleichzeitiger Zugrundelegung des Verflechtungsbereichs, wie er von den Landesplanungsbehörden als maßgeblich erachtet wird, ergibt sich danach eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 1.145 m² (vgl. S. 42 des GMA-Gutachtens). Dieser Wert würde durch die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung um 145 m² bzw. mehr als 12 % unterschritten.

Würde man den seitens der GMA als zutreffend erachteten Verflechtungsbereich (vgl. insoweit Fn. 1 auf S. 21 des GMA-Gutachtens) zu Grunde legen, würde sich sogar eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 1.460 m² (vgl. S. 42 des GMA-Gutachtens; Wert in Klammer) ergeben, womit die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung um 460 m² bzw. mehr als 30 % unterschritten würde.

Es bleibt demnach festzuhalten, dass ungeachtet der (von GMA und den Landesplanungsbehörden divergierend beurteilten) Frage, wie der Verflechtungsbereich zu fassen ist, die Verkaufsflächenfestsetzung unter Zugrundelegung der aktuellen, seitens der GMA ermittelten Zahlen sowie der Berechnungsformel nach der Handlungsanleitung der Landesplanungsbehörden verträglich ist.

(2) Sonstige Umstände

Es sind auch keine besonderen Umstände ersichtlich, die eine Korrektur des Ergebnisses nach der Berechnungsformel nach unten erforderlich erscheinen ließen.

(2.1) Landsberg am Lech

In Landsberg gibt es ausweislich des Gutachtens der GMA insgesamt zehn Anbieter von Sport- und Campingartikeln/-geräten. Auf diese entfällt eine Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 3.845 m², auf der eine Gesamtumsatzleistung von etwa 7,7 Mio. Euro pro Jahr erwirtschaftet wird.

Auf die Innenstadt entfällt dabei ein Verkaufsflächenanteil von lediglich ca. 11 % (ca. 410 m²); der darauf erwirtschaftete Umsatz beträgt ca. 1,2 Mio. Euro. Auf die Anbieter im restlichen Stadtgebiet entfällt eine Verkaufsfläche

von insgesamt ca. 89 % (ca. 3.435 m²); die Anbieter sind nahezu ausschließlich an autokundenorientierten Standorten ansässig.

Differenziert nach Betriebstypen entfällt ein Großteil der Verkaufsfläche auf Fachmarktanbieter, wobei alle wesentlichen Wettbewerbsbetriebe außerhalb der Innenstadt an autokundenorientierten Standorten liegen. In der Innenstadt existieren darüber hinaus einige kleinteilige Fachgeschäfts- und Spezialanbieterstrukturen.

Vor diesem Hintergrund kommt die GMA plausibel und nachvollziehbar zu der Schlussfolgerung, dass Umverteilungswirkungen in Landsberg zwar zu erwarten sind, sich jedoch auf die in autokundenorientierter Lage befindlichen Anbieter, auf die, wie bereits vorstehend dargelegt, ca. 89 % der Verkaufsfläche entfällt, konzentrieren werden.

(2.2) Buchloe

Im möglichen Mittelzentrum Buchloe beträgt die Gesamtverkaufsfläche im Bereich Sport- und Campingartikel/-geräte ca. 315 m², was einer Gesamtumsatzleistung von ca. 0,6 Mio. Euro entspricht. Hierbei handelt es sich ausschließlich um klein strukturierte Spezialanbieter (z. B. Fahrradfachgeschäft, Skifachgeschäft), die ausschließlich außerhalb der Innenstadt angesiedelt sind. Wesentliche Beeinträchtigungen i.S. von Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006 können daher (von vornherein) ausgeschlossen werden.

(2.3) Kaufering

Im Unterzentrum Kaufering sind im Sportartikel/-gerätesektor keine projektrelevanten Anbieter vorhanden, so dass wesentliche Beeinträchtigungen ebenfalls (von vornherein) ausgeschlossen werden können (siehe Seite 43 f. des GMA-Gutachtens).

Sortiment „Elektro“

Schließlich ist auch die Verkaufsflächenfestsetzung im Hinblick auf das Sortiment „Elektro“ als verträglich i. S. v. Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006 zu beurteilen, obwohl die Stadt auch insoweit von der landesplanerischen Beurteilung der höheren Landesplanungsbehörde vom 08.10.2004 (nach oben) abweicht.

(1) Rechnerisch zulässige Verkaufsfläche

In der landesplanerischen Beurteilung vom 08.10.2004 wird im Hinblick auf das Sortiment „Elektro“ eine maximale Verkaufsfläche von 1.870 m² empfohlen, wobei folgende Bestimmungskriterien zugrunde gelegt wurden: Kaufkraft 370,00 Euro; Flächenproduktivität 5.000,00 Euro/m²; 85.234 Einwohner im Verflechtungsbereich.

Unter Zugrundlegung der aktuellen Einwohnerzahl (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2006) im nach Auffassung der Landesplanungsbehörden maßgeblichen Verflechtungsbereich ergäbe sich unter Beibehaltung der vorgenannten Flächenproduktivität sowie Kaufkraft eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment „Elektro“ in Höhe von 1.935 m². Die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenfestsetzung von 2.500 m² weicht davon um 565 m² bzw. ca. 29 % (nach oben) ab.

Auch im Hinblick auf das Sortiment „Elektro“ ist jedoch, wie vorstehend bereits betreffend die Sortimente „Textil“ sowie „Sport- und Campingartikel (inkl. Fahrräder)“ betont, zu berücksichtigen, dass die für die Berechnungsgrößen „Flächenproduktivität“ und „Kaufkraft“ seitens der höheren Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 08.10.2004 angesetzten Zahlen die Realitäten des Jahres 2006 nicht mehr hinreichend widerspiegeln.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Struktur- und Wirtschaftsdaten sowie unter gleichzeitiger Zugrundelegung des Verflechtungsbereichs, wie er von den Landesplanungsbehörden als maßgeblich erachtet wird, ergibt sich danach eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 2.795 m² (vgl. S. 42 des GMA-Gutachtens). Die im Satzungsentwurf vorgesehene Verkaufsflächenbegrenzung unterschreitet diesen höchstzulässigen Wert um 295 m² bzw. mehr als 10 %.

Würde man den seitens der GMA als zutreffend erachteten Verflechtungsbereich (vgl. insoweit Fn. 1 auf S. 21 des GMA-Gutachtens) zu Grunde legen, würde sich sogar eine rechnerisch zulässige Verkaufsfläche von 3.595 m² (vgl. S. 42 des GMA-Gutachtens; Wert in Klammer) ergeben, womit die im Satzungsentwurf vorgesehene

Verkaufsflächenfestsetzung um mehr als 1.000 m² bzw. mehr als 30 % unterschritten würde.

Es bleibt demnach festzuhalten, dass ungeachtet der (von GMA und den Landesplanungsbehörden divergierend beurteilten) Frage, wie der Verflechtungsbereich zu fassen ist, die Verkaufsflächenfestsetzung unter Zugrundelegung der aktuellen Struktur- und Wirtschaftsdaten sowie der Berechnungsformel nach der Handlungsanleitung der Landesplanungsbehörden verträglich ist, da sie das zulässige Höchstmaß (deutlich) unterschreitet.

(2) Sonstige Umstände

Es sind auch keine besonderen Umstände ersichtlich, die eine Korrektur des Ergebnisses nach der Berechnungsformel nach unten erforderlich erscheinen lassen würden.

(2.1) Landsberg am Lech

Im Elektrowarenbereich entfällt auf die seitens der GMA erfassten insgesamt 21 Anbieter in Landsberg eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.390 m², auf der eine jährliche Gesamtumsatzleistung von ca. 17 Mio. Euro erzielt wird.

Auf Anbieter in der abgegrenzten Innenstadt entfällt eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 720 m²; der innerstädtische Verkaufsflächenanteil der Elektrobranche beträgt somit ca. 21 %. Der darauf erwirtschaftete Umsatz beträgt ca. 4 Mio. Euro.

Auf die übrigen Standortlagen entfällt demnach eine Fläche von ca. 2.670 m², wovon ebenfalls ein großer Teil an primär autokundenorientierten Standortlagen etabliert ist.

Bei den Betriebstypen dominieren die Fachmärkte (inkl. Teilsortimente in Baufachmärkten und in SB-Warenhäusern), auf die zusammen eine Fläche von ca. 2.440 m² entfällt. In der abgegrenzten Innenstadt sind lediglich kleinteilige Fachgeschäfts- bzw. Spezialanbieterstrukturen vorhanden. Die durchschnittliche Betriebsgröße der Elektrowarenanbieter liegt hier bei lediglich 60 m² pro Betrieb. Größere Elektrofachgeschäfte bzw. Fachmärkte sind in der Innenstadt derzeit nicht vorhanden. In der Regel handelt es sich um spezialisierte Elektrowarenanbieter, die ein breites Spektrum zusätzlicher Serviceleistungen in ihren Geschäften offerieren.

In den übrigen Lagen im Stadtgebiet lassen sich der Expert-Elektrofachmarkt sowie der Gelectra-Elektrofachmarkt als wesentliche Wettbewerber anführen. Es handelt sich jeweils um autokundenorientierte Standorte.

Daneben existieren im übrigen Stadtgebiet im Elektrowarenbereich außer den Rand- und Teilsortimenten in den SB-Warenhäusern, Baumärkten und Möbelmärkten nur noch vereinzelte Fachgeschäfte.

Vor diesem Hintergrund kommt die GMA plausibel und nachvollziehbar zu der Schlussfolgerung, dass die vom Vorhaben ausgehenden Umverteilungswirkungen zwar primär zu Lasten der Stadt Landsberg gehen, jedoch im Wesentlichen Anbieter außerhalb der Innenstadt betreffen werden (vgl. Seite 44 des Gutachtens).

(2.2) Buchloe

Im möglichen Mittelzentrum Buchloe existieren im Elektrowarensektor lediglich gering ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen. Es ist derzeit eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 555 m² vorhanden, auf der ein Umsatz von insgesamt ca. 2,8 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Davon liegen ca. 270 m² VK in der Innenstadt, die Umsatzleistung beträgt ca. 1,5 Mio. Euro.

Bei den Anbietern handelt es sich ausschließlich um kleinflächige Elektroanbieter und teilweise Spezialanbieter, die insbesondere in der Innenstadt liegen. Darüber hinaus sind im restlichen Stadtgebiet hauptsächlich Teilsortimente im SB-Warenhaus und Baumarkt aufzuführen. Systemwettbewerber im Fachmarktsektor sind nicht vorhanden.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Innenstadt sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten (vgl. S. 44 des GMA-Gutachtens).

(2.3) Kaufering

Auch im Hinblick auf das Unterzentrum Kaufering sind wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Im Elektrowarenbereich sind hier derzeit ca. 350 m² Verkaufsfläche vorhanden. Die Gesamtumsatzleistung beträgt ca. 1,9 Mio. Euro. In der Innenstadt ist lediglich ein kleiner Spezialanbieter vorhanden, auf dessen projektrelevanter Teilfläche ein geschätzter Umsatz von ca. 0,1 Mio. Euro erzielt wird.

6.4 Ergebnis zu Nr. 1.2.1.2 BayLEP 2006

Als Mittelzentrum ist die Große Kreisstadt Landsberg am Lech geeignet zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Der für das Vorhaben gewählte Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Das Vorhaben selbst ist schließlich auch „innenstadtverträglich“; es wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen, so dass es auch im Einklang mit Nr. 1.2.1.2 Abs. 2 BayLEP 2006 steht.

7 Konkrete Konzeption der Planung

Die konkrete Konzeption der Planung stellt sich wie folgt dar:

7.1 Überblick über die Gestaltung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich städteplanerisch in drei Teilbereiche untergliedern, nämlich das Sondergebiet nebst dazugehöriger Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes, das (eingeschränkte) Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes sowie den das Sondergebiet und das Gewerbegebiet trennenden Grünstreifen.

7.1.1 Sondergebiet/Fachmarkzentrum

Das zum Zwecke der Ansiedlung des Fachmarktzentrums festgesetzte Sondergebiet war Ausgangspunkt der Planung und stellt ihr „Kernstück“ dar.

Es soll sich auf einer Gesamtfläche von ca. 7,9 ha in West-Ost-Richtung nördlich des bereits existierenden Bebauungsplanes „Ost 1“ erstrecken und vorwiegend der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und anderer Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, dienen.

Ebenfalls im Sondergebiet, südlich des Gebäudekomplexes für das Fachmarktzentrum, ist die Errichtung einer großflächigen, durchgrüneten Stellplatzanlage vorgesehen.

7.1.2 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet soll sich auf einer Gesamtfläche von ca. 3,4 ha südlich des Sondergebietes, im nördlichen Teil des bereits existierenden Bebauungsplanes „Ost 1“ erstrecken.

7.1.3 Grünflächen

Sondergebiet und Gewerbegebiet werden durch eine ca. 8.200 m² umfassende, weitläufige Grünfläche voneinander separiert.

Von diesem „Kernstreifen“ zweigen westlich sowohl in Richtung Norden als auch in Richtung Süden schmalere Grünstreifen ab, die – in Zusammenschau mit der an der Erschließungsstraße festgesetzten Baumallee – das Sondergebiet und das Gewerbegebiet (nahezu) vollständig umranden.

7.2 Festsetzungskonzept

Die wesentlichen Festsetzungen sowie die ihnen zugrunde liegenden Erwägungen werden nachstehend dargelegt.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist die vorwiegende Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und anderer Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, städtebaulich gewünscht. Damit unterscheidet sich das Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich, so dass es als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen ist. Die Verkaufsflächenbegrenzungen erfolgen zum Schutz innenstadtrelevanter Sortimente in Landsberg sowie in den Nachbargemeinden.

Im südlichen Bereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Lagerhäusern und Lagerplätzen (als Hauptnutzung), Tankstellen, Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Nicht zulässig sind ferner Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Wohnnutzungen.

Lagerhäuser und Lagerplätze (als Hauptnutzung), Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in aller Regel ein hohes Maß an Verkehr auf sich ziehen. Da aber bereits die Errichtung des Fachmarktzentrums im Sondergebiet zu seiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird, soll ein weiterer Verkehrsanstieg aus Gründen des Immissionsschutzes vermieden werden.

Durch die Ansiedlung von Lagerhäusern und Lagerplätzen (als Hauptnutzung) sowie Vergnügungsstätten wäre darüber hinaus eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des nördlich in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet vorgesehenen Fachmarktzentrums zu befürchten. Der damit einhergehende „Trading-down-Effekt“ soll vermieden werden.

Auch Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden zum Zwecke der Vermeidung der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Umgebung nicht zugelassen.

Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke wurde ausgeschlossen, um nachbarliche Auseinandersetzungen innerhalb des Plangebietes von vornherein zu vermeiden. Kirchliche und kulturelle Nutzungen sind (grundsätzlich) immissionsempfindlicher als die Nutzungen, die im südlichen, nicht von der Planung tangierten Bebauungsplangebiet bereits angesiedelt sind, aber auch immissionsempfindlicher als die im Sondergebiet vorgesehene Nutzung. Nachbarkonflikte erschienen hier „vorprogrammiert“, würden derartige Anlagen nicht ausgeschlossen.

Schließlich sollen auch Wohnnutzungen i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen werden.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das Sondergebiet und für das Gewerbegebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt im Sondergebiet bei 0,6 im Gewerbegebiet bei 1,2. Dies ermöglicht eine nahezu komplette zweigeschossige Nutzung der Gebäude im Gewerbegebiet sowie eine teilweise zweigeschossige Nutzung im Sondergebiet und entspricht damit der Zielrichtung eines erhöhten Nutzungsgrades von Grund und Boden.

Gelöscht: ¶
Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

7.2.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Sondergebiet wird die abweichende offene Bauweise festgesetzt. Es wird eine Länge von über 50 m zugelassen, um die städtebaulich gewünschte Gestaltung des Vorhabens „Fachmarktzentrum“ zu ermöglichen.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist zum größten Teil (GE_E1) ebenfalls die abweichende offene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig, da erfahrungsgemäß ein Großteil der gewerblichen Betriebe mit Gebäudelängen bis zu lediglich 50 m nicht auskommt. Allein im Bereich des GE_E2 wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Damit soll eine Riegelbebauung zu den angrenzenden Wohnnutzungen zum Zwecke der Minderung der Geräuschmissionen gewährleistet werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird ferner bei drei Gebäuden (zwei im östlichen, eines im westlichen Teil) innerhalb der Gewerbeflächen, eine bzw. zwei Baulinie(n) festgesetzt. Dadurch wird ein Vorrücken der Gebäude zur Straße erreicht, wodurch ein geschlossenes und abwechslungsreiches städtebauliches Bild entstehen soll. Ferner soll beim westlichsten Gewerbegrundstück die festgesetzte Baulinie die Anlage von Park-/Stellflächen steuern und dergestalt wiederum der Lärminderung für die nahe gelegene Wohnbebauung dienen.

7.2.4 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Folgende Ziele sind Ausgangspunkt für die Grünordnung und Freiflächengestaltung:

- Einbindung der Bauflächen in die Umgebung
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahlliste in der Satzung
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch weitestmögliche Vermeidung/Minimierung von Flächenversiegelung (Sickerbeläge etc.)

Das Baugebiet wird wesentlich geprägt durch den zentralen Grünbereich südlich des geplanten Fachmarktzentrams. Er bildet eine optische Nutzungstrennlinie zwischen dem gewerblich genutzten Bereich im Süden und der Einkaufszone im Norden. Zugleich schafft das Grün durch die lockere Bepflanzung mit Großbäumen und Einzelstrauchzonen eine Verzahnung des Städtebaus zwischen den Gebäuden, Freiflächen und den Übergang zur freien Landschaft.

Als weiteres prägendes Element kann die Baumallee entlang der zentralen Erschließungsstraße im Osten bezeichnet werden. Die Bäume runden das Gebiet im Osten ab und schaffen einen weichen Übergang zur freien Landschaft.

Im Westen wird das Gebiet von einem privaten Pflanzstreifen, bestehend aus Baumheistern und Sträuchern begrenzt. Im Gewerbegebiet ist der weitgehende Erhalt eines Pflanzstreifens, ebenfalls bestehend aus Baumheistern und Sträuchern, für den Naturhaushalt von Bedeutung. An der südlichen Grundstücksgrenze gelegen, bildet er zugleich einen Sichtschutz zwischen alter und neuer Bebauung und gewährleistet die Ablesbarkeit der Bauentstehungszeiten.

Im Norden wird das Baugebiet durch einen Pflanzstreifen zur freien Landschaft hin eingegrünt und abgegrenzt.

Innerhalb der Stellplätze ist auf den Stellplatzflächen des Sondergebietes (StA 2) je angefangene zehn Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der Stellflächen im Gewerbegebiet (StA 1) ist je angefangene sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Ferner wird ein Mindest-Grünflächenanteil von 10 % innerhalb der Stellplatzflächen festgelegt. Die Gliederung der Stellplatzanlage wird langfristig dadurch gesichert, dass mindestens 3 Meter breite, durchgehende Grünstreifen, die mit Bäumen und Hecken (z.B. Wildrosen) zu bepflanzen sind, angelegt werden müssen.

Gelöscht: e

Dadurch wird eine umfangreiche Durchgrünung des gesamten Bebauungsplanbereiches gewährleistet, was insbesondere auch zu einer Verbesserung der Arbeitsverhältnisse beitragen soll.

Die Stellplätze selbst sind versickerungsfähig anzulegen. Dies garantiert den erforderlichen Wasserrückhalt in der Fläche. Das auf den Erschließungswegen des Parkplatzes anfallende Niederschlagswasser ist über die wasserdurchlässigen Stellplatzbereiche zu versickern. Sonstiges anfallendes Niederschlagswasser (Dachwasser etc.) wird über ein Sickerbecken dem Grundwasserkörper wieder zugeführt.

Auf Grund der geforderten Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung ist garantiert, dass bereits frühzeitig eine optimale Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft erfolgt.

Die Festsetzungen betreffend die privaten sowie die öffentlichen Grünflächen und die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze (Versickerungsfähigkeit) garantieren ein Höchstmaß an Einbindung der massiven Baukörper in die freie Landschaft sowie den Erhalt des Grundwasserpotenzials.

7.2.5 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Die detaillierten Einzelheiten zu Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der gesonderter Teil der Begründung ist.

Gelöscht: ¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

7.2.6 Gebäudegestaltung

Das Gebäude im Sondergebiet – Fachmarktzentrum – wird mit der Traufhöhe definiert und festgesetzt. Eine Feingliederung in Anzahl der Geschosse ist im vorliegenden Fall entbehrlich, da das Gebäude bedingt durch die Nutzung eine relativ große Geschosshöhe benötigt. Für die Außenwirkung ist es unerheblich, ob das Gebäude mit einer Traufhöhe von 12,5 m über ein oder mehrere Vollgeschosse verfügt. Die Wirkung derartiger Gebäude wird jeweils durch die Kubatur bestimmt.

Hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden im Gewerbegebiet wird Bezug genommen auf die Liberalisierung des Baurechts. Der Gesetzgeber stellt bewusst die Verantwortung des Architekten in den Vordergrund und wirkt auf dessen Gestaltungskompetenzen hin. Auf weiter gehende Festsetzungen hinsichtlich Dachüberstände, Fassadengliederungen, Kniestockhöhe etc. wurde deshalb verzichtet.

Nicht verzichtet wurde lediglich auf die Festsetzung betreffend Trauf-, Wand- und Firsthöhen sowie Dachformen und Dachneigungen, da Dachformen, -neigungen und -höhen entscheidend und vor allem deutlich sichtbar nach außen die Stadtgestalt prägen. Ihre städtebauliche Dimension muss bewahrt und durch Begrenzung gesteuert werden. Die Vorschrift zur Errichtung einer Attika (siehe auch Kap. 7.2.7.2) bei der Montage einer Anlage für die aktive Gewinnung von Sonnenenergie auf einem Gebäudedach resultiert aus diesem städtebaulichen Anspruch heraus.

7.2.7 Dachgestaltung

7.2.7.1 Dachform

Die Dachform wird für den gesamten Bebauungsplanbereich als Flachdach oder flachgeneigtes Dach (Neigung maximal 7°) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Gebäudefunktion, damit soll ein homogenes Erscheinungsbild am Ortseingang der Stadt erreicht werden.

7.2.7.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nur für haustechnische Anlagen zulässig und möglichst einzuhausen. Technisch bedingt Dachaufbauten sind nicht als Obergeschoss anzusehen.

Sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig bzw. sollen sich durch Zurücksetzung um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante so unterordnen, dass eine ruhige und ungestörte Erscheinung der Dachflächen erzielt wird.

Aus ökologischen Gründen sind vom grundsätzlichen Ausschluss von Dachaufbauten technische Anlagen zur aktiven Gewinnung von Sonnenenergie (z.B. Solarzellen, Kollektoren, Photovoltaikanlagen) ausgeschlossen. Voraussetzung für ihre Errichtung ist aber, dass sie städtebaulich nicht in Erscheinung treten. Deshalb wurden in der Satzung entsprechende Höhenbeschränkungen festgesetzt. Außerdem sind direkte Blickbezüge durch entsprechende Maßnahmen, z.B. eine Attika, zu verhindern. Weiter soll ein ruhiges Erscheinungsbild nicht durch Antennenaufbauten und Satellitenempfangsanlagen beeinträchtigt werden. Entlang öffentlicher Verkehrsräume sind diese generell nicht zulässig. Im rückwärtigen Bereich sind Antennen- und Satellitenempfangsanlagen denkbar, sofern sie von den Straßenräumen aus nicht in Erscheinung treten. Aufgrund der räumlichen Zuordnung auf den rückwärtigen Bereich ist der Ausschluss von Antennen- und Satellitenanlagen im straßenzugewandten Teil der Gebäude zumutbar.

Auf reflektierende Materialien ist auf Grund militärischer Anforderungen bei den nord-exponierten Dachflächen zu verzichten. Insbesondere dürfen aus diesem Grund auch technische Anlagen zur aktiven Gewinnung von Sonnenenergie nicht auf den nord-exponierten Dachflächen errichtet werden.

Ebenso unzulässig sind zum Schutze des Grundwassers nicht beschichtete Metall-dächer.

7.2.8 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Verlängerung der östlich an dem Baumarkt „Do it“ vorbei führenden Straße „Am Penzinger Feld“. Die Straße endet zur Zeit stumpf an der Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1342/5 und wird lediglich als Feldweg weiter geführt.

Darüber hinaus wird eine weitere Anbindung an die Münchener Straße erfolgen. Durch die Errichtung einer Zufahrtsspanne, die vom Kreisverkehr in Höhe der Waldorfschule in nördliche Richtung abzweigt und in einer 90-Grad-Kurve zur Straße „Am Penzinger Feld“ führen wird, wird eine immissionsreduzierte, sachgerechte Steuerung der planbedingten Verkehrsströme gewährleistet. Im Einzelnen:

- Die zusätzlichen Verkehre vom östlichen Einzugsgebiet werden bereits am Ortseingang gezielt abgeleitet, so dass die entlang der Münchener Straße situierten Wohnbereiche weitest möglich von dem aus dem östlichen Einzugsgebiet prognostizierten, zusätzlichen Verkehrsaufkommen geschützt werden.

- Die Adlerstraße kann weiterhin an die Münchener Straße angeschlossen bleiben.
- Durch die vorzeitige Aufteilung der Verkehre wird der Knotenpunkt Adlerstraße/ „Am Penzinger Feld“/ „Do-it-Baumarkt“ entlastet.

Wie bereits vorstehend betont, mündet die Entlastungsspanne in die Straße „Am Penzinger Feld“. Diese wiederum wird bis zur nördlichen Begrenzung des Fachmarktkomplexes geführt, von wo aus sie in einer 90-Grad-Kurve nördlich entlang des Gebäudes verläuft. Sie endet an der westlichen Grundstücksgrenze in einem Wendehammer mit einem Radius von 12,5 m. Die Straße dient in diesem Bereich dem Anlieferverkehr für das Fachmarktzentrum. Kundenströme werden bereits auf der Südseite des Marktes auf die Stellplatzanlage geleitet. Eine Umfahrung des Fachmarktgebäudes durch den Kfz-Kunden wird nicht möglich sein.

Das Gewerbegebiet wird über eine Stichstraße, abzweigend von der Straße „Am Penzinger Feld“, erschlossen, die ebenfalls in einem Wendehammer mit einem Radius von 12,5 m endet. Eine unmittelbare Verbindung zur Straße „Am Kornfeld“ ist auch in diesem Bereich für den privaten Kfz-Verkehr nicht möglich. Lediglich für den öffentlichen Personennahverkehr ist eine schmale Erschließungsstraße als Verbindung zur Straße „Am Kornfeld“ vorgesehen. Die Straße ist im Bebauungsplan als „öffentliche Fahrbahn ausschließlich für Busverkehr“ festgesetzt.

7.2.9 Ver- und entsorgungstechnische Erschließung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung wird durch die Stadt Landsberg vorgenommen werden.

Sämtliche Erschließungssparten (Strom, Wasser, Abwasser, Gas) sind im öffentlichen Verkehrsbereich zu verlegen. Für die Grundstücke sind die Anschlüsse entsprechend dem Bedarf mit den jeweiligen Spartenträgern zu klären.

7.2.10 Schallschutz

Die Festsetzung von Geräuschkontingenten im Gewerbegebiet erfolgt einerseits aus Gründen des Immissionsschutzes im Hinblick auf die umliegenden Wohnnutzungen.

Darüber hinaus soll durch die Geräuschkontingentierung im eingeschränkten Gewerbegebiet gewährleistet werden, dass in allen Quartieren eine strukturierte Ansiedlung erfolgen kann und nicht bereits durch den/die ersten Betriebe das zulässige „Immissionspotential“ ausgeschöpft wird (Vorbeugung „Windhundprinzip“).

Detaillierte Angaben hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dem Immissionsschutz dient auch die westlich (zum Wohngebiet) festgesetzte Fläche zur Errichtung einer Schallschutzwand.

7.2.11 Lichtimmissionsschutz

Um eine Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen in den benachbarten Wohngebieten auszuschließen, wird festgesetzt, dass durch Beleuchtungsanlagen im Sinne der Licht-Leitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) aus dem Jahre 2001 die maßgeblichen, im Satzungsentwurf explizit festgesetzten Empfehlungswerte des Länderausschusses betreffend Raumaufhellung und Blendung einzuhalten sind. Die Verwendung zeitlich veränderlicher Lichtquellen (Wechsellicht) sowie immissionsseitig intensiv farbigen Lichts) wurde ausgeschlossen.

Gelöscht: die

Gelöscht: wiedergegebenen

Gelöscht: (LAI) aus dem Jahre 2001 hinsichtlich der

Gelöscht: haben

Ergänzend hierzu ist in den Hinweisen aufgeführt, dass ein Nachweis der Einhaltung der Empfehlungswerte gemäß LAI im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine lichttechnische Prognose erfolgt.

7.2.12 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen wird durch Festsetzungen zur generellen Zulässigkeit/Art einerseits sowie zur Gestaltung der Einzelanlagen andererseits reglementiert. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur in integrierter Form am Gebäude bzw. ausnahmsweise als Werbestele im Bereich der Stellplatzanlage zulässig.

Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass der städtebauliche Charakter des Ortsrandes sowie des innerörtlichen Erscheinungsbildes nicht gestört bzw. überprägt wird. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen auch der Gewährleistung eines hinreichenden Lichtimmissionsschutzes sowie der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der nahe gelegenen A 96.

Gelöscht: Der im Rahmen der Errichtung des Fachmarktzentrum vorgesehene Werbepylon wird gesondert und hinsichtlich seines Standortes, seiner Größe sowie seiner Gestaltung sehr detailliert festgesetzt.¶

7.3 Das Plangebiet in Zahlen

Nr.	Hauptnutzung	Einzelnutzung	Einzelfläche qm	v. H.	Gesamtfläche qm	v. H.
1	Sondergebiet/ Fachmarktzentrum	Baufläche/ Baufenster	37.123	27	79.405	57,7
		Freiflächen / Parkplatz	33.100	24		
		private Grünflächen	9.500	7		
		sonstige Freiflächen	318	0,2		
2	Gewerbegebiete	Bauflächen / Baufenster	18.506	13,4	33.913	24,7
		Freiflächen / Parkplätze	8.561	6,2		
		Grünflächen	3.742	2,7		
		sonstige Freiflächen	3.104	2,2		
3	Öffentliche Flächen	Straßen	9.769	7,1	14.371	10,5
		Fußwege	3.293	2,4		
		Grünflächen	1.309	1		
3	Sonstige Flächen	Landwirtschaft	6.296	4,5	9.818	7,1
		Versickerungs- fläche	1.402	1		
		Eingrünung	2.096	1,5		
		bestehende Feldwege	24	0,1		
5	gesamt		137.507	100	137.507	100