

## Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1116 **Ost 1**

---



### **1. Anlass**

Das Bau- und Gartencenter Do-it soll durch einen Anbau in Stahl- und Glaskonstruktion an der Gebäudesüdseite (zur Münchener Straße hin) erweitert werden. Vorgesehen ist dabei eine Verkaufsflächenerweiterung um 650 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und 280 m<sup>2</sup> auf der Galerie, insgesamt also um 930 m<sup>2</sup>. Da sowohl die Baugrenzen als auch die max. zulässige Verkaufsfläche von 5000 m<sup>2</sup> überschritten werden, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Stadtrat hat die Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 10.03.2004 beschlossen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung der Planung und Durchführung des Verfahrens beauftragt.

### **2. Entwicklung**

Das Bauvorhaben kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ost 1 – 4. Änderung“ zur Ausführung. Die Änderung erfolgte zusammen mit den Bebauungsplänen „Lechwiesen – 6. Änderung“ und „Gewerbegebiet am Texet 2“ - Darin wurde bereits ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. In dem Sondergebiet sind Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, nur mit einem begrenzten Branchen- und Warengruppenangebot zulässig.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den gesamten Geltungsbereich bereits ein Sondergebiet, Einzelhandelsbetrieb ausweist. Mit der vorliegenden Änderung wird den Zielen des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht widersprochen, da hinsichtlich der Verkaufsflächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Angaben erforderlich sind.

### **3. Örtliche Lage**

Das Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ost 1“ ist unmittelbar am östlichen Stadtrand, ca. 600 m von der Autobahnausfahrt Ost entfernt, nördlich an der Münchener Straße gelegen.

### **4. Planung**

#### **4.1 Nutzung**

Wie bereits in der Begründung zur 4. Änderung aufgeführt, muss oberste Prämisse für die Ausweisung von Sondergebieten der Schutz der Altstadt vor innenstadtschädigenden bzw. – konkurrierenden Branchen- und Warengruppen sein. Es wird hier vorrangig an die Fristigkeit abgestellt. Unter Fristigkeit ist der kurz-, mittel- bzw. langfristige Bedarf an Warenarten zu verstehen. Allein die Fristigkeit der Ware belegt, dass nicht jede Ware in der Innenstadt angesiedelt werden muss und auch nicht kann.

Zur Feststellung innenstadtrelevanter Branchen und Bedarfsbereiche wurde im Jahre 1995 ein Negativkatalog ausgearbeitet. Dabei handelt es sich um eine Auflistung von Waren, die im Son-

dergebiet nicht zulässig sind. Kennzeichnend hierfür ist ihre über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion. Der Negativkatalog war Grundlage für den Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“.

Mittlerweile wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 29.01.2003 die Aufhebung und Neufassung des v.g. Bebauungsplanes beschlossen. Ein genereller Ausschluss für den Einzelhandel (Verkauf von Waren an Letztverbraucher) wurde dabei nur noch auf rein gewerblich strukturierte Gebiete bezogen. In den sonstigen Gewerbegebieten, bei denen bereits teilweise Einzelhandelsnutzung vorherrscht, wurde der Negativkatalog modifiziert. Der Ausschluss beschränkt sich in diesen Gebieten nur noch auf wenige Branchen. Vollkommen ausgenommen von der Einschränkung werden zukünftig die Mischgebiete sein.

In Sondergebieten werden im Gegensatz zu der Einschränkung im Negativkatalog Waren- und Branchengruppen aufgelistet, die in dem Gebiet zulässig sind. Man kann hierbei auch von einem sog. Positivkatalog sprechen. Charakteristisch für diese Branchen ist in der Regel die Orientierung an den Autokunden. In der Regel werden hierbei Artikel angeboten, die nicht oder nur schwer zu Fuß abtransportiert werden können (sog. Auto-Transportwaren). Ferner ist den Anbietern gemeinsam, dass sie einen hohen Flächenbedarf benötigen.

#### **4.2 Verkaufsflächen**

Das Verkaufsflächenverhältnis Altstadt zu Peripherie ändert sich wie folgt: Es wird hierbei auf die von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ermittelten Werte aus dem Jahr 2003 zurückgegriffen.

13.000 m<sup>2</sup> oder rd. 18,6 % innerstädtische Verkaufsfläche  
57.000 m<sup>2</sup> oder rd. 81,4 % Verkaufsfläche an der Peripherie

Die Verkaufsflächen in Sondergebieten „Einzelhandelsbetriebe“ erhöhen sich von 24.350 m<sup>2</sup> auf 25.350 m<sup>2</sup>.

#### **4.3 Topographie**

Die Grundstücke mit der Fl.Nr. 1341 und 1341/3 liegen auf ca. 630 m über NN. Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

#### **4.4 Stellplätze**

Die Verkaufsflächenerweiterung löst einen Stellplatzbedarf von max. 40 Plätzen aus. Da die Erweiterung auf einer vorhandenen Stellplatzfläche erfolgt, werden zudem 28 Stellplätze beseitigt. Es entsteht somit ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von max. 68 Stellplätzen. Die Stellplätze können auf dem Grundstück im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden und müssen deshalb im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf einer benachbarten Grundstücksfläche geführt werden.

#### **4.5 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz**

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen und nach der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen. Da es sich im vorliegenden Fall um einen bebauten bzw. nach Bebauungsplan bereits überplanten Bereich handelt, ist ein Ausgleich nur erforderlich, wenn die neu zu überbauenden Flächen größer sind, als der Planungsbestand und dabei unversiegelte Flächen überbaut werden. Im vorliegenden Fall erfolgt die Erweiterung auf bisher als Stellplatzflächen genutzten

Bereichen. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich, da kein Eingriff in zu schützende Freiflächenbereiche erfolgt.

#### 4.6 Landesplanerische Überprüfung

Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine maßvolle Erweiterung vorhandener Verkaufsflächen handelt und das Sortiment ebenfalls nicht erweitert wird, reicht nach Angaben der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern eine sog. Offensichtlichkeitsprüfung aus. Bei diesem Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt. Die Landesplanungsbehörde entscheidet selbständig über die Zulässigkeit der Verkaufsflächenerweiterung. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren geführt. Etwaige Anforderungen und Änderungen können im Zuge der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Satz 2 BauGB in das weitere Verfahren einfließen.

#### 4.7 Erschließung

Es wird auf das vorhandene Erschließungssystem von Wasser, Kanal, Straße etc. zurückgegriffen.

### 5. Plangebiet in Zahlen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14.375 m<sup>2</sup>.

• Grundstück Fl.Nr. 1341	8.002 m <sup>2</sup>
• Grundstück Fl.Nr. 1341/3	4.651 m <sup>2</sup>
• öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.076 m <sup>2</sup>
• öffentlicher Gehweg	301 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	345 m <sup>2</sup>

### 6. Realisierung

Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Mit einer baldigen Realisierung der Baumaßnahmen ist zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 02.11.2004  
i.A.

aufgestellt: Ref. 42/441

Ganzenmüller  
TOAR