

**Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplans
Kolpingstraße**



Anlass der Änderung

Vom Betreiber des Olympia-Kinos liegen Pläne für die Erweiterung des Kinos um 2 Säle und eines Foyers mit Kinocafé vor. Als Optionsfläche soll auch eine spätere Erweiterung um einen zusätzlichen Kinosaal eingeplant werden. Das Café ist zusammen mit der Kasse und einer Verkaufstheke im Foyer vorgesehen. Das Foyer wiederum bildet im unmittelbaren Anschluss an den Altbau das Bindeglied zwischen Alt- und Neubau. In dem als Stahl-Glas-Bauwerk konzipierten Gebäude laufen zukünftig die Erschließungsfunktionen des Kinos zusammen. Der Haupteingang erfolgt weiterhin von der Adolph-Kolping-Straße aus. Mit der Zugangsmöglichkeit von der Lechstraße aus wird auch in physikalischer Hinsicht die Transparenz des Glas-Foyers unterstrichen.

Insbesondere wegen der Verlegung der Straße aber auch wegen Abweichungen der Bebauung wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Ergänzung des Bebauungsplanes bezieht sich auch auf die Inanspruchnahme der südlichen Teilfläche von Fl.Nr. 975 (Büchereigebäude).

Planung Baukörper

Die Situierung des Baukörpers entspricht weitgehendst den Vorgaben des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Längenausdehnung muss die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Länge von 66,5 m nicht beansprucht werden. Es genügt für die Kinoerweiterung ein max. Länge von rd. 50 m. Auch hinsichtlich der First- und Wandhöhe können Reduzierungen der Bebauungsplan-Festsetzungen vorgenommen werden. Bedingt durch die Verwendung eines Pultdaches, das sich wiederum aus der der Kinonutzung benötigten Bauform ergibt, werden statt einer Wandhöhe von 9,5 m und einer Firsthöhe von 18,0 m nur noch Höhen von max. 5,0 m (WH) bzw. 9,0 m (FH) benötigt. Zum bestehenden Olympia-Kino sorgt ein mit einem Flachdach versehener Foyerbau dafür, dass das aus den 30-er Jahren stammende Kinogebäude seine eigenständiges Erscheinungsbild behält. Insbesondere für die Bewohner der östlich gelegenen Häuser ergeben sich durch die Reduzierungen bessere Wohnverhältnisse durch weniger Beschattung und mehr Lichteinfall.

Im nordwestlichen Bereich des Baufensters wird die spätere Erweiterung um einen weiteren Kinosaal ermöglicht.

Verlegung Straße

Eine stärkere Abweichung resultiert aus der Verlegung der Verbindungsstraße zur Lechstraße. Da der Kino-Altbau mit dem Neubau in funktioneller Verbindung stehen muss, wird die Verlegung der Straße unumgänglich. Es ist vorgesehen, die Straße nach Norden bis auf

Höhe des Bücherei- Vorplatzes zu verschieben. Zusammen mit der Straße soll unter Einbeziehung des Bücherei- Vorplatzes zwischen Bücherei und dem neuen Kino ein neuer Platz angelegt werden. Die Straße kann als verkehrsberuhigter Bereich über den Platz verlaufen. Bei besonderen Veranstaltungen kann sie durch organisatorische Maßnahmen gesperrt werden. Das Offenhalten von Freiflächen ist ein belebendes Element und gibt den Blick frei für den Weg in die Altstadt. Detaillierte Planungen für die Gestaltung des Platzes liegen z.Zt. noch nicht vor. Die Fläche wird deshalb im Bebauungsplan lediglich als „öffentlicher Platz“ festgesetzt. Für die Nutzung bieten sich vielfältige Möglichkeiten an. Die südliche Grünfläche wird durch Verlagerung der Straße dem Inselbad als Erweiterungsfläche zugewiesen. Der frühere Gehweg führt nun entlang der Straße auf den neu entstehenden öffentlichen Platz. Die Parkplätze für Motorräder werden an die bestehenden Behindertenparkplätze angegliedert.

Neubau Tiefgarage (Quartiersgarage)

Die Festsetzungen für eine Tiefgarage werden grundsätzlich beibehalten. Die Ausmaße der Tiefgarage müssen entsprechend an die Planung des Investors angepasst werden, um aufwendige Fundamentierungen zu vermeiden. Die vorläufigen Planungen sehen eine Tiefgarage mit rd. 70 Pkw-Stellplätzen vor.

Flächenübersicht

bezogen auf die Grundstücke Fl.Nrn. 157 und 975 TF:

öffentlicher Platz	1195 m ²
Kinogebäude	955 m ²
Verkehrsfläche auf Ostseite	72 m ²
gesamt	2.222 m ²
Erweiterungsfläche Inselbad	505 m ²

Realisierung

Die Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Mit der Realisierung der Maßnahme ist aufgrund der fortgeschrittenen Planung des Investors alsbald zu rechnen.

Stadtbauamt Landberg am Lech, den 11.08.2003
im Auftrag



Grießinger
Baudirektor