



## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Landsberg "Nutzungsbeschränkung Altstadt  
und Zufahrtsbereich" gemäß § 9 BBauG

### 1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von entsprechenden Festsetzungen über die bauliche Nutzung der darüber hinausgehenden sonstigen Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Bauanträge, auch während der Planaufstellung.

### 2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Aufgrund verschiedentlich, in letzter Zeit vermehrter Anfragen bei der Stadtverwaltung besteht die Gefahr einer verstärkten Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsgeschäfte, wie Spielhallen und Vergnügungsstätten in dem angesprochenen Gebiet. Hierdurch würde der Charakter der Altstadt von Landsberg und der Zufahrtsbereiche wesentlich beeinflusst, beeinträchtigt oder gar geändert werden. Diese Nutzungen können sich gegenüber den bisherigen traditionellen Nutzungen nicht zuletzt deshalb durchsetzen, weil sie aus naheliegenden Gründen zur Zahlung höherer Mieten in der Lage sind. Auf Dauer führt dies zur Abwanderung der Wohnbevölkerung, des bisherigen Publikums und auch der bisherigen Geschäfte.

Diese neuen Nutzungen stehen im Widerspruch zum beschlossenen Altstadtsanierungskonzept, das als Ziel für die Funktion "Wohnen" aussagt, daß diese Wohngebiete zu bewahren und das

Wohnumfeld zu verbessern ist, um einer einseitigen Bevölkerungsverdünnung und unerwünschten Strukturverschiebungen in der Altstadt entgegenzuwirken.

Das gleiche Ziel hat auch die von der Stadt aufgestellte und für den Altstadtbereich geltende Milieuschutzsatzung.

### 3. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Im Planungsbereich des Bebauungsplanes liegen Festsetzungen von Baulinienplänen aus früheren Jahren sowie teilweise Bebauungspläne vor. Darüber hinaus besteht für das gesamte Altstadtgebiet die sogenannte Milieuschutzsatzung.

### 4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan wurde mit Datum vom 02.01.1985 von der Regierung von Oberbayern genehmigt.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die Baugebiete aus dem Flächennutzungsplan und setzt sie fest. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BBauG, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, liegen somit vor.

### 5. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSMASSNAHME

Wie bereits im Absatz "Anlaß zur Aufstellung" geschildert, haben sich in den letzten Jahren im Planungsbereich verstärkt kleinere Gaststätten und Cafés entwickelt. Gegen den bisherigen Umfang dieser Einrichtungen, die auch zukünftig zugelassen werden sollen, bestehen keine Einwände. Es steht jedoch zu befürchten, daß aufgrund der Entwicklungen, wie sie sich in vielen anderen deutschen Städten gezeigt haben, einseitig Nutzungen auf dem Sektor der Vergnügungsstätten und ähnlichem etablieren werden. Diese Nutzungen siedeln sich in verstärktem Maße in den besten Geschäftslagen der Innenstadt an. Die finanzielle Stärke dieser Gewerbezweige

erlaubt eine unkontrollierbare Ansiedlung und Ausbreitung in den für das städtische Leben wichtigen zentralen Bereich.

Aus diesen Gründen wird es zur Sicherung in diversen Bebauungsplänen bzw. in der Milieuschutzsatzung der Stadt Landsberg a. Lech erklärten planerischen Grundidee und zum Erhalt der erwünschten innerstädtischen Prägung zwingend erforderlich, Spielhallen und Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, von der generellen Zulässigkeit in der Altstadt von Landsberg und den angrenzenden Gebieten sowie den Zufahrtsstraßen auszuschließen. Diese Nutzungsbeschränkung soll ferner verhindern, daß Belange des Jugendschutzes, des Verkehrs sowie der Sicherheit und Ordnung beeinträchtigt werden.

Ansiedlungen mit derartigen Nutzungen außerhalb der beschriebenen Gebiete bleiben davon unberührt.

Die mit diesem Bebauungsplan angestrebte Regelung bezieht sich nur auf den unmittelbar erforderlichen Rahmen und schränkt darüber hinaus nicht die generelle Zulässigkeit aller weiteren unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen ein.

Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebietes grundsätzlich erhalten.

Landsberg a. Lech, den 12.04.1985  
Stadtbauamt

  
Griebinger  
Baudirektor