

Amtliche Bekanntmachung der Großen Kreisstadt Landsberg am Lech

Bebauungsplanverfahren „Am Papierbach“ einschließlich der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg am Lech; -Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung am 23. September 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Papierbach“ sowie die damit verbundene Einleitung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die inzwischen gefertigten Bauleitplänenwürfe wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 08. Juni 2016 gebilligt und die Auslegung bzw. Einleitung der förmlichen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) beschlossen.

Anlass der Planung:

Die gegenständliche Planung zielt auf die Konversion einer zentral im Stadtgebiet von Landsberg am Lech gelegenen Fläche ab. Die bisherige gewerbliche und industrielle Nutzung mit zwischenzeitlich hohem Leerstand soll auf Basis der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs in ein attraktives urbanes Quartier umgewandelt werden.

Da im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech der Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt ist, muss dieser zur Umwandlung in Wohnbau-, Mischgebiets- und Sonderbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf im Parallelverfahren geändert werden (15. Änderung).

Ziel und Zweck der Planung:

Mit der gegenständlichen Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das ehemalige Gelände der Pflugfabrik auf der Westseite des Lechs zu einem attraktiven urbanen Quartier mit Wohn- und Mischnutzungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und einem Nahversorgungsunternehmen umzugestalten. Neben der städtebaulichen Neustrukturierung des Areals ist hierbei auch eine weitere Anbindung des Quartiers über einen Lechsteg an die Landsberger Altstadt für Fuß- und Radfahrer vorgesehen.

Mit Hilfe der Bauleitplanung schafft die Stadt Landsberg am Lech u.a. ein Angebot zur Verbesserung der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung unter Berücksichtigung kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sollen im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Bei der Planung sind besonders die Belange des Immissionsschutzes (Bahnlinie und Ver-

kehr), der Verkehrszunahme, des Bodenschutzes (Altlasten und hydraulische Verhältnisse), des Artenschutzes sowie das Zusammenspiel der gewünschten Nutzungsdurchmischung im Quartier bezogen auf die Altstadt von Landsberg zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne

-Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

-Sport-, Jugend und Erholungszentrum

Das Plangebiet wird derzeit von dem einfachen Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ erfasst. Dieser Bebauungsplan schließt die Nutzungen für den Einzelhandel mit Verkauf an den Endverbraucher vollkommen aus. Da zukünftig Einzelhandel in einem gewissen Umfang zugelassen werden soll, muss das Gebiet aus dem Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ herausgenommen werden.

Durch die aktuelle Bauleitplanung kommt es im Westen geringfügig zu einer kleinen Überschneidung mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ aus dem Jahre 1977. Der tangierte Bereich wird aus dem vorgenannten Bebauungsplan herausgelöst.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Papierbach“ mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha befindet sich zentral im Landsberger Stadtgebiet. Das Plangebiet erstreckt sich auf das Gebiet der ehemaligen Pflugfabrik. Der Geltungsbereich verläuft im Osten parallel der Von-Kühlmann-Straße und bezieht auch den geplanten Lechsteg und damit eine Fußgängerverbindung zur Landsberger Altstadt mit ein. Im Norden grenzt das Areal an den Herbstweg. Überspringt die Eisenbahnstecke Landsberg - Kaufering und verläuft im Westen entlang der Spöttinger Straße bis auf Höhe des städtischen Jugendzentrums. Südlich des Jugendzentrums verläuft der Geltungsbereich vor bis zu den Gebäuden Von-Kühlmann-Straße 23/25.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die Bauleitplanentwürfe einschließlich Satzungsentwurf, Begründungen sowie den jeweiligen Umweltberichten und einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hängen zusammen mit einem/einer

-Immissionsschutzgutachten

-Verkehrsgutachten

-Kulturgutachten

-gutachterlichen Stellungnahme zum Thema „Potenzial und Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel Am Papierbach“

-gutachterlichen Stellungnahme zur Klärung der Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bebauungsplanbereich Am Papierbach

-Wirkungsanalyse zum Thema „Bevölkerungsprognose Urbanes Leben Am Papierbach“

-gutachterlichen Stellungnahme der Altlastensituation (einschließlich hydraulische Untersuchung und Niederschlagswasserbeseitigung)

und den nachstehend aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. August 2016 bis einschließlich 20. September 2016 in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech, Erdgeschoss in einem Schaukasten bzw. an Ständerwänden rechts neben dem Haupteingang während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die gesamten Unterlagen liegen ebenfalls in diesem Zeitraum während der Dienststunden im Bauordnungsamt der Stadtverwaltung Landsberg am Lech, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech, Zimmer 1.23, 1. Obergeschoss zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Auslegungsraum verfügt über einen barrierefreien Zugang. Das Zimmer 1.23 ist auch mit Hilfe eines Aufzuges erreichbar.

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen:

Bestandteil der ausgelegten umweltbezogenen Unterlagen sind neben den Umweltberichten, und der saP auch die Gutachten zum Immissionsschutz und Verkehr, die gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation (einschließlich der hydraulischen Untersuchung und der Niederschlagswasserbeseitigung), sowie bereits vorliegende Stellungnahmen von Fachstellen wie z.B. Stadtwerke Landsberg KU, Eisenbahn-Bundesamt, Deutsche Bahn AG, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Landratsamt Landsberg als untere Immissions-, Boden- sowie Naturschutzbehörde, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Landesbund für Vogelschutz Kreisgruppe Landsberg, Kreisjugendring Landsberg am Lech. Sie enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen:

Auswirkungen auf den Menschen

Informationen über die vom Eisenbahnverkehr ausgehenden Schallimmissionen und Erschütterungen und damit verbundene Forderungen nach aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Hinweise auf Lärmbelastungen durch Straßen, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen durch Verkehrszunahme.

Auswirkungen auf den Boden

Informationen über im Plangebiet liegende Altlastenverdachtsflächen und Hinweise auf abfalltechnisch überwachungsbedürftige Bodenauffüllungen und bestehende bauliche Anlagen.

Auswirkungen auf das Grundwasser und Oberflächenwasser

Informationen zu möglichen Einflüssen und Veränderungen der Grundwasserströme, zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung, der Niederschlagswasserbeseitigung und Bodenversiegelung.

Aufforderung zum Erhalt der Feuchtbiotope

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume wild lebender Tierarten (z.B. Fledermäuse, Blindschleiche, Zauneidechse und verschiedene Vogelarten).

Aufforderung zur Durchführung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsflächen).

Informationen zu den Einflüssen auf die Pflanzen im Plangebiet.

Aufforderung zur Durchführung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen (CEF-

Maßnahmen) rechtzeitig vor Baubeginn sowie Erhalt des gesamten Gehölzareals im süd-westlichen Bereich des geplanten Geltungsbereichs.
Aufforderung zur Anbringung von Nisthilfen im gesamten Plangebiet.

Auswirkungen auf die Landschaft

Informationen über die Veränderung des Landschaftsbildes als Folge der Bebauung mit neuem Lechsteg.

Auswirkungen auf das Klima

Informationen zum Thema Energiekonzept (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Erstellung eines Nahwärmekonzepts, Grundwasserwärmepumpen, Solarthermie).

Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung:

Während der vorgenannten Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu den beiden Bauleitplanentwürfen abgeben. Diese können schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Darüber hinaus können die Stellungnahmen auch per Post (Stadt Landsberg am Lech, Bauordnungsamt, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech) oder E-Mail (c.mueller@landsberg.de) eingereicht werden. Die Stellungnahmen werden nach Auswertung und Überprüfung dem Landsberger Stadtrat zur Entscheidung (Abwägung) vorgelegt.

Hinweise:

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Landsberg am Lech deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Sätze 1 und 2 BauGB).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein späterer Normenkontrollantrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung, der den Bebauungsplan zum Gegenstand hat, unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Landsberg am Lech, 28. Juli 2016
STADT LANDSBERG AM LECH

Mathias Neuner
Oberbürgermeister