

# Amtliche Bekanntmachung der Großen Kreisstadt Landsberg am Lech

## **Bebauungsplanverfahren „Am Papierbach“ Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung in uneingeschränkter, verkürzter Form (§ 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 Sätze 1 und 3 Baugesetzbuch –BauGB-)**

Die Stadt Landsberg am Lech führt ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Papierbach“ durch. Ein förmlicher Planaufstellungsbeschluss wurde in der Stadtratssitzung am 23. September 2015 gefasst.

### **Anlass und Ziel der Planung**

Die Planung zielt auf die Konversion einer zentral im Stadtgebiet von Landsberg am Lech gelegenen Fläche ab. Die bisherige gewerbliche Nutzung mit zwischenzeitlich hohem Leerstand soll auf Basis der Ergebnisse verschiedener städtebaulicher Wettbewerbe in ein attraktives urbanes Quartier umgebaut werden.

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 umzugestalten. Neben der städtebaulichen Überplanung des Areals ist auch eine direkte Anbindung des Quartiers über einen Lechsteg an die Landsberger Altstadt für Fuß- und Radfahrer vorgesehen.

Im Quartier soll neben der Wohn- und Mischnutzung, Kinderbetreuungseinrichtungen mit Freiflächen und einem Nahversorgungsunternehmen auch der Bedarf an kulturellen Veranstaltungen gedeckt werden. Mit Hilfe der Bauleitplanung schafft die Stadt Landsberg am Lech damit u.a. ein Angebot zur Verbesserung der Wohnbedürfnisse sowie der Eigentumsbildung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Durch die Planung sind besonders die Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes (Bahnlinie, Verkehr, Inselbad usw.), des Bodenschutzes (Altlasten und hydraulische Verhältnisse), des Artenschutzes (Gehölzstrukturen) sowie das Zusammenspiel der gewünschten Nutzungsdurchmischung im Quartier bezogen auf die Altstadt von Landsberg am Lech zu untersuchen und zu berücksichtigen.

### **Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne**

- Einschränkung der Einzelhandelsnutzung**
- Sport-, Jugend und Erholungszentrum**
- Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich**

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.

Das Plangebiet wird ferner vom einfachen Bebauungsplan „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ erfasst, der das Areal als Gewerbegebiet festsetzt. Da die Art der baulichen Nutzung zukünftig als Sonder-, Misch- und allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ersetzt der Bebauungsplan „Am Papierbach“ künftig den Bebauungsplan „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ bezogen auf die Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzungen gemäß § 2 Nr. a.) und b.) des Bebauungsplans „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ bleiben im Plangebiet aufrechterhalten.

Durch diese Festsetzung sind:

a.) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie

b.) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

im Plangebiet ausgeschlossen.

### **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 zum Gebäude Von-Kühlmann-Straße 23.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens erfolgte bereits vom 08. August 2016 bis einschließlich 20. September 2016 eine öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse sowie die städtebauliche Weiterentwicklung des Projektes „Urbanes Leben am Papierbach“ haben zu einer Überarbeitung/Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt. Der aktualisierte Bebauungsplanentwurf wurde vom Landsberger Stadtrat in seiner Sitzung am 22. Februar 2017 gebilligt (Billigungsbeschluss).

### **Erneute Offenlegung**

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder (nicht nur redaktionell) ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Von der gesetzlichen Möglichkeit zur angemessenen Verkürzung des Auslegungszeitraumes hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech ebenfalls in seiner Sitzung am 22. Februar 2017 Gebrauch gemacht und die verkürzte Wiederholung des zweiten Verfahrensschrittes in der uneingeschränkten Form beschlossen (Auslegungsbeschluss).

Der Bebauungsplan- einschließlich Satzungsentwurf, einer gesonderten Ausfertigung mit Markierung der wesentlichen Änderungen, Begründung und Umweltbericht sowie einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) hängen zusammen mit den/dem/einer

- Immissionsschutzgutachten
- Luftschadstoffgutachten
- Verkehrsgutachten
- gutachterlichen Stellungnahme „Potenzial und Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel Am Papierbach“
- gutachterlichen Stellungnahme zur Klärung der Einzelhandelsverträglichkeit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bebauungsplanbereich „Am Papierbach“
- Wirkungsanalyse „Bevölkerungsprognose Urbanes Leben Am Papierbach“
- geologisch-hydrogeologischen Stellungnahme zur geplanten Bebauung „Urbanes Leben Am Papierbach“
- Konzept zur Regenentwässerung
- Konzept zu den Gewässern Papierbach und Wassergasse
- synoptischen Darstellung und bodenschutzrechtlichen Beurteilung Schadstoffmanagementkonzept

und den nachstehend aufgeführten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 06. März 2017 bis einschließlich 20. März 2017 im Vorraum zum Bürgerbüro der Stadtverwaltung Landsberg am Lech, Katharinenstraße 1, 86899 Landsberg am Lech, Erdgeschoss an Ständerwänden 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 dem Umweltbericht, der saP, den Gutachten auch die bereits vorliegenden 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.

### **Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:**

#### Auswirkungen auf den Menschen

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

Informationen über Lärmbelastungen durch Straßen, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen durch Verkehrszunahme innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Des Weiteren liegen Informationen zur Feinstaubbelastung vor.

#### 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 Feuchtbiotop.

#### 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 südwestlichen 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 zum Bebauungsplanentwurf 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](mailto:c.mueller@landsberg.de)) eingereicht werden. Die Stellungnahmen werden nach Auswertung und Überprüfung dem Landsberger Stadtrat zur Entscheidung (Abwägung) vorgelegt.

### Hinweise:

Die im Rahmen der bereits durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung (08. August 2016 bis einschließlich 20. September 2016) eingegangenen Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit. Neue Stellungnahmen sind nicht auf die geänderten bzw. ergänzten Teile beschränkt.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Landsberg am Lech deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans 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, 23. Februar 2017  
STADT LANDSBERG AM LECH

Mathias Neuner  
Oberbürgermeister