



STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK FRAUENWALD II."

5. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN:

BERNHARD LANDBRECHT
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
ISABELLASTRASSE 13/III
80798 MÜNCHEN
TELEFON 089/2732170
TELEFAX 089/27321727

GRÜNORDNUNGSPLAN:

AGL
PROF. DR. ULRICH AMMER
DIPL. ING. DR. ULRIKE PRÖBSTL
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN BDLA
ST. ANDRÄ - STRASSE 8
82398 ETTING - POLLING
TELEFON 08802/91091
TELEFAX 08802/91092

VORENTWURF 19.07.2000
ENTWURF 14.11.2001
SATZUNGSBESCHLUSS 19.06.2002

5. BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark Frauenwald II." der Stadt Landsberg a. L.

Geltungsbereich:
Gemarkung Landsberg
Fl.Nr. 1461 T.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem für das Gesamtgebiet geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Als zweiter Teilbebauungsplan setzt der "Gewerbepark Frauenwald II." die Quartiere 2.1, 2.2 und 3.1 (Zeitstufe 2 und Teilfläche aus Zeitstufe 3) des übergeordneten Strukturkonzepts Alternative I. planungsrechtlich um (vgl. Anlage, Strukturkonzept Ziff. 2.1.1 Alternative 1 und Zusammenfassung Ziff. 3.4 Alternative 1).

Im Süden schließt das Gebiet des rechtsgültigen B-Planes "Gewerbepark Frauenwald I." und im Osten das Gebiet des rechtsgültigen B-Planes "Industriegebiet Nord" an.

B. Lage

Der "Gewerbepark Frauenwald II." bindet mit seiner Haupteerschließung im Osten an das bestehende "Industriegebiet Nord" und die vorhandene Erschließung (Celsiusstraße) an.

Von Süden wird das Gebiet mit 2 Haupteerschließungsstraßen an den "Gewerbepark Frauenwald I." angebunden.

Im Westen schließen die geplanten Gewerbeflächen der Zeitstufe 3 der Gesamtstrukturplanung "Gewerbepark Iglinger Straße" an.

C. Beschaffenheit

Das Gelände ist weitgehend eben. Der Untergrund wird aus einer 15 - 30 m mächtigen Kiesschicht gebildet.

Das Untersuchungsgebiet wird derzeit durch naturferne reine Fichtenbestände mit vereinzelt beigemischten Kiefern, Lärchen und Laubbäumen bestimmt. Eingestreut sind Freiflächen mit Sukzession und Ruderalflora sowie kleinflächige Wiesen (Glatt-haferwiesen).

Die potentiell natürliche Vegetation auf den trockenen Niederterrassen des Lechs ist der Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald (Potentilla-Quercetum).

D. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Landsberg a. L. ist vollständig im Besitz der neu überplanten Flächen. Bodenordnende Maßnahmen für Gewerbeflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

E. Bauliche Nutzung

1. Flächenzusammenstellung:

Waldflächen	14,13	ha
Straßenflächen	3,51	ha
Grünflächen	0,46	ha
Spielflächen	0,52	ha
Private Bauflächen	10,58	ha
Sondergebiet Dokumentationszentrum	0,84	ha
Fläche f. bes. Nutzungszweck Gaststätte	0,20	ha

Umgriff Bebauungsplan gesamt: 30,24 ha

2. Zusammenstellung GR (Angaben in qm)

	Nettobauland	GR
Q 1	4.460	1.460
Q 2.1	2.290	940
Q 2.2	6.350	2.500
Q 3	6.200	2.460
Q 4	9.430	4.040
Q 5.1	3.130	1.080
Q 5.2	8.910	3.570
Q 6	6.420	2.650
Q 7	5.500	2.490
Q 8.1	1.700	320
Q 8.2	2.100	630
Q 8.3	2.360	630
Q 8.4	3.550	1.250
Q 9	25.090	14.000
Q 10	6.500	3.200
Q 11.1	1.850	710
Q 11.2	2.590	1.100
Q 12	7.410	3.700

Nettobauland gesamt 105.840 qm 46.730qm

3. Bauquartiere

3.1 GE-Flächen Q 1 - Q 12

In den Bauquartieren Q 1 - Q 12 werden gemäß den Zielen des Strukturkonzepts zur Stärkung des Arbeitsplatzangebots der Stadt Landsberg a. L. Gewerbeflächen vorrangig für Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen ausgewiesen.

Die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze werden nur ausnahmsweise zugelassen, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um eine Verdrängung produzierender mittelständischer Gewerbebetriebe zu verhindern.

Zum Schutz des Einzelhandels in der Altstadt werden die Nutzungen gem.

Ziff. 3.2.1 zusätzlich eingeschränkt. In diesem Zusammenhang wird auf die Begründung zum B-Plan "Landsberg a. L. - Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten" vom 30.01.1995 verwiesen.

3.2 Fläche für bes. Nutzungszweck "Gaststätte"

Am Übergang vom Gewerbepark zum Erholungswald wird an markanter Stelle mit vielfältigen Rad- und Fußwegbeziehungen -auch nahe der Spielflächen- eine Baufläche mit besonderem Nutzungszweck "Gaststätte" ausgewiesen. Flächen für Öffentliche Stellplätze stehen zur Verfügung.

3.3 Sondergebiet Dokumentationszentrum

Im Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden von historischer Bedeutung wird an der Nahtstelle zwischen dem Gewerbepark und dem Erholungswald ein Sondergebiet "Dokumentationszentrum" festgesetzt (vgl. dazu auch Buchstabe I "Geschichte des Areals - Bauwerke, bauliche Anlagen").

3.4 Der B-Plan enthält zur Entwicklung einer maßstäblichen Gestaltung und einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einige städtebaulich wirksame, raum- bzw. gestaltprägende Festsetzungen, wie z.B. nicht einzäunbare Freibereiche zwischen Gebäuden und Straßenraum, in Straßenzügen mit zusammenhängender Bebauung eine einheitliche graue Metalldeckung und 15 ° Dachneigung, bei Einzel-Bauflächen Dächer mit einer Dachneigung von 5 ° - 15 ° bzw. Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung, sowie Wand- und Firsthöhenbeschränkungen.

F. Grünordnung

1. Die generelle Ausrichtung der Grünordnung ergibt sich aus den Zielen und Festlegungen in der Strukturplanung für den Frauenwald bzw. aus den Zielen des in Aufstellung befindlichen und in seinen Grundsätzen vom Stadtrat in seiner Sitzung am 04.12.98 gebilligten Pflege- und Entwicklungsplanes für den Frauenwald. Sie stützt sich bei der Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen auf ein Fachgutachten zum Ökokonto im Frauenwald vom September 1999.
2. Danach sollen im einzelnen:
 - im Gewerbegebiet zur Erhaltung wertvoller Bereiche für Natur, Boden und Landschaft sowie attraktiver Waldbestände ein zentraler Grünbereich entwickelt werden. Dieser Bereich soll im wesentlichen Wald mit parkartigem Charakter tragen und auf den Trassen der ehemaligen Bahngleise als Freifläche gepflegt werden. Im Osten wird der Grünzug aus dem "Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbe-park Frauenwald I." fortgeführt.
 - raumbildender Baumbestand, Gehölzgruppen sowie einzelne Laubgehölze soweit möglich erhalten bleiben. Sie werden in die Neugestaltung mit eingebunden. Dies gilt insbesondere für die zentrale Biotopverbundachse in Nord-Süd-Richtung sowie für attraktive Strukturen entlang der Fuß- und Radwege (vgl. dazu Ziffer 3.7.2 und 3.9.2).
 - durch Baumreihen und die Gestaltung des Verkehrsgrüns die wichtigsten Erschließungsstraßen optisch hervorgehoben werden und so eine Verbindung zu Bauabschnitt I hergestellt werden (vgl. dazu Ziffer 3.7.1 und 3.9.3).
 - durch die Überstellung mit Bäumen auf den privaten Parkflächen den Anforderungen nach einer Durchgrünung und Raumgliederung Rechnung getragen werden. Dies erlaubt gleichzeitig die jeweiligen Anforderungen der Betriebe zu berücksichtigen (vgl. dazu Ziffer 3.4.9 bis 3.4.11).
 - die ergänzenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dazu beitragen, die Betriebe in die Umgebung einzubinden und vorhandene Grünstrukturen zu vernetzen.
 - durch Abbruch von Gebäuden und auf ehemaligen Freiflächen entlang von Wegen durch Erstaufforstung bzw. Sukzession wieder Wald entstehen.
 - Maßnahmen getroffen werden, um die an die Waldränder angrenzenden Bauflächen des Gewerbegebietes vor Beeinträchtigung durch Windwurf zu schützen.
 - die Flächen zur Pflege- und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft in ein Gesamtkonzept für den Biotopverbund im Frauenwald eingebunden werden. Im Mittelpunkt steht der Schutz und die Entwicklung von Halbtrockenrasen mit der entsprechenden Fauna (insbesondere seltenere Heuschrecken- und Schmetterlingsarten). Die Flächen dienen damit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes.

3. Die Auswahl der im Grünordnungsplan vorgesehenen bzw. festgelegten Gehölze (vgl. dazu Ziffer 3.4.9, 3.7.1 bis 3.7.3) orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation und an landschaftsästhetisch und gestalterischen Vorstellungen.
Die Gehölzauswahl für die Aufforstungsflächen (vgl. dazu Ziff. 4.1.10) trägt den Empfehlungen des Pflege- und Entwicklungsplanes für den Frauenwald (Teil Waldwirtschaft) Rechnung und zielt auf stabile, laubholzreiche Bestände mit hohen Umtriebszeiten und damit günstigen Voraussetzungen für die Freizeitnutzung ab.
4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung:
 - Die Stadt Landsberg wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend dem bayerischen Leitfaden an.
 - Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt.
Dazu zählen unter anderem
 - die Verpflichtung zur Dachbegrünung
 - die Durchgrünung mit Großbäumen im Straßenraum
 - die Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen
 - die Durchgrünung privater Flächen mit Gehölzen (auf 20 %)
 - die Erhaltung von Gehölzbestand
 - der Rückbau bestehender Versiegelung
 - die Anbindung wertvoller Lebensräume in ausreichender Größe an die Umgebung

Durch diese Maßnahmen ist bei der Faktorenspanne ein niedriger Wert von: 0,4 auf geringwertigem Ausgangszustand (Kategorie 1) und 0,8 mit mittlerem Ausgangszustand (Kategorie 2) anzusetzen.
Daneben ist auch das Waldgesetz anzuwenden.

G. Erschließung

1. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets erfolgt von Süden über zwei aus dem B-Plan "Gewerbepark Frauenwald I." weitergeführte Haupterschließungsstraßen und von Osten her über die Celsiusstraße im bestehenden "Industriegebiet Nord".
Von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsachse führen max. 200 m lange Stichstraßen nach Norden, von denen kleinteiligere Einzelquartiere erschlossen werden.
2. Entsprechend den Zielen der Rahmenplanung für das Gesamtgebiet wird mit dem Erschließungskonzept dieses B-Planes die im B-Plan "Gewerbepark Frauenwald I." entwickelte Option für eine übergeordnete Erschließung nach Süden (Industriestraße in Fortführung der Erschließung der Autobahnraststätte "Lechwiesen") zum Autobahnanschluß Landsberg-West (künftige Verknüpfung mit B 17 neu) und nach Osten an die künftige B 17 alt und damit zum Autobahnanschluß Landsberg-Nord berücksichtigt und weiter geführt.
Mit der "Autobahnparallele" wird eine übersichtliche Gesamterschließung sämtlicher Gewerbeflächen nördlich der Autobahn A 96 erreicht und gleichzeitig eine Verkehrsentlastung der Wohnbauflächen entlang der Iglinger Straße stadteinwärts zwischen Robert-Bosch-Straße und Augsburgener Straße (B 17) ermöglicht.
3. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung erfolgt durch Städtische Werke Landsberg.
4. Stromversorgung erfolgt durch EWL - Elektrizitätswerke Landsberg.
5. Gasversorgung wird durch Erdgas Schwaben erfolgen.
6. Müllbeseitigung erfolgt durch Landkreis Landsberg.
7. Die Erschließung wird von der Stadt Landsberg a. L. durchgeführt.

H. Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen

In der Umweltverträglichkeitsstudie "Gewerbstandorte im Norden von Landsberg" wurde das ehemals militärisch genutzte Gelände des "Frauenwald-Süd" als Standort für ein neues Gewerbegebiet empfohlen - unter der Voraussetzung der Beschränkung der Gewerbeansiedlung auf bisher schon genutzte und ökologisch weniger wertvolle Flächen im Südosten des Gebietes. Die Bauleitplanung berücksichtigt dies - z.B. Umnutzung bestehender Hallen - und trägt durch die Konversion zur Altlastensanierung bei.

Um die Übersichtlichkeit des verbindlichen Bauleitplans 2.1 "Lageplan" zu gewährleisten, beschränkt sich dieser auf fünf Planzeichen, die auf die Altlasten-Verdachtsflächen und rückzubauenden Bauwerke und baulichen Anlagen hinweisen (s. Planzeichen 3.10.2, 3.10.3, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3). Ausführlich erhoben und kartiert sind diese Flächen im Beiplan 2.2 "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen".

Um eine fachgerechte Sanierung zu gewährleisten, wird die Vorgehensweise für den Rückbau der rückzubauenden Bauwerke und baulichen Anlagen gem. Ziff. 3.10.2 festgesetzt.

I. Geschichte des Areals - Bauwerke, Bauliche Anlagen

Das Gebiet des Frauenwaldes und des Geländes westlich davon spielte bei den Planungen und Bau von Bunkeranlagen für unterirdische Produktionsflächen für Kampfflugzeuge und einer Pulverfabrik für die Nitrocelluloseherstellung Ende der 30-iger und Anfang der 40-iger Jahre eine große Rolle. Während der Westteil des Gesamtareals Bunkerbauten für das Projekt "Weingut" aufnahm, wurde der östliche Teil des Frauenwaldes, der im Rahmen dieser und weiterer Bauleitplanungen für gewerbliche Nutzung und für die Naherholung entwickelt werden soll, ausgedehnten Baumaßnahmen für die Erstellung einer Pulverfabrik zugeführt. Die Anlage ist jedoch infolge der Kriegsentwicklung nicht in die Produktion gegangen. Im einzelnen kann die Geschichte dieses Areals bis heute in nachfolgender tabellarischer Aufstellung nachvollzogen werden:

vor 1938	Wald (Frauenwald) der städtischen wie staatlichen Forstverwaltung unterstellt. Das Gelände lag sowohl auf Landsberger Flur als auch auf Iglinger und Unteriglinger Flur.
1938	Aufkauf/Enteignung der Grundstücke durch die Montan Gesellschaft.
März 1939	Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung einer Pulverfabrik für die Nitrocelluloseherstellung durch die Dynamit-Actien-Gesellschaft, vormals Alfred Nobel & Co., Toisdorf (D.A.G.).
Sept. 1941	Aufkauf/Enteignung der Grundstücke außerhalb des Untersuchungsgebietes entlang des Lechs zur Errichtung eines Wasserwerkes.
Mitte 1944	Wiederaufnahme von Baumaßnahmen, jedoch konzentrieren sich

diese Maßnahmen vorwiegend auf den Großbunker (Messerschmidt-Bunker, Tarnname Weingut II), der heute westlich, außerhalb des Grundstücks liegt.

27. April 1945 Einmarsch der Amerikaner in Landsberg, Besetzung des Geländes durch die 9th Air Force. Gelände wird Munitionsdepot und -umschlagplatz: 16th Air Ammo Depot.
- 1946/47 Demontage von Anlagenteilen. Zerstörung des Wasserwerkes, das außerhalb des Grundstückes liegt.
- April/Mai 47 Enttarnung des Geländes durch Abschieben der Dachbegrünung.
- 1948 Zerstörung des Waldbestandes durch Insektenbefall.
- 1952 Übergang des Geländes in den Besitz der Industrieverwaltungsgesellschaft mbH.
- 1953 - 56 Wiederaufforstung des Geländes durch die IVG
- Dez. 1957 Die IVG erhält von der U.S. Air Force uneingeschränkten Zugang zum Gelände.
- Jan. 1959 Anmietung verschiedener Gebäude durch die Bundeswehr, Verwendung als temporäres Munitionslager.
- 1962 Errichtung der I-Anlage (Sonderwaffenlager für Amerikanische Streitkräfte).
- 1968 Umwandlung in Munitionsdepot der Bundeswehr.
- 1970 Abtrennung des westlichen Areals für die Luftwaffe, Verkauf von ca. 70 Hektar an den Bund (LWG-Gelände).
- 1972 bis
- Okt. 1973 Umwandlung des Untersuchungsgelände von einem Munitionsdepot in ein Bundeswehrgerätedepot des Heeres.
- 1973 Endgültige Umwandlung in Gerätedepot.
- 70-er Jahre Abzug der Amerikaner, Auflösung der I-Anlage (Zeitpunkt nicht bekannt).
- 1.10.1994 Umbenennung und Umgliederung des Gerätedepots Landsberg a. Lech in Teildepot Gerät Landsberg a. Lech.
- 1995 Geplante Räumung des Geländes durch die Bundeswehr.

Aufgrund der historischen Bedeutung der Gebäude wird die Stadt unter anderem mit dem Haus der Bayer. Geschichte München den gesamten Komplex dokumentieren und erforschen. Es sollen einige Gebäude als Denkmäler der Zeitgeschichte erhalten bleiben.

K. Erläuterungen

Entsprechend den Zielvorgaben des Stadtrates soll in einem angemessenen Zeitraum das Gesamtgebiet der Strukturplanung "Gewerbepark Iglinger Straße" (Strukturkonzept vom Jan. 1998) entwickelt werden. Hierbei soll im gewerblichen Sektor die Entwicklung eines qualifizierten Arbeitsplatzangebots gestärkt werden.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen, wegen der guten Erschließungsbedingungen und der Bedeutung der großen Kreisstadt Landsberg a. L. im zentralörtlichen System deutlich zu entwickeln. Um eine stufenweise und damit bedarfsgerechte Verwirklichung einer übergeordneten tragfähigen Struktur zu gewährleisten, hat der Stadtrat die o.g. Strukturplanung auf der Grundlage einer Umweltverträglichkeitsstudie (vom Juni 1994) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden im Stadtrat ausführlich beraten. Gem. Beschlußfassung vom 18.02.98 soll die Alternative 1 des Strukturkonzepts der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden. In der Planung wurden auch die Anbindungsmöglichkeiten an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten B 17 neu geprüft und offen gehalten.

Die Rahmenkonzeption ermöglicht insbesondere in der beschlossenen Alternative 1 alle diesbezüglichen Optionen.

Der 1. Teilbebauungsplan schließt mit einem in Nord-Süd-Richtung entwickelten Hauptgrünzug als klarer Trennung zwischen Bestand und Neuplanung an die bestehenden Gewerbeflächen an und verknüpft die bestehende Erschließung des "Industriegebiet Nord" mit der Kreisstraße LL 9 "Iglinger Straße".

Dieses Konzept wird mit dem 2. Teilbebauungsplan konsequent weiter geführt und mit einer ausgeprägten Nord-Süd-Verbindung zum "Grünen Herzen" ergänzt.

Durch den Zuschnitt des 2. Teilbebauungsplanes sollen öffentliche und private Investitionen gebündelt werden, um eine zügige zusammenhängende Bebauung der Teilquartiere sicherzustellen, bevor weitere Flächen ausgewiesen werden. Im Hinblick auf Erschließung, Baustruktur und Grüngliederung ist das Strukturkonzept als Einheit für das Gesamtgebiet zu sehen und ist im Vollzug der Teilbebauungspläne zu verwirklichen.

Der Schwerpunkt liegt hier in der Vernetzung der einzelnen Teilaspekte, insbesondere in der Einbindung vorhandener und der Entwicklung neuer Grünstrukturen innerhalb eines übergeordneten Naherholungskonzeptes.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensvermerke

2. Plandarstellungen

2.1 Lageplan

2.2 Beiplan "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen"

3. Festsetzungen

3.1 Geltungs- und Nutzungsbereiche

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Verkehrsflächen

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

3.7 Grünflächen

3.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und
Landschaft

3.10 Sonstige Festsetzungen

4. Hinweise durch Planzeichen

5. Begründung