



Begründung zum Bebauungsplan Landsberg „Lechwiesen - 5. Änderung“

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1 Die Stadt Landsberg a.Lech besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan (RS Nr. 420-4621.LL-16.2 vom 02.01.1985).
- 1.2 Der Flächennutzungsplan mußte mittlerweile bereits 30 mal geändert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung den baulichen Bedürfnissen der Stadt anzugleichen.

2. PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Anwesen Max-Planck-Straße 2, Max-von-Eyth-Straße 2, Lechwiesenstraße 3, 5 und 7.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen.

3. STADTENTWICKLUNG

3.1 Beschlüsse:

Der Stadtrat und seine Ausschüsse haben sich schon des öfteren mit dem Thema, Einzelhandelsbeschränkung, Sondergebiete, Stärkung der Innenstadt, innenstadtrelevante Waren und dergleichen befaßt. In der Stadtratsitzung vom 26.10.1994 wurde die Innenstadt wie folgt festgelegt:

„Altstadt zwischen der Karolinenbrücke und Sandauer Brücke sowie der Katharinenstraße bis Max-Friesenegger-Straße, Spöttinger Straße, von Kühlmannstraße

von Einmündung Katharinenstraße bis Herbstweg, Augsburger Straße von der Sandauer Brücke bis Adam-Vogt-Straße, im Osten ist die Epfenhauser Straße die Grenze“.

In der Stadtratsitzung am 30.11.1994 wurde der Aufstellungsbeschuß gefaßt und folgende innenstadtrelevante Waren festgelegt, deren Zulässigkeit im Bebauungsplan ausgeschlossen werden:

- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken;
- Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmacie;
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, u.ä.;
- Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inklusive Hüte und Schirme, Orthopädie;
- Spielwaren und Bastelartikel;
- Sportartikel (inklusive Bekleidung);
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.;
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren;
- Uhren, Schmuck, Silberwaren;
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.;
- Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte)
- optische und feinmechanische Erzeugnisse;
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör;
- Waffen und Jagdbedarf.

3.2 Bestand

Im Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg a. Lech sind 1 Industriegebiet, 11 Gewerbegebiete und 10 Mischgebiete dargestellt.

Hiervon ist ein Gewerbegebiet als Ergänzung zu dem bereits festgesetzten Gebiet durch diesen Bebauungsplan betroffen. Für das Industriegebiet, 6 Gewerbegebiete und 4 Mischgebiete wurde die gleichartige Einschränkung der Einzelhandelsnutzung bereits getroffen.

3.3 Strukturuntersuchung - Gutachten

1989 hat der Einzelhandel Landsberg der BBE Bayern Unternehmensberatung für den bayerischen Handel GmbH beauftragt, eine Strukturuntersuchung mit dem Titel „Strukturuntersuchung für den Einzelhandel in der Stadt Landsberg a. Lech“ durchzuführen. Das Gutachten führt u.a. folgendes aus:

„Die BBE hat in Landsberg 268 Einzelhandelsunternehmen festgestellt, die stationär und zu regelmäßigen Ladenöffnungszeiten Waren für die Konsumenten in Landsberg anbieten. Diese Betriebe repräsentieren auf einer Verkaufsfläche von rund 55.300 qm ein Umsatzpotential in Höhe von rund 260,445 Mio. DM“.

„In der Innenstadt von Landsberg sind insgesamt 173 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die auf rund 17.000 qm(1994: 20.000 qm = 34,8 %) Verkaufsfläche einen Umsatz von 106,2 Mio. DM erzielen. Den kurzfristigen Bedarfsbereich decken 17,9 % der Betriebe ab, 32,4 % führen Textilien und 10,9 % Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik und Heimwerkerbedarf“.

„In den Außenbereichen von Landsberg sind insgesamt 95 Einzelhandelsunternehmen ansässig, die auf rund 38.300 qm Verkaufsfläche einen Umsatz von 154,3 Mio. DM erwirtschaften. Rund 36 % der Betriebe sind der Branche Nahrungs- und Genußmittel zuzurechnen, ca. 16 % dem Textilbereich und knapp 15 % dem Bereich Hausrat, Eisenwaren und Heimwerkerbedarf. Bis auf die Branchen Uhren und Schmuck sowie Drogerie- und Parfümerieartikeln sind in jeder Branche spezialisierte Anbieter vertreten.

Dominierend bei der Bereitstellung von Verkaufsflächen sind die Branchen Nahrungsmittel und Genußmittel und Möbel. Die Anbieter in diesen Branchen belegen 30,4 bzw. 29,5 % der vorhandenen Verkaufsflächen. Mit 17,9 % rangieren die Anbieter in der Branchengruppe Hausrat, Eisenwaren und Heimwerkerbedarf an dritter Stelle. 10,8 % der Fläche in den Außenbereichen werden durch Textilanbieter genutzt“.

„Nach Ansicht der befragten Unternehmer wird Landsberg als Einkaufsstadt am stärksten von Augsburg und München beeinflusst. Eine spürbare Wettbewerbssituation besteht ebenfalls zu Kaufbeuren. Bad Wörishofen, Weilheim und Schongau spielen eine untergeordnete Rolle“.

Als Verbesserungsvorschläge von seiten des Einzelhandels sind im Gutachten u.a. festgehalten:

„Ein besonderes Anliegen an die Stadt Landsberg ist der Wunsch nach einer besseren Verkehrsplanung. Darunter verstehen die befragten Firmeninhaber vor allem die Entlastung der Innenstadt (Altstadt) vom starken Ziel- und Quellverkehr und die Schaffung von weiteren Parkplätzen bzw. von Parkplätzen die es dem Verbraucher ermöglichen ihr Fahrzeug länger stehen zu lassen, als es zur Zeit die Kurzparkzone zuläßt. Ferner wünschen sich die Unternehmer die Einrichtung einer Fußgängerzone bzw. einer Zone, die teilberuhigt ist“.

Als Empfehlungen zur künftigen Standortpolitik wird unter Ziffer 7.3 -Chancen für den Standort Landsberg- u.a. festgestellt:

„Die zukünftige Standortpolitik der Stadt muß zum Ziel haben die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu unterstützen und zu erhalten. Innenstädte profitieren von der Vielzahl der Geschäfte und der Vielfalt der Nutzungen. Sie bieten ein Einkaufserlebnis und eine Atmosphäre, die dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung als Teil des Freizeitverhaltens entgegenkommt. Ein attraktiver, ausreichend dimensionierter und strukturierter Einzelhandel fördert zu dem die Standortqualität für anderen Bereich, z.B. der Gastronomie.

Wie bereits mehrfach erwähnt, existiert eine Vielzahl von Anbietern in der Innenstadt. Was jedoch in der Landsberger Innenstadt fehlt, ist ein wirklicher Magnetbetrieb, der über die Stadtgrenzen hinaus, anziehend auf die Kunden im Umland wirkt. Momentan erfüllt kein Anbieter in der Innenstadt diese Funktion. Wir empfehlen daher, daß sich die Beteiligten in Landsberg (Stadt und Handel) darum bemühen, ein derartiges Unternehmen in der Innenstadt anzusiedeln.

Durch die Anwendung der rechtlich zulässigen Möglichkeiten (z.B. BauNVO, Flächennutzungspläne, etc.) sollte die Stadt jedoch auch in anderen Bereichen die Entwicklung des Einzelhandels aus städtebaulicher Sicht aktiv steuern. Sie sollte sich dabei in der Zukunft von den Vorstellungen leiten lassen, welche Branchen an welchem Standort für die Entwicklung der Stadt notwendig sind. Denn nicht jede Branche muß unbedingt in der Innenstadt angesiedelt werden. Ein Branchenkonzept für die unterschiedlichen Stadtbereiche muß dem Rechnung tragen.

In diesem Konzept muß eindeutig festgelegt werden, welche Branchen in der Innenstadt vertreten sein müssen und welche Branchen an der Peripherie angesiedelt werden müssen. Bemessungsgrundlage sind betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte (Betriebstyp, Sortimentszusammensetzung), verkehrstechnische Aspekte, Flächenbedarf und Versorgungsfunktion. Kennzeichnend für innenstadtrelevante Branchen ist ihr über die tägliche Bedarfsdeckung hinausgehende Versorgungsfunktion. Wir rechnen dazu die Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik, Unterhaltungselektronik, Foto, Optik, Uhren und Schmuck. Aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich zählen wir die Drogerie- und Parfümerieanbieter, die Apotheken und z. T. die Nahrungs- und Genußmittelanbieter dazu. Unternehmen aus diesen Branchen sollten vorzugsweise in der Innenstadt angesiedelt werden, um dort die notwendige Abrundung der Sortimente herbeizuführen.

Daneben existieren eine Reihe von Branchen, die nicht notwendigerweise in der Innenstadt angesiedelt werden müssen. Charakteristisch für diese Branche ist die Orientierung an den Autokunden. I.d.R. werden in den nachfolgend aufgeführten Branchen Artikel angeboten, die nicht oder nur schwer zu Fuß abtransportiert werden können. Ferner ist den Anbietern gemeinsam, daß sie einen sehr hohen Flächenbedarf haben, der in einer Innenstadt kaum befriedigt werden kann. Zudem tragen die Branchen nur unzureichend zu einer Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Standorte bei. Zu diesen Branchen zählen: Möbel, Großelektro, Tapeten, Bodenbelege, Farben, Baustoffe, Sanitärwaren, Werkzeuge, Gartenbedarf und Eisenwaren sowie großflächige Nahrungs- und Genußmittelanbieter.

Die Stadt Landsberg sollte nicht den Fehler begehen, periphere Ansiedlungsbegehren von vornherein abschlägig zu bescheiden. Landsberg muß allein aus Wettbewerbsgründen auch großflächige Anbieter an peripheren Standorten besitzen. Immer mehr Konsumenten suchen diese Angebotsformen auf und nutzen das dortige Angebot. Sollte jedoch das Angebot fehlen bzw. nicht ausreichend vorhanden sein, wandert Kaufkraft in benachbarte Standorte (z.B. Kaufering) ab.

Das Branchenkonzept sollte die Stadt zusammen mit einer entsprechenden Bauleitplanung und Bebauungsplangestaltung dazu verwenden, zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen nur in Vereinbarung mit den Zielen der Stadtentwicklung zuzulassen. Dies muß mit folgenden Schritten erreicht werden:

- Klare Abgrenzung der Innenstadt mit gleichzeitiger Festlegung der innenstadt-relevanten Branchen.
- Sicherung von Reserveflächen in der Innenstadt und Bereitstellung für innenstadtrelevante Branchen.
- Förderung der Standortverlagerung von ortsansässigen Anbietern
- Gestaltung möglichst optimaler Rahmenbedingungen an den jeweiligen Standorten
- Abwehr von Ansiedlungen innenstadtrelevanter Branchen an der Peripherie.
- Bereitstellung von Flächen an der Peripherie für nicht innenstadtrelevante Branchen.
- Rechtliche Absicherung der Zielvorgaben durch Überprüfung der bestehenden Bebauungspläne.“

Aufbauend auf das Gutachten 1989 hat die Stadt 1994 zur Beurteilung, ob Sondergebietsausweisungen und gegebenenfalls welche und wo ein Ergänzungsgutachten anfertigen lassen. Dieses kommt zu dem Schluß, daß neue Sondergebiete nicht erforderlich sind, jedoch Flächenerweiterungen von vorhandenen Betrieben ermöglicht werden sollten.

4. STÄDTEBAULICHE GRÜNDE:

4.1 Rechts- und Sachlage

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Einzelhandelsgroßbetriebe insbesondere in Dorf-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig.

Beispiele aus verschiedenen Städten haben gezeigt, daß - wenn die Flächen dieser Gebietstypen ungesteuert dem Einzelhandel überlassen werden - es zu schweren Schädigungen der Innenstadt kommt. Die Stadt, als Träger der Planungshoheit, hat die Möglichkeit, diese Fehlentwicklungen zu verhindern und gezielt zu steuern. Eine Einschränkung des Einzelhandels ist jedoch nur zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe gegeben sind.

Gründe des Wettbewerbsschutzes bestehender Betriebe oder Branchen sind keine besonderen städtebaulichen Gründe, ebensowenig wie die Erhaltung der Lebensfähigkeit des vorhandenen örtlichen Handels als städtebaulicher Grund angesehen werden kann.

Die Stadt darf aufgrund der BauNVO bestimmen, wo Wettbewerb stattfindet, sie darf aber nichts dagegen unternehmen, daß dort dann Wettbewerb stattfindet.

Warenbegrenzungen oder Ausschlüsse sind natürlich alles andere als wettbewerbsneutral. Sie sind so lange und so weit zulässig, als die Wettbewerbs-

regulierung ein unvermeidbares und ungesteuertes Nebenprodukt konkreter zulässiger städtebaulicher Planung ist und bleibt.

Die konkreten städtebaulichen Gründe für die Einschränkung des Einzelhandels in den Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten der Stadt Landsberg a. Lech sind

a) Sicherung einer funktionierenden Innenstadt mit bestehenden Verkaufseinrichtungen einschließlich möglicher Erweiterungen und Neueinrichtungen.

In der Innenstadt Landsberg sind derzeit noch fast alle Hauptwarengruppen und Branchen, die üblicherweise in einer Innenstadt anzutreffen sind, vorhanden. Zusammen mit den Anlagen des öffentlichen Lebens sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden weist das Zentrum alle Merkmale einer lebendigen Innenstadt auf.

Ohne Beschränkung des Einzelhandels in den Außenbereichsflächen wird es bei den anerkannten Standortvorteilen des Außenbereiches -wie geringere Gestaltungsanforderung, ebenerdige Parkplätze und niedrigere Grundstückspreiszwangsläufig zu einer Schwächung der Innenstadt kommen.

Neuansiedlungen werden aufgrund der günstigeren Standortbedingungen dann nur noch in den Außenbereichslagen, notwendige Erweiterungen und Modernisierung bestehender Geschäfte in der Innenstadt gar nicht mehr stattfinden.

Dies wird, und das hat das Beispiel von vergleichbaren Städten gezeigt, zu einem Ausbluten der Innenstädte führen; bestimmte Branchen werden ganz fehlen; die Vielfalt und die Attraktivität der Innenstadt gehen verloren.

Auf diese Art und Weise kann die Innenstadt dann ihre gewachsene Zentrums- und Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen. Eine verantwortungsvolle Stadtplanung muß dieser Gefahr entgegentreten. Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat auch durch eine Vielzahl von Entscheidungen klargelegt, daß die Funktion der Innenstadt als Zentrum des städtischen Lebens und der Versorgung erhalten bleiben soll.

b) Sicherung und Entwicklung von Sanierungsgebieten

Die Stadt Landsberg hat seit Jahren zur Stärkung der Innenstadt drei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete Schranne, Alte Bergstraße 1 und Alte Bergstraße 2 ausgewiesen.

Das Sanierungsgebiet Schranne hatte zum Ziel die Erstellung der Tiefgarage und die Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Bewahrung der historischen Bausubstanz. Mit der Tiefgarage Lechstraße, die 489 Stellplätze aufweist konnte der starke Parkdruck für die Innenstadt erheblich gemindert werden.

Das Sanierungsgebiet Alte Bergstraße 1 sah neben der Sanierung des Bereiches Alte Bergstraße (Aussiedeln von störenden Betrieben) die Errichtung von zwei Tiefgaragen und Sanierung des Hofgrabens sowie Errichtung von Wohnungen vor.

Das Sanierungsgebiet Alte Bergstraße 2 (nördlich der Alten Bergstraße) wurde aus Gründen des Erhalts der Wohnnutzung, zur Erhaltung der Bausubstanz sowie zur Bewahrung eines bedeutenden Bürgertheaters ausgewiesen.

c) Die dauerhafte Zurverfügungstellung von Gewerbe- und Industrieflächen für das produzierende Gewerbe

Das Wesen des Einzelhandels in den Außenbereichen ist geprägt von einem großen Flächenbedarf, der insbesondere ausgelöst wird durch die Ausweisung von oberirdischen notwendigen Stellplätzen.

Bei Gewerbe- und Industriegebieten handelt es sich um wertvolle und für die künftige Entwicklung der Stadt wichtige Flächen. Verfügbare Industrie- und Gewerbeflächen sind Teil der Zukunftsvorsorge einer Stadt; sie helfen, künftige Arbeitsplätze zu schaffen sowie die Zahl der Auspendler zu verringern.

Der überwiegende Teil der Gewerbe- und Industriebetriebe ist zwingend auf Flächen im Außenbereich angewiesen, da aufgrund der Lärm- und Immissionsbelastung ein Heranrücken an eine Wohnbebauung nicht möglich ist.

Anders verhält es sich in diesem Fall mit dem Einzelhandel, der überwiegend aus Kostengründen Standorte im Außenbereich gegenüber möglichen Standorten in der Innenstadt beansprucht.

Nachdem Industrie- und Gewerbefläche nicht beliebig vermehrbar sind, dem Einzelhandel (innenstadtrelevante Waren) andererseits auch ausreichend Flächen in der Innenstadt zur Verfügung gestellt werden können, sollten zumindest die seither mit Einzelhandel belasteten Industrie- und Gewerbegebiete über den Bestand hinaus für produzierendes Gewerbe, Großhandel und nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel vorbehalten werden.

4.2 Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe

Um die Struktur der Innenstadt nicht zu zerstören und kleine Läden und Einzelhandelsbetriebe zu erhalten, ist in teilweise bestehenden Bebauungsplänen für Einzelhandelsbetriebe die Nettoverkaufsfläche beschränkt oder Einzelhandel ganz ausgeschlossen worden.

5. PLANRECHTFERTIGUNG

5.1 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen oder Ausschlüsse stellen Einschränkungen gegenüber den jeweils vorgesehenen Regelnutzungen der Baugebiete dar. Diese Einschränkungen sind zulässig, wenn damit ein besonders städtebaulich definiertes und gebilligte Ziel verfolgt wird und erreicht werden kann.

Jede planerische Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn sie das, was zu erreichen vorgibt, auch erreichen kann.

Das städtebauliche Ziel der Planung ist, unbeschränkten Einzelhandel künftig nur noch in der Innenstadt bzw. in einem dafür vorgesehen Sondergebiet zuzulassen. Es soll damit die Funktion der Innenstadt als zentraler Einkaufsbereich ein-

schließlich möglicher Erweiterungen und Neueinrichtungen gesichert werden. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der bestehenden sowie künftiger Sanierungsgebiete.

Ebenso soll die Nahversorgung in den bestehenden Wohngebieten gesichert werden. Ein Teil der unbebauten und geplanten Industrie- und Gewerbeflächen soll ausschließlich für produzierendes Gewerbe vorbehalten werden bzw. nur Einzelhandel mit Branchen, die nicht innenstadtrelevant sind, betreiben.

Die Innenstadt weist zusammen mit den Anlagen des öffentlichen Lebens sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden noch alle Merkmale einer lebendigen Innenstadt auf. Durch die Investitionen des Handels in der Innenstadt läßt sich erkennen, daß es derzeit noch attraktiv ist, in der Innenstadt Handel zu treiben.

Aus diesen Tatsachen läßt sich ableiten, daß der innerstädtische Bereich tatsächlich noch schützenswert ist. Das Problem großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt anzusiedeln, soll durch Verbindung mehrerer Gebäude erreicht werden. Konzeptionen hierfür sind vorhanden.

Folgende Auswirkungen auf den innerörtlichen Bereich bei möglichen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Außenbereich wären zu erwarten:

Die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt wird eingeschränkt;

Ein wesentliches Ziel wird verhindert, nämlich eine umfassende Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu schaffen, die durch einen ausgewogenen Branchenbesatz, einem eventuellen Einkaufsmagneten und einer auch dadurch entstehenden Einkaufsatmosphäre der Bevölkerung aus Stadt und Kreis ermöglicht, die Innenstadt als zentrale Einkaufslage in Landsberg und mithin die durch großen Aufwand auch an öffentlichen Mitteln angestrebte Funktion und Vielfalt zu akzeptieren.

Durch die vorliegende Planung mit den beplanten und teilweise unbeplanten Industrie- Gewerbe- und Mischgebieten und deren Beschränkung für bestimmte Einzelhandelsbranchen kann erreicht werden, daß künftig Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren nur noch in der Innenstadt bzw. einem besonders dafür ausgewiesenen Gebiet stattfinden kann.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung können in Bebauungsplänen, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies gibt der Stadt die Möglichkeit, in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandel auszuschließen bzw. einzuschränken.

Die wesentliche Einkaufslage Innenstadt ist durch den Stadtrat am 26.10.1994 wie bereits erwähnt folgendermaßen definiert:

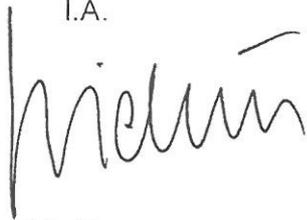
Altstadt zwischen der Karolinenbrücke und Sandauer Brücke sowie der Katharinenstraße bis Max-von-Friesenegger-Straße, Spöttinger Straße, von-Kühlmann-Straße von Einmündung Katharinenstraße bis Herbstweg, Augsburgener Straße von der Sandauer Brücke bis Adam-Vogt-Straße, im Osten ist die Epfenhauser Straße die Grenze.

In diesem Bereich kann künftig unbeschränkter Einzelhandel mit Ausnahme der im Bebauungsplan Landsberg „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ festgelegten Nutzungen und Anlagen stattfinden.

Landsberg a. Lech, den 17.2.1998

STADTBAUAMT

I.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gießinger', written in a cursive style.

Gießinger
Baudirektor