

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lechwiesen“

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wurde bereits 1995 mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung überplant. Die Änderung erfolgte zusammen mit den Bebauungsplänen Ost 1 und Gewerbegebiet am Text 2. Inhalt der Änderung war die grundsätzliche Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind und nur mit bestimmten Branchen- und Warengruppen zulässig sind. Ergänzend zu dem Branchen- und Warenkatalog (Positivliste) wurde auch die Verkaufsfläche beschränkt. Für den Bereich des Sondergebietes Lechwiesen lag die Obergrenze der Verkaufsfläche bei 5.000 m². Der Betreiber des dort angesiedelten Baumarktes, die Firma Sailer, stellte einen Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche um 2.800 m² auf insgesamt 7.800 m².

Nach Feststellung des Antragstellers reicht die bisher zugestandene Verkaufsfläche nach dem heutigen Stand für Baumärkte nicht mehr aus. Um konkurrenzfähig zu bleiben ist deshalb, nach den Erkenntnissen der Firma Sailer, eine Erhöhung der Verkaufsfläche zwingend erforderlich. Ausdrücklich soll betont werden, daß sich die Erweiterung nur auf die Verkaufsfläche auswirkt. Nicht betroffen ist das Sortiment der Branchen- und Warengruppe. Es müssen hier die Prioritäten zum Schutz der Altstadt vor innenstadtschädigenden bzw. konkurrierenden Branchen- und Warengruppen gewahrt werden. Insbesondere sog. Handtransportwaren, wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Foto, Film, Uhren, Schmuck udgl. bleiben darum nach wie vor ausgeschlossen (Aufzählung nicht abschließend). Ohne diese Beschränkung bzw. der Zulassung dieser Warengruppen würde es bei den Standortvorteilen der Peripherie zwangsläufig zu einer Schwächung der Innenstadt kommen. Mit dem Verlust der Branchen- und Warengruppen einhergehend müßte mit einer schweren Schädigung der Bausubstanz gerechnet werden. Mit zunehmender Zeitdauer werde sicher eine Verödung der Altstadt eintreten. Die Beschränkung der Einkaufszentrum auf bestimmte nicht innenstadtschädigende Branchen- und Warengruppen ist deshalb als ein wichtiges städtebauliche Instrumentarium zu sehen.

Um den Flächenbedarf decken zu können, beabsichtigt der Antragsteller eine Teilfläche des südlich angrenzenden Grundstückes zu erwerben. Die Teilfläche wird mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von Gewerbegebiet in Sondergebiet umgewandelt.

Weitere Änderungen im Geltungsbereich der Änderung betreffen die Festsetzungen

- Erweiterung Tiefgarage
- Standortbestimmung Stellplätze
- Erweiterung der überbaubaren Fläche
- Bestimmung der Grundstückszufahrten
- Anpassung der Sichtdreiecke an die verkehrsordnungsrechtliche Situation

Bei diesen Änderungen handelt es sich zwangsläufig um eine städtebauliche Reaktion auf die Vergrößerung der Verkaufsfläche - vermehrter Stellplatzbedarf erforderlich - und die Veränderung der Grundstücksverhältnisse durch die Teilung des Grundstückes Fl.Nr. 2925/89. Mit der Veräußerung einer Teilfläche dieses Grundstückes entfallen die dort befindlichen oberirdischen Stellplätze und Garagen. Der Eigentümer muß deshalb ersatzweise Stellplätze an anderer Stelle ausweisen und bzw. Tiefgaragenstellplätze schaffen.

Die Stellplatzsituation des Sailer-Baumarktes soll durch die Tiefgaragenerweiterung nach Süden bereinigt werden. Insgesamt können auf dem Grundstücksareal rd. 250 Pkw-Einstellfläche errichtet werden. Zum Nachweis weiterer Stellplätze kommt nach dem Stand der vorliegenden Bauleitplanung die Errichtung eines Parkdecks in Frage. Es kann innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche verändert sich auch das Verkaufsflächenverhältnis von Innenstadt zu Peripherie wie folgt:

26,4 % rd. 20.000 m² innerstädt. Verkaufsfläche

73,6 % rd. 53.800 m² Verkaufsfläche Peripherie

Sämtliche Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Mit der Umsetzung der Planung ist kurzfristig zu rechnen.

aufgestellt: Ref. 42-Gan

Landsberg a. Lech, den 18.03.1999
Stadtbauamt

Grießinger, BD