



## **Bebauungsplan Nr. 3084 „Nördliches Baugebiet – Teilgebiet ehemaliger Minimal 4. Änderung“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

### **Begründung**

Stand: 22.10.2013

**Planfertiger:** Stadtbauamt, Referat 46 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung

**Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-215 Fax: 08191-128-180

E-mail: [bauamt@landsberg.de](mailto:bauamt@landsberg.de)

Internet: <http://www.landsberg.de>

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>Seiten</b>
<b>1 Vorbemerkung .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes - Vorhaben.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes .....</b>	<b>4</b>
3.1 Lage .....	4
3.2 Abgrenzung und Größe .....	5
3.3 Verkehrliche Anbindung .....	6
<b>4 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit.....</b>	<b>7</b>
4.1 Raumordnung .....	7
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm.....	7
4.1.2 Landesplanerische Beurteilung .....	7
4.2 Kommunale Planungen.....	8
4.2.1 Flächennutzungsplan .....	8
4.2.2 Bebauungspläne.....	8
4.2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	9
<b>5 Konzeption .....</b>	<b>9</b>
5.1 Städtebau .....	9
5.2 Grünordnung .....	10
5.3 Verkehr .....	11
5.4 Technische Versorgung.....	11
5.5 Technische Entsorgung.....	11
5.6 Feuerwehr .....	12
<b>6 Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
6.1 Räumlicher Geltungsbereich Gebietsabgrenzung.....	12
6.2 Art der baulichen Nutzung .....	12
6.2.1 Sondergebiet – großflächiger Lebensmitteleinzelhandel .....	12
6.2.2 Größe und Definition Verkaufsfläche .....	13
6.3 Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3.1 Grundfläche n. § 19 Abs. 4 BauNVO .....	13
6.3.2 Geschossfläche .....	13
6.3.3 Versiegelung.....	13
6.3.4 Gebäudeoberkante.....	14
6.4 Baugrenzen .....	14
6.5 Flächen für Stellplätze .....	15
6.6 Grünordnung .....	15
6.6.1 Zu erhaltende Bäume .....	16
6.6.2 Anpflanzung von Bäumen .....	16
6.6.3 Beseitigung von Bäumen – Ausgleichsmaßnahmen.....	16
6.6.4 Begrünung private Grünflächen - Beet Wegeverbindung .....	16
6.6.5 Begrünung private Grünflächen - Stellplatz.....	16
6.7 Verkehrsfläche.....	17
6.8 Immissionsschutz .....	17
6.9 Fläche für Versorgungsanlagen .....	18
6.10 Bauliche Gestaltung.....	18
6.10.1 Baukörper .....	18
6.10.2 Dachform .....	18
6.10.3 Einfriedung .....	18
6.10.4 Werbeanlagen .....	19
6.10.5 Fassadengestaltung .....	20
6.11 Stellplätze und Nebenanlagen .....	21
<b>7 Wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>21</b>
7.1 Bodenordnung.....	21
7.2 Einzelhandel.....	21
7.3 Verkehrliche Anbindung.....	22
7.4 Bauflächenbilanz .....	22
7.5 Bauliche Nutzung - Neu .....	22

<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>23</b>
<b>8.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>23</b>
<b>8.2</b>	<b>Schutzgüter</b> .....	<b>23</b>
8.2.1	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i> .....	23
8.2.2	<i>Schutzgut Boden</i> .....	24
8.2.3	<i>Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)</i> .....	24
8.2.4	<i>Schutzgut Klima und Lufthygiene</i> .....	25
8.2.5	<i>Schutzgut Landschaftsbild</i> .....	25
8.2.6	<i>Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Immissionen)</i> .....	25
8.2.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i> .....	26

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Aufstellung Abschöpfungsquote, Stadtbauamt, Stand: August 2013

Quelle Einwohnerzahl:

<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=2&levelid=1375774549665&step=2>; 06.08.2013

Quelle Flächenleistung:

BBE Handelsberatung; im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010

Tab. 2: Aufstellung Bauflächenbilanz, Stadtbauamt, Stand: August 2013

Tab. 3: Aufstellung Bauliche Nutzung - Neu, Stadtbauamt, Stand: August 2013

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Orthofoto mit Geltungsbereich, Befliegung Sommer 2012

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung; Maßstab 1:2.000.  
Stadtbauamt, Stand: August 2013

Abb. 2: Öffentlicher Personennahverkehr : Haltestellen des Stadtbusses Landsberg

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung; Maßstab 1:2.000.  
Stadtbauamt, Stand: August 2013

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech,  
Stadtbauamt, Stand: August 2013

Abb. 4: Freiflächengestaltungsplan, Planungsbüro Daurer, Stand: 30.09.2013

Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3084 „Nördliches Baugebiet - Teilgebiet ehemaliger  
Minimal 4. Änderung“, Stadtbauamt, Stand: 14.08.2013

Abb. 6: Lageplan mit Abstandsflächen, Geosys-Eber Ingenieure, Stand: 11.06.2013

Abb. 7: Laubbaum-Allee Altöttinger Straße, Stadtbauamt, Stand: 02.08.2013

Abb. 8: Ansichten, Auszug Entwurf Ansichten, Architekturbüro BAU KUNST HAUS  
Metzger, Stand: 10.07.2013

Abb. 9: Werbepylon, Netto Marken-Discount AG & Co. KG, Stand: 08.07.2013

Abb. 10 : Ansicht Süden, Eingangsbereich Architekturbüro BAU KUNST HAUS Metzger,  
Stand: 07.06.2013

Abb. 11: Landschaftsplan Themenkarte zu FNP: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit  
Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet, Stand: 2000

Abb. 12: Nahversorgung, Stadtbauamt, Stand: August 2013,

Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung; Maßstab 1:20.000

## 1 Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer möchte auf dem ehemaligen Minimal-Areal an der Augsburger Straße (Fl.Nr. 1017, 1017/4) einen Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Café errichten. Die Netto Marken-Discount AG & Co. KG tritt als Mieter auf.

Das Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan 51. Änderung als Mischgebiet ausgewiesen. Planungsrechtlich wird die Bebaubarkeit des Grundstückes derzeit nach § 30 BauGB über den Bebauungsplan Nr. 3083 „Nördliches Baugebiet – Teilgebiet ehemaliger Minimal“ 3. Änderung geregelt. Dieser Entwurf des Bebauungsplans entstand aus vielfachen Abwägungsgesprächen zwischen damaligem Grundstückseigentümer und Stadt. Die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt war die Sicherung eines Mischgebietes mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss in Kombination mit Wohnnutzung. Die städtebauliche Struktur stammt aus einer Vorstudie der Planungsgemeinschaft Zwischenräume. Ziel war eine stimmige Einbettung der gewünschten Nutzungen und Kubaturen in den stadträumlichen Kontext. Der Entwurf orientiert sich stark an der Situierung der Bestandsgebäude und stellt eine historische Rekonstruktion der alten Fabrikgebäude dar.

Hintergrund für die Errichtung eines eingeschossigen Neubaus in einer großmaßstäblicheren Struktur (s. Abb. 5), entgegen der Orientierung an den Bestandsgebäuden, ist die Forderung des Lebensmittelkonzerns Netto Marken-Discount AG & Co. KG nach der für einen Discounter heute wirtschaftlich rentablen Verkaufsfläche von rund 1.100 qm. Eine Maßnahme dieser Größenordnung ist nach dem aktuellen Bebauungsplan nicht zulässig. Es ist eine Änderung des Bebauungsplanes mit einer Ausweisung eines Sondergebietes (Fl.Nr. 1017, 1017/4, Größe ca. 0,396 ha) notwendig. Der Flächennutzungsplan wird für die Maßnahme im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle wird städtebaulich befürwortet. Sie kann die fehlende und dringend notwendige Versorgungssicherheit der Bewohner der Altstadt, der Schwaighofsiedlung und weiterer angrenzender Wohngebiete im fußläufigen Einzugsbereich gewährleisten (s. Punkt 8.2.6, Abb. 12).

## 2 Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes - Vorhaben

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit Backshop und Café mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.081 qm zu schaffen. Die Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit Lebensmitteln (im Stadtquartier) wird somit stark verbessert. Voraussetzung dafür ist die Ausweisung eines Sondergebietes (ca. 0,396 ha) auf den oben genannten Grundstücken.

## 3 Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes

### 3.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich des Lechs an der Augsburger Straße, nahe der Sandauer Brücke. Es kann als Eingangssituation zur Altstadt gesehen werden.

### 3.2 Abgrenzung und Größe



Abb. 1: Orthofoto mit Geltungsbereich, Befliegung Sommer 2012  
Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung; Maßstab 1:2.000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Fläche ca. 0,492 ha) umfasst die Flurnummern 1017 und 1017/4 sowie die Teilflächen der Flurnummer 1010/2 (Geh- und Radweg, Augsburgener Straße) und Teilflächen der Flurnummer 1019 (Gehweg, Straßenbegleitgrün, Altöttinger Straße).

Die Fläche, welche als Sondergebiet ausgewiesen wird, beschränkt sich auf die Flurnummern 1017 und 1017/4. Sie hat eine Größe von ca. 0,396 ha und eine Ausdehnung von ca. 65 m bzw. 90 m Länge auf 35 m bzw. 70 m Breite. Die Höhenlage liegt bei ca.

583,50 m ü. NN. Das Gebiet fällt von der Augsburgur Straße (ca. 583,50 m ü. NN) in Richtung Altöttinger Straße (ca. 583,25 m ü. NN).

Auf dem Gelände befinden sich noch die Bestandsgebäude der Hartpapierfabrik sowie der Gebäudeteil des ehemaligen Minimals. Die Fläche liegt seit Jahren brach und wird zum Teil zwischengenutzt.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Süd-Westen durch den Verlauf der Augsburgur Straße
- im Osten durch den Verlauf der Altöttinger Straße
- im Norden durch eine Wohnbebauung Augsburgur Straße 6a (Fl. Nr. 1017/3), eine Wohnanlage mit Nutzung als Ärztehaus Altöttinger Straße 3 (Fl. Nr. 1017/1) und eine Wohnbebauung Altöttinger Straße 5 (Fl. Nr. 1017/2)
- im Süden durch eine Wohnbebauung mit Gasthausnutzung Augsburgur Straße 4 (Fl. Nr. 1018) und eine Wohnbebauung Augsburgur Straße 4a (Fl. Nr. 1018/1)

### 3.3 Verkehrliche Anbindung



Abb. 2: Öffentlicher Personennahverkehr : Haltestellen des Stadtbusses Landsberg  
 Quelle: Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung; Maßstab 1:2.000

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die Ortsstraßen Augsburgsberger Straße und Altöttinger Straße
- für den nicht motorisierten Verkehr (NV) – Fußgänger und Radfahrer – über das bestehende Geh- und Radwegenetz, Anschluss an die Altöttinger Straße und Augsburgsberger Straße
- an den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Haltestelle „Alter Friedhof/Schwaighofsiedlung“ Stadtbus-Linie 3 (Bahnhof – Klinikum – St.-Ullrich-Platz) im 30 Minutentakt

## **4 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit**

### **4.1 Raumordnung**

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm**

Zum Thema Einzelhandel wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln gefordert (LEP06 B II 1.2.1.1). Ebenso sollen Einzelhandelsgroßprojekte in zentralen Orten höherer Stufe ausgewiesen werden. Voraussetzung ist hierbei die städtebaulich integrierte Lage und eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dabei soll die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP06 B II 1.2.1.2). Hierzu werden Regelungen zum Sortiment (hier innenstadtrelevantes Sortiment für den kurzfristigen täglichen Bedarf), zur Abschöpfungsquote (höchstens 25 v. H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft, s. Punkt 7.2, Tab. 1) und dem Einzugsbereich (hier der Nahbereich) definiert.

Beim Fachziel Einzelhandel wird die Voraussetzung des zentralen Ortes (Mittelzentrum), die städtebaulich integrierte Lage und die leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt. Bei dem angesetzten Nahbereich mit 37.448 Einwohnern, einem sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Umsatz von ca. 2.165 € für Lebensmittel (Stand: 2010) und einer Flächenleistung von 3.700 €/qm bis 5.700 €/qm im Jahr (Discounter) ergeben sich bei 1.081 qm Verkaufsfläche eine Abschöpfquote von 4,9 % bis 7,6 %, die deutlich unter den 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft liegt (s. Punkt 7.2, Tab. 1).

#### **4.1.2 Landesplanerische Beurteilung**

Seitens der Stadt Landsberg wurde bei einer telefonischen Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.081 qm abgestimmt. Die Rückfrage ergab, dass die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig ist (s. Punkt 4.2.2).

Das Vorhaben liegt mit einer Abschöpfquote von 4,9 % bis 7,6 % deutlich unter den zulässigen 25 %. Dieses Ergebnis steht, nach telefonischer Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern vom 12.08.2013, in keinem Konflikt zu den „Zielen der Raumordnung“ im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Entscheidend hierfür sind die städtebaulich integrierte Lage des Grundstückes sowie die unmittelbare Nähe der geplanten Nahversorgungseinrichtung zu Wohngebieten.

## 4.2 Kommunale Planungen

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

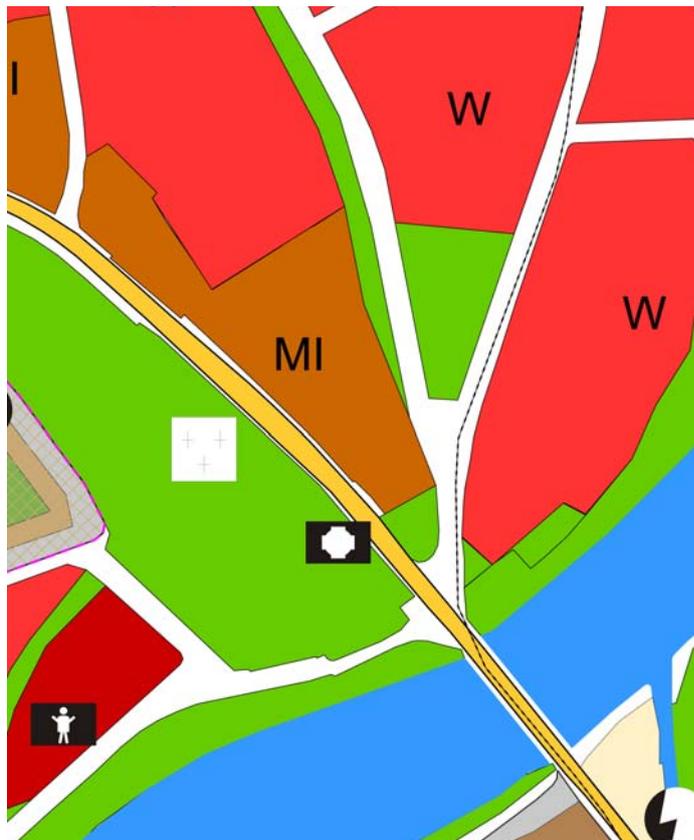


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech, Stadtbauamt, Stand: August 2013

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Grünordnungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Er stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar.

Umgeben ist das „Mischgebiet“ von weiteren „Mischgebieten“ im Süden und im Norden. Im Osten grenzt eine „Sonstige Grünfläche“ im Westen eine „Grünfläche Friedhof“ an.

### 4.2.2 Bebauungspläne

Die Grundstücke Fl. 1017 und 1017/4 sind zwischen der Augsburgs Straße im Westen und der Altöttinger Straße im Osten verortet. Auf den derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücken befinden sich noch die Gebäude der alten Hartpapierfabrik sowie die Erweiterung des ehemaligen Minimal.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Minimal-Areals erfolgen, das seit Jahren brach liegt, bzw. zum Teil zwischengenutzt wird. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Discounters mit Backshop und Café.

Das bisherige Planungsrecht, entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 3083 „Nördliches Baugebiet – Teilgebiet ehemaliger Minimal 3. Änderung“, sieht ein Mischgebiet vor. Der Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit einer, gegenüber dem Bestand, vergrößerten Verkaufsfläche wäre nicht zulässig.

Voraussetzung für die Ansiedelung eines wirtschaftlich rentablen Discounters ist heute eine Verkaufsfläche von rund 1.081 qm (Geschossfläche ca. 1.684 qm) und somit eine Ausweisung eines Sondergebietes (ca. 0,396 ha).

Die Wiedernutzbarmachung der Fläche durch die Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Versorgung der Stadtbevölkerung

(vgl. § 13 a Abs. 2 Satz 3). Die Änderung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 31.07.2013 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 3083 „Nördliches Baugebiet - Teilgebiet ehemaliger Minimal 3. Änderung“ nach der oben genannten Verfahrensart gefasst. Der Flächennutzungsplan ist dabei im Wege der Berichtigung anzupassen.

Entsprechend den fachlichen Vorgaben des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche, hier von 3.672 qm, im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 qm. Das beschleunigte Verfahren darf ebenfalls angewendet werden wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Das Auslegungsverfahren wird mit einem Schritt - Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB - durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 3 erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung der Verfahrensart sowie der Tatsache, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13 a die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 erfolgen soll (s. Punkt 8).

Der aufzustellende Bebauungsplans Nr. 3084 „Nördliches Baugebiet - Teilgebiet ehemaliger Minimal 4. Änderung“ weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Der Bebauungsplan kann nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3084 beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Landsberg am Lech nicht. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. oben, Beschluss Stadtrat vom 31.07.2013).

### **4.2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Stadt Landsberg am Lech hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung – StPS) i.d.F. vom 06.10.2004.

- Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.06.2003.

## **5 Konzeption**

### **5.1 Städtebau**

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans nimmt mit seiner Lage nahe der Sandauer Brücke eine bedeutende Rolle als Einfahrt zur Altstadt ein.

Das Gebäudevolumen ist von der Straßenkante der Augsburgers Straße zurückgesetzt. An der Altöttinger Straße verläuft das eingeschossige Gebäude parallel zum Straßenverlauf mit einem Abstand von ca. 2,5 m (s. Abb. 5).

Der kubische Baukörper ist in seinen Funktionen (Haupt-, Nebengebäude und Backshop mit Café) gegliedert. So ist der Hauptbaukörper mit Verkaufsraum durch seine Gebäudehöhe und das flach geneigte Pultdach klar ablesbar. Er ist umgeben von Nebenbaukörpern mit einer reduzierten Gebäudeoberkante und Flachdach. Die Zugangssituation von der Augsburgburger Straße ist durch die Freiraumplanung (s. Abb. 4) und die transparente und farbliche Gestaltung des Eingangskoffers sehr einladend gestaltet. Die Außensitzfläche des Cafés, der Windfang und der Backshop mit Café liegen in diesem zur Augsburgburger Straße hin orientierten Gebäudeteil.

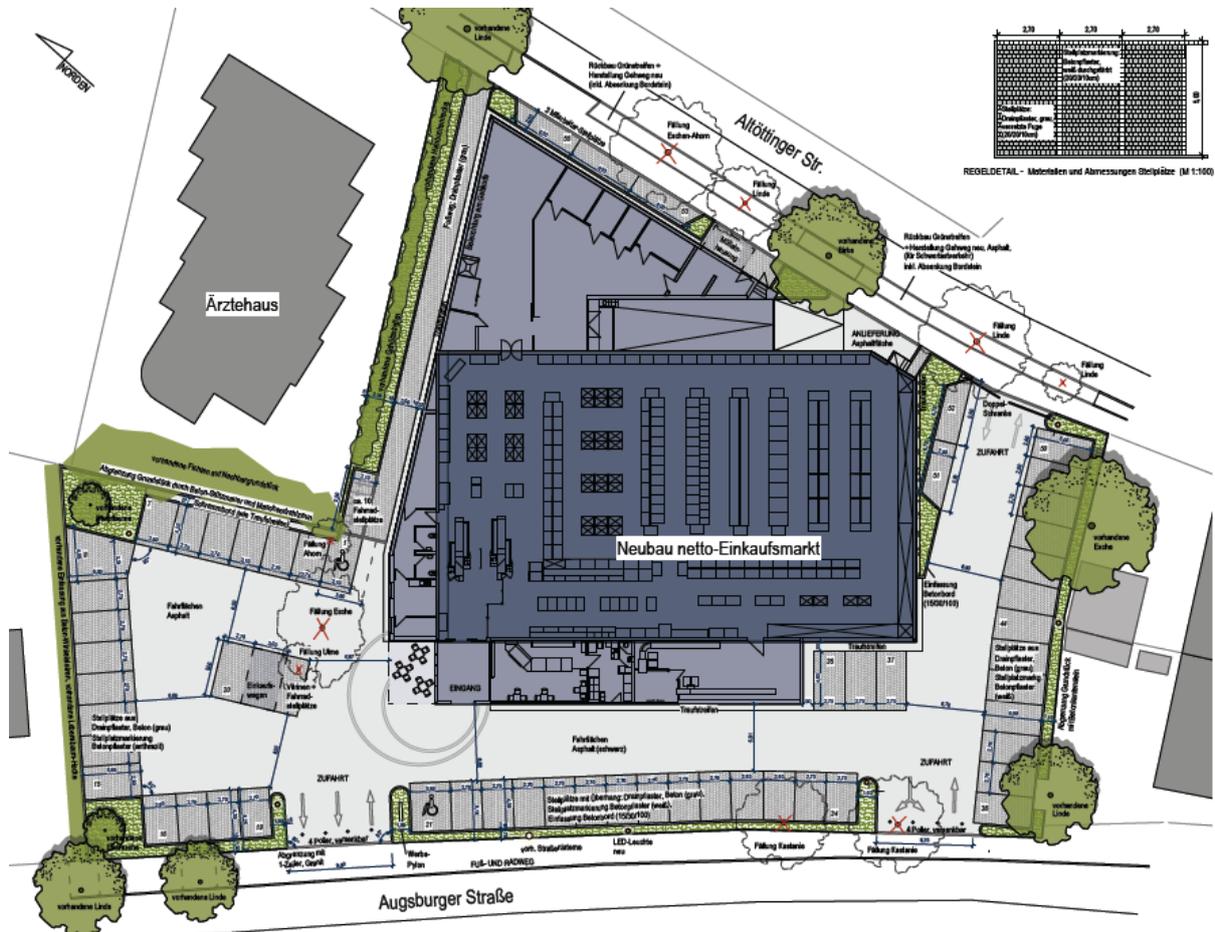


Abb. 4: Freilächengestaltungsplan, Planungsbüro Daurer, Stand: 30.09.2013

## 5.2 Grünordnung

Die gemischte Laubbaum-Allee in der Altöttinger Straße soll erhalten bleiben. Die Begrünungsmaßnahmen setzen entlang der Altöttinger Straße (südlicher Bereich) die vorhandene Allee durch Ersatzpflanzungen von Großbäumen fort. Auf der privaten Grünfläche entlang der Wegeverbindung zwischen Augsburgburger Straße und Altöttinger Straße werden Bodendecker und locker gewachsene Blütensträucher gepflanzt. Diese Art der Bepflanzung setzt sich auf der privaten Grünfläche entlang der Altöttinger Straße fort. Auf den kleinen Grünflächen zwischen den Stellplatzanlagen werden Bodendecker gesetzt. Sie dienen der Aufwertung der gepflasterten Stellplatzfläche.

### 5.3 Verkehr

Das Verkehrskonzept geht von der Beibehaltung der Trennung der Verkehrsarten und der bisherigen Erschließungssituation (Geh- und Radweg an der Augsburgener Straße, Gehweg an der Altöttinger Straße, ÖPNV) aus.

Über eine Wegeverbindung nördlich des Bauvorhabens werden der Rad- und Fußweg in der Augsburgener Straße mit dem Fußweg in der Altöttinger Straße verknüpft.

Die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Stellplatzbereich des Lebensmitteldiscounters liegen für den Individualverkehr an der Augsburgener Straße.

Diese Zufahrten werden außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten des Discounters durch bewegliche Poller abgeriegelt (s. Punkt 6.8).

Die Anlieferung ist sowohl über die Altöttinger Straße, als auch über die Augsburgener Straße möglich. Von der Augsburgener Straße erfolgt der Lieferverkehr über den südlichen Stellplatzbereich. Hierzu werden die südliche Ein- und Ausfahrt (bewegliche Poller) und die Ein- und Ausfahrt an der Altöttinger Straße genutzt. Diese wird durch eine Schranke außerhalb der festgesetzten Anlieferzeiten (s. Punkt 6.8) beschränkt.

### 5.4 Technische Versorgung

- Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Landsberg KU, Epfenhauser Straße 12, Landsberg am Lech.

- Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Landsberg KU, Epfenhauser Straße 12, Landsberg am Lech.

- Löschwasserversorgung

Der Grundschutz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Netz mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet.

Es besteht für die Stadtwerke Landsberg keine Verpflichtung, der Löschwasservorhaltung, welche über den Grundschutz hinausgeht.

Der von den Stadtwerken Landsberg nicht gedeckte Grundschutz ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen (Objektschutz) wie Löschwasserbehälter, -zisternen oder -teiche sicherzustellen.

- Fernmeldeversorgung kann über die Deutsche Telekom AG erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist mit DSL zu 75 % bis 95 %, mit Glasfaser und Satellit zu über 95 % vorhanden, die UMTS-Versorgung ist mit über 95 % gegeben.

- Es wird bereits bei der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchgeführt.

### 5.5 Technische Entsorgung

- Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Stadtwerke Landsberg KU, Epfenhauser Straße 12, Landsberg am Lech.

- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Landsberg am Lech, Kommunale Abfallwirtschaft, Von-Kühlmann-Straße 15, Landsberg am Lech.

- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen. Die erforderlichen Pläne sind beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim, einzureichen.



## **6.2.2 Größe und Definition Verkaufsfläche**

Die Größe der Verkaufsfläche bestimmt sich aus:

- der Nutzungsanforderung des Investors
- den Zielen der Landesplanung
- dem Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung
- der Zielsetzung der Stadt Landsberg am Lech

Grundlage für die Definition der Verkaufsfläche bildet eine gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen für Wirtschaft und Verkehr und des Inneren und die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) zu der Verkaufsfläche zählen. Denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs.

So ist für den Backshop ein Verkaufsbereich von 43,56 qm, für den SB-Markt eine Ladenfläche von 1.010,95 qm und für den Windfang eine Fläche von 26,63 qm vorgesehen. Dies ergibt eine Fläche von 1.081,14 qm, die mit ca. 1.081 qm als Verkaufsfläche festgesetzt wird. Unberücksichtigt bleiben der überdachte Cafébereich im Freien sowie die Stellflächen für die Einkaufswagen, die zwar überdacht sind, aber außerhalb des Gebäudes liegen.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die absolute Größe (GR), die Gebäudeoberkante (GOK) und die Dachform (Pulldach, Flachdach) mit Dachneigung (s. Abb.8).

### **6.3.1 Grundfläche n. § 19 Abs. 4 BauNVO**

Der Hochbauentwurf geht von einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 3.672 qm aus. Diese setzt sich zusammen aus einer Grundfläche für Gebäude, Nebengebäude, Überdachung und Terrasse von ca. 1.732 qm und einer Fläche für Stellplätze und ihren Zufahrten von ca. 1.940 qm.

Somit entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,91. Sie liegt über der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen (vgl. § 17 BauNVO), welche bei Sondergebieten durch eine GRZ von 0,8 festgelegt ist. Die zulässige Grundfläche darf jedoch durch die in § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nach Abwägung, hier bis zu einer GRZ von 0,91, überschritten werden (s. Punkt 6.3.3, Punkt 7.5, Tab. 3).

### **6.3.2 Geschossfläche**

Der Hochbauentwurf sieht einen ebenerdigen Einkaufsbereich vor, der eine Geschossfläche von 1.684 qm (dies entspricht einer GFZ von 0,42) erfordert. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO bei Sondergebieten (GFZ von 2,4) wird eingehalten.

### **6.3.3 Versiegelung**

Die „Versiegelungszahl“ wird bestimmt durch die Überschreitungsmöglichkeiten des in § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen als Grundflächenzahl. Durch das Vorhaben müssen die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit überschritten werden. So wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,91 festgelegt. Dies entspricht einer Überschreitung der Grundfläche um 100 %. Die Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) wird hierbei in geringfügigem Ausmaß (11 % ~ 466,8 qm) überschritten.

Diese Überschreitung wird ausgeglichen, durch:

- die Flächen für die Stellplätze (ca. 734 qm ~ 19 %) die mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen errichtet werden und
- die Flächen für die Stellplatzerschließungswege/Zufahrten (ca. 1.009 qm ~ 25 %) die mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen errichtet werden.

Somit ergibt sich eine GRZ für die tatsächlich versiegelte Fläche von ca. 0,44 (s. Punkt 7.4 Tab. 2, Punkt 7.5 Tab. 3).

Durch diese Festsetzung werden sowohl die Auswirkungen der Versiegelung auf die Regenrückhaltefunktion und den Oberflächenabfluss als auch auf das Kleinklima und das Landschaftsbild minimiert und die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

### 6.3.4 Gebäudeoberkante

Die Gebäudeoberkante bestimmt sich aus dem Vorhabenplan. Sie wird als senkrecht ermitteltes Maß von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK +583,76 ü.NN) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer definiert. Die Gebäudeoberkante 1 mit 6,48 m kommt nur bei Gebäudeteilen mit Pultdach, die Gebäudeoberkante 2 mit 4,32 m kommt bei Gebäudeteilen mit Flachdach zur Anwendung (s. Abb. 8).

Es ist ein geringfügiges Anpassen des Geländes erforderlich um eine problemlose Erreichbarkeit des Grundstücks von der „Augsburger Straße“ und der „Altöttinger Straße“ und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu erreichen.

## 6.4 Baugrenzen

Die Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche und orientieren sich am Hochbautentwurf und seinen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

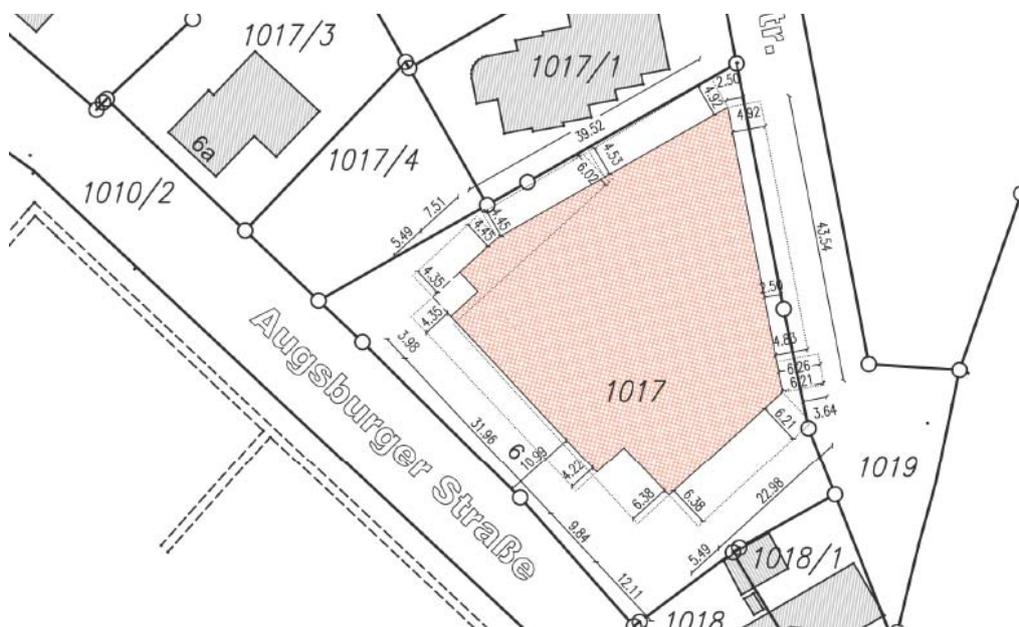


Abb. 6: Lageplan mit Abstandsflächen, Geosys-Eber Ingenieure, Stand: 11.06.2013

Nach § 22 Abs. 4 BauGB wird für den Geltungsbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese begründet sich in der Länge des Gebäudes, welche im Nord-Westen 50 m überschreitet. Das Höchstmaß der Gebäudelänge wird auf 51,53 m festgesetzt.

Nachdem es sich nur um eine geringe Überschreitung der 50 m-Grenze der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB) handelt und das Gebäude als Einheit und zusammenhängender

Baukörper in einer einheitlichen Höhe wahrgenommen wird, ist es für die Umgebung (Einfügungsgebot) nicht als schädlich einzustufen.

Es werden keine gesonderten Abstandflächen des Gebäudes von den Grundstücksgrenzen festgelegt, sie sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Aufgrund der großen Gebäudeabmessungen wird explizit auf die Belange des Brandschutzes hingewiesen.

## 6.5 Flächen für Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden entsprechend dem Vorhabenplan angeordnet (s. Abb. 5). Damit die Stellplätze besser erreicht und die Beladevorgänge der Pkw erleichtert werden, wird von der notwendigen Breite (2,30 m) der Stellplätze abgewichen. Die Parkplatzgröße beträgt in der Regel 5,00 x 2,70 m.

## 6.6 Grünordnung

Raumprägende Grünstrukturen, wie die Laubbaum-Allee in der Altöttinger Straße, sollen weitestgehend erhalten bzw. ergänzt werden. Des Weiteren soll durch Begrünung der waserdurchlässige, gepflasterte Stellplatzbereich ausgeglichen und aufgewertet werden.



Abb. 7: Laubbaum-Allee Altöttinger Straße, Stadtbauamt, Stand: 02.08.2013

### **6.6.1 Zu erhaltende Bäume**

Die für die Altöttinger Straße typische Laubbaum-Allee wird größtenteils erhalten. Auch die Eberesche in der nördlichen Grundstücksecke an der Augsburgener Straße kann erhalten bleiben und in die zukünftige Stellplatzflächen-Begrünung integriert werden.

### **6.6.2 Anpflanzung von Bäumen**

An der Altöttinger Straße werden in dem Grünstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwei Ersatzpflanzungen (*Tilia cordata* - Winterlinde) vorgenommen, um den Allee-Charakter wieder herzustellen. Linden fügen sich in die gemischte Laubbaumallee ein und führen diese bis zur Straßengabelung der Altöttinger Straße fort.

Auf der privaten Grünfläche, der Pflanzfläche im süd-östlichen Parkplatzbereich, wird eine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*) gepflanzt.

Die Neupflanzungen sind als Hochstämme mit Drahtballen zu pflanzen. Zudem sollen sie mindestens viermal verpflanzt sein und einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm besitzen.

### **6.6.3 Beseitigung von Bäumen – Ausgleichsmaßnahmen**

Können aufgrund der Baumaßnahmen Bäume nicht erhalten bleiben, werden diese durch Neupflanzungen (s. Punkt 6.6.2) ersetzt. Falls der Ersatz von Bäumen auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich ist, werden Ausgleichsmaßnahmen bzw. –flächen durch vertragliche Vereinbarungen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) auf von der Gemeinde bereit gestellten Grundstücken festgelegt. Diese Abstimmung erfolgt mit dem Forstamt und dem Stadtbauamt der Stadt Landsberg am Lech.

### **6.6.4 Begrünung private Grünflächen - Beet Wegeverbindung**

Die privaten Grünflächen (Beet) im Norden der Bebauung sowie die private Grünfläche entlang der Altöttinger Straße sollen mit Bodendeckern und locker gewachsenen Blütensträuchern bepflanzt werden. Pflanzliste:

*Syringa vulgaris* - Flieder

*Rosa rugosa* - Kartoffelrose

*Cornus mas* - Kornelkirsche

*Sorbaria sorbifolia* - Niedrige Fliederspiere

*Spiraea bumalda* - Sommerspiere

*Chaenomeles* - Zierquitte

*Berberis frukartii* "Verrucandi" - Immergrüne Berberitze

*Viburnum opulus* - Schneeball

*Anemone hupehensis* "Septembercharme" - Herbst-Anemone

*Geranium magnificum* - Storchschnabel

Dies erhöht die gestalterische Qualität entlang der Wegeverbindung durch eine abwechslungsreiche Pflanzung.

### **6.6.5 Begrünung private Grünflächen - Stellplatz**

Die kleinen Grünflächen zwischen den Stellplatzanlagen sollen mit immergrünen, abwechselnd blühenden Bodendeckern (s. Punkt 6.6.4 Pflanzliste) bepflanzt werden.

Durch Bepflanzung der Grünflächen im Stellplatzbereich soll eine Aufwertung der gepflasterten Zufahrten zu den Stellplatzbereichen erzielt werden.

Die festgelegten Begrünungsflächen dienen neben der optischen Qualität gleichzeitig der flächigen Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser. Darüber hinaus sind die Stellplätze und Stellplatzerschließungswege mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen, um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren (s. Punkt 6.3.3).

## 6.7 Verkehrsfläche

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist es in den Ein- und Ausfahrtsbereichen an der Augsburgener Straße erforderlich den öffentlichen Fuß- und Radweg abzusenken. Im Bereich der Anlieferzone (Erschließung der Anlieferrampe) und der Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr in der Altöttinger Straße, ist eine Absenkung des öffentlichen Fußweges und der öffentlichen Grünfläche notwendig. Für die Anschlusspunkte bzw. Knotenpunkte werden Sichtfelder nach RASSt06 ermittelt. Hierbei wird von der Haltesicht mit der Schenkellänge der Sichtfelder auf die bevorrechtigten Kraftfahrzeuge (B 2) von 70 m ausgegangen (RASSt06 S. 125, Tabelle 59). Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um eine private Grundstückszufahrt handelt und die Flächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Im Bereich der Einmündung des Fuß- und Radweges zwischen der Augsburgener Straße und der Altöttinger Straße muss dieser an den öffentlichen Fußweg angeschlossen werden sowie eine Absenkung zur Anbindung des Radweges, durch Absenkung an die Altöttinger Straße, erfolgen.

Im Bereich der Stellplätze an der Altöttinger Straße muss der öffentliche Fußweg abgesenkt werden. Der Fußweg wird in diesem Bereich verbreitert, die öffentliche Grünfläche unterbrochen.

## 6.8 Immissionsschutz

Durch das Ingenieurbüro Andreas Kottermair wurde eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten 4801.0/2013 - PT vom 18.07.2013) durchgeführt. Es ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen:

- Während der Nachtzeit (22.00 – 06:00 Uhr) ist in der Regel keine betriebliche Tätigkeit zulässig. Insbesondere Warenlieferungen per LKW (> 2,8 t) sind unzulässig. Zulässig ist lediglich die Belieferung des Backshops durch Fahrzeuge bis zu 2,8 t. Die Be- und Entladung muss geräuscharm per Hand erfolgen.

- Die regelmäßige Öffnungszeit des Marktes ist auf den Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr beschränkt.

- Der Schalleistungspegel der auf den Dächern von Anlieferzone und Backshop vorgesehenen Kühl- und Lüftungsanlagen darf bei gleichmäßiger Abstrahlung in alle Richtungen an den beiden Standorten jeweils maximal 75 dB(A) betragen. Bei Standortänderungen, Richtwirkung der Geräuschabstrahlung oder wesentlicher Abweichung von den im Gutachten angenommenen Ausbreitungsverhältnissen ist vor der Inbetriebnahme der Anlagen ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der im Gutachten ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten vorzulegen.

- Die Anlieferzone ist vollständig einzuhausen. Die Außenbauteile müssen mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen:

Wand:  $R_w = 25 \text{ dB(A)}$

Dach:  $R_w = 25 \text{ dB(A)}$

Alle Bauelemente der Anlieferzone müssen fugendicht miteinander verbunden sein.

Das Tor ist während der Be- und Entladetätigkeiten weitgehend geschlossen zu halten.

- Die Parkplatzfahrgassen sind im Hinblick auf das Geräusch der Einkaufswagen möglichst lärmarm auszuführen (z.B. Asphaltbelag).

- Der Einsatz von Presscontainern oder Schneckenverdichtern sind nicht zulässig.

- Bei Verwendung von Gabel- und Hubstaplern sind nur elektrisch betriebene Modelle zulässig. Alternativ müssen schallgedämmte Modelle zur Anwendung kommen.

## 6.9 Fläche für Versorgungsanlagen

An der Südwestecke des bestehenden Gebäudes befindet sich ein Kabelverzweiger des Stromnetzes und somit direkt in dem geplanten Ein- und Ausfahrtsbereich. Dieser Kabelverzweiger muss zur Südwestecke des Grundstückes (Fl.Nr. 1017) versetzt werden. Es wird eine Fläche von ca. 1,50 x 2,00 m benötigt. Die Kosten für die Umlegung sind vom Verursacher zu tragen.

## 6.10 Bauliche Gestaltung

### 6.10.1 Baukörper

Der geplante Baukörperkomplex des Lebensmitteldiscounters ist klar in Haupt- und Nebengebäude gegliedert. Der Hauptbaukörper mit Verkaufsraum ist durch seine Gebäudehöhe und Ausformulierung mit flach geneigtem Pultdach klar ablesbar. Die Nebenbauteile, mit den Funktionen Eingangskoffer mit Back-Shop und Café, Lager-, Ver- und Entsorgungsbereich sind als in der Höhe reduzierte Flachdachgebäude ausgebildet. Unter den Nebengebäuden hebt sich der Eingangskoffer klar in seiner Gestaltung von der restlichen Baumasse ab. Er hat entgegen der geschlossenen, weißen Putzfassade der übrigen Gebäudeteile durch den hohen Verglasungsanteil (Pfosten-Riegel-Fassade) ein transparentes Erscheinungsbild. Verstärkt wird diese Abgrenzung noch durch den rot durchgefärbten Putz und einem roten Anstrich. Diese besonders gestaltete Eingangssituation schafft Wiedererkennungswert und eine qualitative Abgrenzung von der üblichen Marktarchitektur.

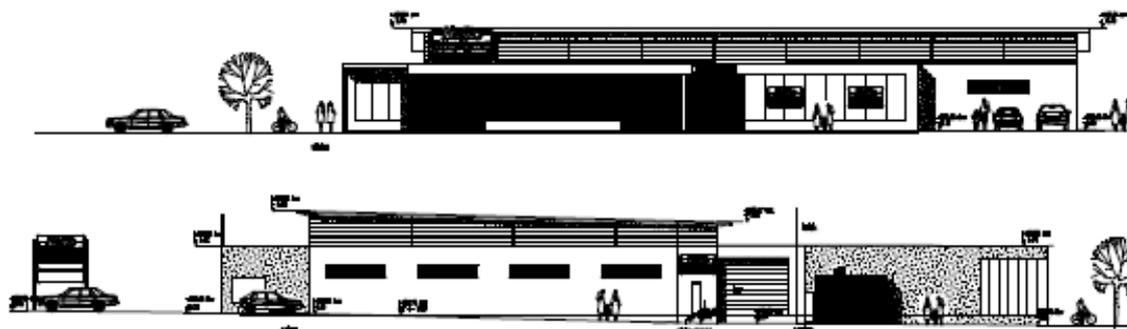


Abb. 8: Ansichten, Auszug Entwurf Ansichten, Architekturbüro BAU KUNST HAUS Metzger, Stand: 10.07.2013

### 6.10.2 Dachform

Der Hauptbaukörper erhält ein flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von 1,5°. Die Dachdeckung wird als graue Metalldeckung ausgebildet. Bei nicht beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen. Die Nebenbaukörper erhalten ein Flachdach (s. Abb. 8).

### 6.10.3 Einfriedung

Eine Einfriedung entlang angrenzender privater Grundstücke ist generell unzulässig. Jedoch sind aus Gründen der Entwässerungspflicht und Sicherheit hiervon folgende Maßnahmen ausgenommen:

- Damit die Entwässerung des Oberflächenwassers auf den Flurgrundstücken 1017 und 1017/4 im Geltungsbereich gewährleistet werden kann, sind Stützmauern entlang der angrenzenden privaten Grundstücke Fl.Nr. 1017/1, 1017/2, 1017/3 notwendig. Sie dienen zudem zum Ausgleich der Geländeanpassung zu Gunsten einer eben angelegten Stellplatzfläche.

Auf dem Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 1017/3) befindet sich entlang der Grundstücksgrenze bereits eine Sichtbeton-Stützmauer.

- Aus Sicherheitsgründen ist eine Abtrennung des öffentlichen Fuß- und Radwegs zu den drei Abschnitten der Stellplatzreihe (nördlich/südlich der nördlichen Ein- und Ausfahrt, südlich der südlichen Ein- und Ausfahrt) an der Augsburgener Straße gefordert. Diese wird als Pflanzbeet und Leistenstein zur Abgrenzung ausgebildet. Die Detailplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtbauamt.

- Weiterhin zugelassen werden Schranken und Poller in den Ein- und Ausfahrtbereichen an der Augsburgener Straße bzw. der Altöttinger Straße. Sie steuern die Zufahrtsbeschränkung für den Stellplatzbereich entsprechend der allgemeinen Öffnungszeiten sowie die Zufahrt zur Anlieferzone, entsprechend der im Immissionsschutz festgelegten Lieferzeiten (s. Punkt 6.8).

#### **6.10.4 Werbeanlagen**

Der Bewertung von Werbeanlagen liegt generell die Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS) i.d.F. vom 10.06.2003 zu Grunde.

Die Abwägung bezüglich der Werbeanlagen des Lebensmitteldiscounters in der Augsburgener Straße gesteht dem Marktbetreiber zur Sicherung der Kundenakquise und somit des Markterfolges neben der Werbeanlage auf dem von der Augsburgener Straße zurückgesetzten Gebäude zusätzliche Werbeanlagen zu:

- Zwei Schauvitriolen sollen im Bereich der Einkaufswagenbox aufgestellt werden. Die Abmessungen (maximale Breite und Höhe) sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

- Ein Werbepylon wird, analog zu in der Umgebung bestehenden Schildergrößen, in einer reduzierten Form zugelassen. Die Werbeanlage wird mit den Abmessungen von 2,40 m Breite und 4,30 m Höhe zugestanden. Sie wird im Süden der nördlichen Ein- und Ausfahrt auf der Pflanzfläche im Anschluss an den Stellplatzbereich an der Augsburgener Straße platziert.

**Netto Landsberg am Lech**  
**Sonderpylon Höhe 4.30 m**  
**Gehäuse 2.0 m beleuchtet**



Material: Stahl feuerverzinkt, Aluminium, Acrylglas  
 Lackfarbe: Gelb RAL 1023  
 Schriftfarbe: Rot RAL 3020  
 Blau RAL 5002  
 Ausleuchtung: LED Lichtfarbe 3200 K warmweiß



DAMBACH CORPORATE  
 DESIGN ELEMENTS GmbH  
 Adolf-Dambach-Straße  
 D-76571 Gaggenau  
 Erstellt/Gepflegt: 09.07.2013/JK. Schuster

Abb. 9: Werbepylon, Netto Marken-Discount AG & Co. KG, Stand: 08.07.2013

### 6.10.5 Fassadengestaltung

Um die Qualität und den architektonischen Anspruch an den Lebensmitteldiscounter zu fixieren werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung formuliert. Die Gebäudefassaden werden mit weißen Putz und grauem Sockelanstrich gestaltet. Davon hebt sich der Eingangskoffer in seiner Gestaltung klar ab und schafft Wiedererkennungswert. Er wird mit einem roten durchgefärbten Putz und rotem Anstrich versehen sowie einem hohen Verglasungsanteil (Pfosten-Riegel-Fassade) ausgeführt.



Abb. 10 : Ansicht Süden, Eingangsbereich Architekturbüro BAU KUNST HAUS Metzger, Stand: 07.06.2013

## 6.11 Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Ermittlung der in den Bauleitplänen zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze zum Vollzug der Art. 47 BayBO, wird auf die aktuell gültige Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech zurückgegriffen. Dabei wird der Stellplatzbedarf für den Lebensmitteldiscounter auf Grund der Verkaufsfläche von ca. 1.063 qm (ohne Café) mit 53 Stellplätzen nach 3.2.1 StPS festgelegt. Für das Café ist eine Fläche von ca. 18 qm vorgesehen, daraus lässt sich ein Bedarf von 2 Stellplätzen nach 4.1.1 ermitteln. Weiterhin ist für die Freischankfläche (Außenbestuhlung) von ca. 22 qm nach 4.2 ein Bedarf von 2 Stellplätzen errechnet worden. Somit ist ein Bedarf von 57 Stellplätzen für das Bauvorhaben erforderlich. Die von der Netto Marken-Discount AG & Co. KG geforderten 55 Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden, 2 Stellplätze müssen abgelöst werden.

## 7 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

### 7.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 7.2 Einzelhandel

Beim Fachziel Einzelhandel wird die Voraussetzung des zentralen Ortes (Mittelzentrum), die städtebaulich integrierte Lage und die leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfüllt. Bei dem angesetzten Nahbereich, der das Stadtgebiet sowie die Gemeinden Penzing, Schwinging, Pürgen und Hofstetten umfasst, mit 37.448 Einwohnern, einem sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Umsatz von ca. 2.165 € für Lebensmittel (Stand: 2010) und einer Flächenleistung von 3.700 €/qm bis 5.700 €/qm im Jahr (Discounter) ergeben sich bei 1.081 qm Verkaufsfläche eine Abschöpfquote von 4,9 % bis 7,6 %, die deutlich unter den 25 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft liegt.

Bezeichnung	Wert	Einheit	Wert	Bezeichnung	
Einwohner im Nahbereich	37.448				
Pro-Kopf-Verbrauch:	2.165	€/Kopf	81074920	Kaufkraftvolumen (KKV)	
Verkaufsfläche	1.081	qm			
Flächenleistung Discounter min.	3.700	€/qm	3999700	Kaufkraftabschöpfung	
Flächenleistung Discounter max.	5.700	€/qm	6161700	Kaufkraftabschöpfung	
				<b>Abschöpfungsquote min.</b>	<b>7,60%</b>
				<b>Abschöpfungsquote max.</b>	<b>4,93%</b>

Tab. 1: Aufstellung Abschöpfungsquote, Stadtbauamt, Stand: August 2013

Durch die integrierte Lage des Marktes mit seiner fußläufigen Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten und der Altstadt, wird die Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit geringer Mobilität (z.B. Kinder, Menschen mit Behinderung, ältere Bevölkerung) sichergestellt. Durch die Reaktivierung des Grundstückes und Wiederansiedelung eines Nahversorgungsmarktes und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung wird die Nahversorgung am zentralen Standort langfristig gesichert. Dadurch wird eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung durch den Lebensmitteldiscounter gewährleistet.

Der innerörtliche, zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Standort des Einzelhandels ist im Sinne der Förderung einer verbrauchernahen Versorgung und zur Vermeidung von Fahrverkehr entwickelt.

### 7.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung bleibt weitestgehend bestehen:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die Ortsstraße Augsburgs Straße.
- für den Lieferverkehr durch die Ortsstraßen Augsburgs Straße und Altöttinger Straße.
- für den nicht motorisierten Verkehr (NV) – Fußgänger und Radfahrer – über das bestehende Geh- und Radwegenetz, Anschluss an die Altöttinger Straße und Augsburgs Straße. Diese wird durch eine neu geschaffene Wegeverknüpfung der beiden Ortsstraßen nördlich des Bauvorhabens ergänzt.
- an den leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Haltestelle „Alter Friedhof/Schwaighofsiedlung“ Stadtbus-Linie 3 (Bahnhof – Klinikum – St.-Ulrich-Platz) im 30 Minutentakt.

### 7.4 Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche	Verteilung
<b>Sondergebiet - Einzelhandelsbetriebe</b> Grundstücksfläche (Bauland n. § 19 Abs. 3 BauNVO)	<b>3.964 qm</b>	<b>79,6 %</b>
- davon Sonstige Grünfläche	326 qm	6,5%
- davon maximal überbaubare Fläche (Baufenster + NG)	1.732 qm	34,8 %
- davon Außenbereich (Stellplätze + Zufahrten)	1.906 qm	38,3 %
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>1.018 qm</b>	<b>20,4 %</b>
- davon Straßenbegleitgrün	50 qm	1,0 %
- davon Straße	576 qm	11,5 %
- davon Geh- und Radweg	389 qm	7,8 %
- davon Fläche für Versorgungsanlagen	3 qm	0,1 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>4.982 qm</b>	<b>100,0 %</b>

Tab. 2: Aufstellung Bauflächenbilanz, Stadtbauamt, Stand: August 2013

### 7.5 Bauliche Nutzung - Neu

Grundstücksfläche (Bauland n. § 19 Abs. 3 BauNVO)	3.964 qm	
---	----------	--

Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	1.732 qm	GRZ § 19 II 0,44
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) (incl. Nebengebäude + Überdachung + Stellplätze + Stellplatzerschließungswege/Zufahrten)	3.638 qm	GRZ § 19IV 0,91
Grundfläche tats. versiegelt (§ 19 Abs. 4 BauNVO) (incl. Nebengebäude + Überdachung) Stellplätze, Stellplatzerschließungswege/Zufahrten wasser- und luftdurchlässig ausgeführt	1.732 qm	GRZ versiegelt 0,44
Geschossfläche	1.684 qm	GFZ 0,42
Öffentliche Verkehrsfläche davon 967 qm bereits ver- siegelt	1.018 qm	20,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen im Geltungsbereich	3 qm	0,1 %
Versiegelung im Geltungsbereich	2.701 qm	54,2 %

Tab. 3: Aufstellung Bauliche Nutzung - Neu, Stadtbauamt, Stand: August 2013

## 8 Umweltbelange

### 8.1 Einleitung

Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13 a Satz 4 BauGB zum einen zu prüfen, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, besteht. Da der Bebauungsplan nach Anlage 1 UVPG kein „UVP-pflichtiges Vorhaben“ darstellt, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Absatz 2 (1) gilt § 13 Abs. 3 BauGB. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Um sicherzustellen, dass nach § 13 a Satz 5 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, werden diese im Folgenden dargestellt.

### 8.2 Schutzgüter

#### 8.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

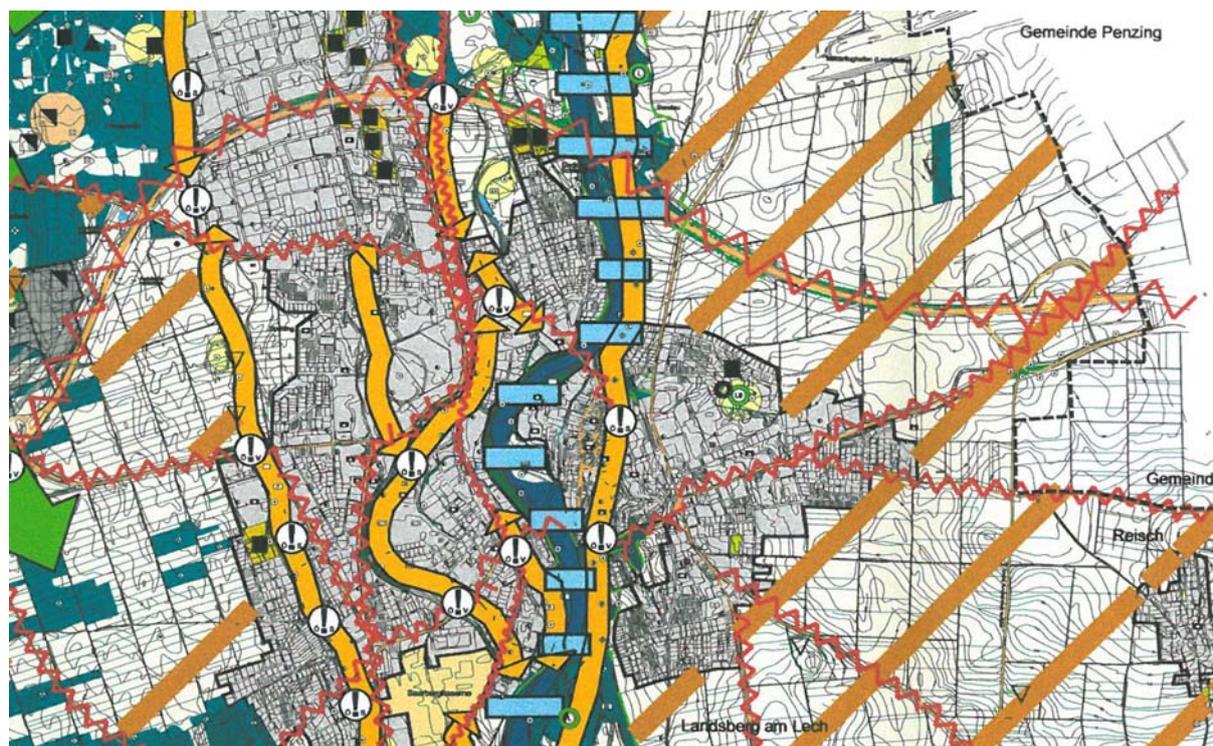


Abb. 11: Landschaftsplan Themenkarte zu FNP: Naturschutz, Ökologie und Biotopverbund mit Darstellung der zu schützenden Hangkantenbereiche im Stadtgebiet, Stand: 2000

Wie auf der Themenkarte in Abbildung 11 zu erkennen ist, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf keiner Fläche, die für Naturschutz, Ökologie oder Biotopverbund besonders bedeutsam ist. Die Augsburgs Straße – rot gezackt – südlich des Geltungsbereichs wird ohnehin bereits als „Ökologisch stark wirksame Barriere“ bezeichnet.

Die im Geltungsbereich befindlichen Bäume werden bei der Planung weitestgehend geschützt bzw. gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zudem nicht in der Nähe eines Natura-2000-Gebiets.

Somit ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

### **8.2.2 Schutzgut Boden**

Im Geltungsbereich ist durch die derzeit vorhandene Bebauung der ehemaligen Hartpapierfabrik, dem Minimal-Gebäude sowie der asphaltierten Stellplätze und asphaltierten Stellplatzerschließungswege das Gebiet fast vollständig versiegelt. Bei der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 3084 „Nördliches Baugebiet – Teilgebiet ehemaliger Minimal“ 4. Änderung wird durch die Einrichtung von gepflasterten und somit wasser- und luftdurchlässigen Stellplätzen und Stellplatzerschließungswegen die Versiegelung reduziert und das Schutzgut Boden beachtet. Bei Aushubmaßnahmen wird eine qualifizierte Aushubüberwachung durchgeführt.

Es ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

### **8.2.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)**

Im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans ist ein Großteil der Flächen bereits versiegelt. Bei der vorliegenden Planung wird das Oberflächenwasser speziell durch die Einrichtung wasserdurchlässiger Stellplatzflächen und Stellplatzerschließungswege beachtet (s. Punkt 6.3.3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut Themenkarte „Wasser und Klima“ des Landschaftsplans im Talboden, einem Bereich mit potentiell hochanstehendem Grundwasser. Da jedoch keine Unterkellerung der Gebäude geplant ist und auch sonst keinerlei Prob-

leme im Bestand diesbezüglich bekannt sind, ist durch die Umsetzung der Planung von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

#### **8.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Eine gesonderte Untersuchung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Die Flächen der Stellplätze und Stellplatzerschließungswege werden luftdurchlässig errichtet (s. Punkt 6.3.3).

Durch die integrierte Lage eines bereits bebauten Gebiets ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene auszugehen.

#### **8.2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist von keinem Einfluss auf das Schutzgut Landschaft auszugehen. Dies ist durch die integrierte Lage innerhalb eines bereits bebauten Gebiets zu begründen.

#### **8.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Immissionen)**



Abb. 12: Nahversorgung, Stadtbauamt, Stand: August 2013, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung; Maßstab 1:20.000

Für die Bewohner der Schwaighofsiedlung ist durch die Errichtung eines Discounters im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine deutliche Aufwertung der Nahversorgungsstruktur zu verzeichnen. Abbildung 12 zeigt die nahversorgungsrelevanten Betriebe in orange und ihren fußläufigen Radius mit 300m. In rot ist der große Bedarf dargestellt, der durch den Bau eines Discounters gedeckt werden kann.

Im fußläufigen Radius können nun ca. 1.000 (300m Radius) bzw. 2.250 Bürger (500m Radius) (Stand: 2010) einen Nahversorgungsbetrieb erreichen. Dies ist vor allem im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung (demographischer Wandel) als sehr wichtig einzustufen.

Der geplante Backshop mit Café und Außenbestuhlung kann einen gastronomischen Sammelplatz der Bewohner der Schwaighofsiedlung bilden, was eine Verbesserung der Freizeitqualität mit sich bringen kann.

Durch die Zufahrt des Kundenverkehrs über die Augsburgener Straße, die Einhausung der Anlieferung sowie die Festlegung der Lieferzeiten (06.00 – 22.00 Uhr), was jeweils mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt wurde, wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehr sehr gering gehalten (s. Punkt 6.8).

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch den Rückbau des alten und den Bau des neuen Baukörpers kann ein Verlust eines bestehenden, bekannten historischen Bildes erfolgen. Es liegt keine Denkmalschutzwürdigkeit der Bestandgebäude vor.

Die Wiederbelebung dieser Brachfläche mit einer Nahversorgung dient jedoch der Stärkung des umgebenden urbanen Altstadtgebiets.

Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

Aufgestellt 22.10.2013, Referat 460, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech, den 22.10.2013  
Stadtbauamt  
i.A.

Michler  
Bauberrätin