



LANDSBERG  
AM LECH

## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes **Sondergebiet Max-von-Eyth-Straße**

---

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Für den Bereich des Bebauungsplans Max-von-Eyth-Straße, der im Jahre 1996 als Sondergebiet ausgewiesen wurde, liegt ein Antrag des Betreibers des V-Marktes zur Erhöhung der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses vor. Der aktuelle Bebauungsplan setzt eine Gesamtverkaufsfläche von max. 5.050 m<sup>2</sup> fest, wovon im Erdgeschoß – also den V-Markt betreffend – ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 3.850 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Durch die Verkaufsflächenerweiterung würde sich die Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus um 1.250 m<sup>2</sup> auf 5.100 m<sup>2</sup> und insgesamt für das gesamte Gebäude auf 6.300 m<sup>2</sup> erhöhen. Die Größe der Verkaufsfläche würde somit zu den drei weiteren Sondergebieten im Stadtgebiet aufschließen (vgl. Doit 6.000 m<sup>2</sup>, Lechland 6.500 m<sup>2</sup> und Sailer-Baumarkt 7.800 m<sup>2</sup>). Im Vergleich zum Fachmarktzentrum am Penzinger Feld ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 6.300 m<sup>2</sup> zulässig. Die Erweiterung darf allerdings, wie auch beantragt, nur innerhalb der vorhandenen Räumlichkeiten erfolgen, d.h. das Gebäude an der Max-von-Eyth-Straße 4 wird im Bestand lediglich anders genutzt.

### **2 Entwicklung aus Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1996 während der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Max-von-Eyth-Straße“ im Parallelverfahren der geänderten Situation angepasst, indem das gesamte Grundstück Fl.Nr. 2925/142 der Gemarkung Landsberg als „Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt wurde. Die Verkaufsflächenerweiterung deckt sich somit mit den Zielen und Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

### **3 Integrierte Lage / LEP**

#### **3.1 Integrierte Lage**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) wird unter B II, Ziff. 2.4 als Ziel definiert, dass Einzelhandelsgroßprojekte nur in geeigneten Zentralen Orten anzusiedeln sind. Die Ausweisung hat in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu erfolgen. Städtebaulich integriert sind Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestand eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind. Dies dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und trägt zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Folgende Eigenschaften des Standortes Sondergebiet „Max-von-Eyth-Straße“ sprechen für dessen städtebauliche Integration:

- Das Gebiet liegt im Nordwesten der Stadt, etwa 2,1 km (Luftlinie) von der Innenstadt entfernt. Es befindet sich im Siedlungszusammenhang eines bestehenden Gewerbegebiets, und liegt etwa 350 m vom südöstlich gelegenen Wohngebiet an der Lechwiesenstraße entfernt. Dadurch wird die Erreichbarkeit des Einzelhandelsgroßprojektes für Fußgänger und Radfahrer, und somit ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich sichergestellt.
- Das LEP fordert eine qualifizierte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, welche durch die unmittelbar vor dem Einkaufsmarkt befindliche Stadtbushaltestelle der Linie 2, die im 30-Minuten-Takt verkehrt, sichergestellt wird.

Die Strukturkarte im Anhang 3 des LEP 2006 lässt klar erkennen, dass Landsberg am Lech als Mittelzentrum und Großer Kreisstadt eine bedeutende Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des gehobenen Bedarfs übernimmt. Durch die räumliche Distanz zu den umliegenden Mittelzentren Schwabmünchen und Bad Wörishofen sowie deren Lage in einem anderen Regierungsbezirk ist die Einwirkung auf die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte als gering einzustufen. Zudem folgt die Erweiterung dem Ziel der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Nachverdichtung in bestehender Bausubstanz nach B VI, Ziff. 1.1.

Das Sondergebiet Max-von-Eyth-Straße ist daher als „in integrierter Lage liegend“ zu betrachten und stimmt mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2006 überein.

### **3.2 Beschleunigtes Verfahren**

Da es sich bei Änderung des bestehenden Bebauungsplanes um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt und die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann eine Umsetzung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird auch von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es bestehen durch die integrierte Lage und die Erweiterung in bestehenden Räumlichkeiten keine Anzeichen einer Bedrohung von Schutzgütern nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Die Flächenerweiterung dient dem Erhalt der bestehenden Kundennachfrage und der Stärkung des bestehenden Standortes, welcher durch die Ansiedlung des neuen Fachmarktzentrums im Osten der Stadt einer erhöhten Konkurrenz ausgesetzt ist. Aus diesem Grund ist auch nicht von einer erhöhten Emissionsbelastung durch anwachsende Kundenströme auszugehen.

### **3.3 Landesplanerische Überprüfung**

Für die Erweiterung der Verkaufsflächen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde von der Regierung von Oberbayern von einer landesplanerischen Überprüfung abgesehen, da es sich bei dem Objekt um einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb handelt, der nur in geringem Umfang erweitert wird. Berücksichtigt wird dabei insbesondere, dass die Erweiterung in bestehenden Räumlichkeiten erfolgt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird der Regierung von Oberbayern im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens zur Stellungnahme vorgelegt werden.

## **4 Örtliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet unmittelbar südlich der BAB 96 und westlich der Autobahnbrücke der Lechwiesenstraße. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Bundesautobahn Anschlussstelle Landsberg-Nord kommend über die Augsburgische Straße, Carl-Friedrich-Benz-Straße und Lechwiesenstraße.

## **5 Nutzung**

Oberste Prämisse für die Ausweisung von Sondergebieten im Stadtgebiet ist der Schutz der historischen Altstadt vor Ansiedlung von innenstadtschädigenden bzw. -konkurrierenden Branchen und Warengruppen in den Randbereichen der Stadt. Zu diesen gehören größtenteils Waren des täglich-

chen Bedarfs und die so genannten Handtransportwaren wie Bekleidung, Schreibwaren, Schmuck, Bücher, etc.

Im Sondergebiet zulässige Waren zeichnen sich hingegen in der Regel dadurch aus, dass sie an den Autokunden orientiert sind. Sie sind charakteristischerweise nicht oder nur schwer zu Fuß abzutransportieren (sog. Autotransportwaren), und zeichnen sich durch einen hohen Flächenbedarf aus.

Im Bereich des Sondergebiets Max-von-Eyth-Straße ist insbesondere das Nebensortiment Schuhe und Textil (ausgenommen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung sowie Gold- und Schmuckwaren) auf eine Verkaufsfläche von 200m<sup>2</sup> sowie das Food-Sortiment auf 1930 m<sup>3</sup> begrenzt. Weiterhin sind folgende Branchen und Warengruppen zugelassen:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen u. -ausstattungen,
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, (elektrisch und nicht elektrisch),
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten,
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör),
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf,
- Pflanzen, (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisen waren,
- Kfz-Zubehör, (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör),
- Tierpflegeartikel, -futter,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Zubehör, Rollläden, Rollos, Gitter,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Teppiche und Fußbodenbeläge, insbesondere Rollware,
- Kohle, Mineralölerzeugnisse,
- Ausgewählte Sportgroßgeräte (z.B. Surfbretter, Boote)
- Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk (Food-Sortimente)
- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik

## 6 Erschließung

Das LEP Bayern 2006 weist auf eine gute Erreichbarkeit von Geschäftszentren sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr hin. Die straßenmäßige Erschließung wird ist durch die Lage an Hauptverkehrsachsen B17 (alt) und BAB A96 gewährleistet.

Durch die nahe liegende Stadtbushaltestelle kann der Standort auch über öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden. Aufgrund des Warenangebotes (siehe Sortimente unter Ziffer 5 - Nutzung) muss jedoch von einer schwachen Frequentierung des Stadtbusses durch die Kundschaft ausgegangen werden. Die Orientierung der nicht innenstadtrelevanten Branchen ist auf Autokunden ausgerichtet, da sie zum Transport der Waren in der Regel ein Auto benötigen.

Die Erschließung mit Kanal, Wasser und Energie ist mit den bestehenden Anlagen vorhanden.

## 7 Flächenausgleich und Grünordnung

Mit der Nutzung von vorhandenen Räumlichkeiten entsteht keine neue Flächenversiegelung. Ein Ausgleich nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Weiterhin werden im Wesentlichen der bereits bestehende Grünstreifen sowie ergänzend dazu Baum- und Strauchanpflanzungen entlang der Max-von-Eyth-Straße sowie an der westlichen Grundstücksgrenze als Festsetzung beibehalten.

## 8 Stellplätze, TG, Parkdeck

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m<sup>2</sup> errechnet sich ein Stellplatzbedarf entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech vom 30.09.2004 wie folgt:

Bis 1.500 m <sup>2</sup> 1 Stellplatz je 20 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche:	1.500 m <sup>2</sup> : 20 =	75 Stellplätze
Ab 1.500 m <sup>2</sup> 1 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche:	4.800 m <sup>2</sup> : 15 =	<u>320 Stellplätze</u>
	<b>Summe:</b>	395 Stellplätze

Hinzukommen Stellplätze, die für weitere Nutzungen, wie Büro- und Verwaltungsräume sowie Wohnungen, benötigt werden. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Da das Grundstück bereits mit Stellplätzen stark ausgelastet ist, muss der zusätzliche Stellplatzbedarf über das im Plan festgesetzte Parkdeck oder alternativ über benachbarte Grundstücke gedeckt werden. Bei Nachweis auf benachbarten Grundstücken sind entsprechende Dienstbarkeiten mit dem Bauantrag vorzulegen.

## 9 Plangebiet in Zahlen

Grundstücksgröße	18.322 m <sup>2</sup>
Max. Geschößfläche bei 0,8 GFZ	14.617 m <sup>2</sup>

## 10 Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Mit einer baldigen Umsetzung der Planung ist zu rechnen.

aufgestellt Anderka 30.06.2009

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 30.06.09

Ganzenmüller  
Techn. Oberamtsrat