



Begründung zum Bebauungsplan „Kolpingstraße“

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung
3. Örtliche Lage
4. Planung
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Topographie
 - 4.3 Bebauung
 - 4.4 Grünordnung
 - 4.5 Schallschutz
 - 4.6 Erschließung
 - 4.6.1 Straßen
 - 4.6.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.6.3 Erschließungskosten
 - 4.7 Plangebiet in Zahlen
5. Bürgerbeteiligung und Anhörung Träger öffentlicher Belange
6. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung

Anlage: Lageplanauszug ehemalige Infanteriekaserne

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Große Kreisstadt Landsberg a. Lech ist Mittelzentrum in der Region 14 und zentraler Ort für den gesamten Landkreis mit seinen über 96.000 Einwohnern. Die Einwohnerzahl der Stadt Landsberg beträgt zur Zeit ca. 24.000 Einwohner.

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstückes der ehem. Infanteriekaserne (beabsichtigte Nutzung: zentrales Verwaltungsgebäude mit Tiefgaragenplätze und Gewerbeflächen) zu schaffen.

Die Verwaltung der Stadt Landsberg a. Lech ist zur Zeit an mehreren Standorten untergebracht. Durch diese Zersplitterung entstehen Leerläufe und Reibungsverluste in der täglichen Arbeit, die Effizienz der Verwaltung leidet darunter, und auch der Bürger bekommt nicht den Service, den man ihm heute gerne bieten möchte.

Im Rahmen einer Schwachstellenanalyse wurde klar aufgezeigt, daß durch eine Zentralisierung der Verwaltung mit einem jährlichen Einsparungspotential von ca. DM 500.000 zu rechnen ist.

Die Standortwahl ist unter folgenden Kriterien getroffen worden:

- a) Die Stadtverwaltung muß in der Innenstadt untergebracht werden. Eine auch diskutierte Auslagerung in die frei werdende Saarbürgkaserne würde ein vollkommen falsches Zeichen setzen und den Bestrebungen der Stadt Landsberg zur Belebung der Innenstadt (Kaufkraftbindung) entgegenwirken.
- b) Das Grundstück muß verfügbar sein. Alternativstandorte in der Innenstadt wurden geprüft, vor allem auch hinsichtlich der Verfügbarkeit bzw. der Erwerbskosten. Eine zeitnahe Umsetzung zu wirtschaftlichen Konditionen war nirgends erreichbar.
- c) Das Objekt muß finanzierbar sein im Zusammenhang mit Grundstücken, die die Stadt veräußern kann und vor allem unter der Voraussetzung der jetzt gegebenen, weiteren günstigen Finanzierungsmöglichkeiten.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan wurde mit RS Nr. 420-4621.1-LL-16.2 vom 02.01.1985 von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist darin als Parkplatz am Rande eines Mischgebietes dargestellt.

3. Örtliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar am westlichen Rand der Altstadt und zum Teil im Sanierungsgebiet Schranne.

4. Planung

4.1 Nutzung

Die Nutzung des in dem Planungsgebiet vorgesehenen Gebäudes soll vorwiegend Verwaltungszwecken dienen. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als "Mischgebiet (Mi)" festgesetzt.

Im Untergeschoß ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Gesamtfläche ca. 900 qm) und einer Tiefgarage vorgesehen, welche an die bestehende Tiefgarage an der Lechstraße angebunden wird. Es ist vorgesehen, durch ein System von Dreifachparkern, den für das Verwaltungsgebäude notwendigen Stellplatzbedarf vor Ort zu befriedigen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen schließen die Nutzung des Gebäudes als großflächigen Einzelhandelsbetrieb (z. B. Textil) nicht aus.

4.2 Topographie

Das Planungsgelände liegt, wie die gesamte Altstadt, auf einem Schwemmkegel, der ein Gefälle von ca. 1 m innerhalb des Planungsgebietes aufweist.

4.3 Bebauung

Der vorgesehene Baukörper nimmt die Baustruktur der angrenzenden Gebäude auf. Es ist vorgesehen, das Hauptgebäude als dreigeschossigen Bau zu errichten, wobei das dritte Vollgeschoß zum Teil bereits im Dachgeschoß zu liegen kommt. Dachneigung, Gebäudeentwicklung, Trauf- und Firsthöhe orientieren sich an der benachbarten Bebauung. Es darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, daß der an dieser Stelle bis zum Jahre 1968 befindliche Vorgängerbau (damals abgebrannt), mit einer Traufhöhe von ca. 10 m und einer Firsthöhe von ca. 18,5 m in etwa gleiche Höhen aufwies.

Im westlichen Bereich des Baufensters ist ein zweigeschossiger Baukörper mit flachgeneigtem Dach, ein dem Hauptgebäude eindeutig untergeordneter Baukörper, möglich.

Es wird die besondere Bauweise festgesetzt, mit Baulinie auf der Ost- und zum Teil auf der Nord- und Südseite. Durch die von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise in Verbindung mit der Baulinienfestsetzung soll erreicht werden, daß näher an die Grundstücksgrenzen bzw. an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden kann und somit den städtebaulichen Belangen der Altstadt Rechnung getragen wird. Das Gebäude hat eine maximale Gesamtlänge von 66,50 m. Die Abstände betragen im Süden 6,5 - 7,0 m - vgl. Vorgängerbau 10 m - und im Norden 9,7 m - Vorgängerbau 7,5 m - zu den angrenzenden Gebäuden. Die Abstandsflächen werden wegen der besonderen städtebaulichen Gründe mit der Festsetzung von Baulinien auf 3 m verringert.

4.4 Grünordnung

Das Baugebiet ist mit hochgewachsenen Kastanienbäumen gegliedert. Zum Teil sind diese Bäume überaltert und müssen gegebenenfalls ersetzt werden. Dieses Grün ist auch Bestandteil der üppigen Eingrünung des benachbarten Inselbades und des Begleitgrüns links und rechts des Lechs.

4.5 Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt im rückwärtigen Teil der Altstadt, mit geringem Anliegerverkehr und mäßigem Zufahrtsverkehr zur Tiefgarage an der Lechstraße. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind nicht erforderlich.

4.6 Erschließung

4.6.1 Straßen

Die Erschließungsstraßen sind bereits Bestand und müssen nach Abschluß der Bebauung der neuen Nutzung entsprechend angepaßt werden.

4.6.2 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Das Gebäude wird heizungstechnisch über das vorhandene BHKW im Städt. Inselbad versorgt.

4.6.3 Erschließungskosten

Hinsichtlich der Herstellung von Straßen und Wegen entstehen keine Erschließungskosten. Die Aufwendungen für den Straßenbau sind über Umgestaltung von Straßen und Plätzen, im Rahmen der Altstadtsanierung und über die Städt. Ausbaubeitragssatzung zu finanzieren

4.7 Plangebiet in Zahlen

Flächenzusammenstellung

Grundstücksflächen	1.986 m ²	
Straßenflächen, Gehwege	1.026 m ²	
Parkplätze	203 m ²	
Grünflächen	<u>710 m²</u>	
	<u>3.925 m²</u>	gesamter Geltungsbereich

5. Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bürgerbeteiligung mit Planungsdarlegung durchgeführt. Am 10.3.1997 wurde im Probensaal der Stadtkapelle im Lechstadel ein Erörterungstermin durchgeführt. Nach Erläuterung der Planung wurden von den anwesenden Bürgern folgende Punkte angesprochen und von der Verwaltung beantwortet: Beweissicherung beim Neubau eines Verwaltungsgebäudes, Abstände zu den bestehenden Gebäuden, Firsthöhe, Regelung des Lieferverkehrs einschließlich LKW, gebührenfreie Parkplätze für Besucher. Ferner wurde von einem Bürger der Vorschlag gemacht, die Gewerberäume im Kellergeschoß Landsberger Einzelhändlern für einen Markt oder Ähnliches anzubieten.

Das Ergebnis des Erörterungstermines hat der Stadtrat zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag, die Gewerberäume Landsberger Einzelhändlern für einen Markt oder Ähnliches zu überlassen, wurde befürwortet.

Der Stadtheimpfleger hat angeregt aus historischer Sicht wie im Vorgängerbau eine Gebäude mit drei Vollgeschossen zu planen. Der Stadtrat vertritt die Auffassung, daß die vorgelegte Planung sich besser auf die umliegende Bebauung Rücksicht nimmt. Die von den LEW Buchloe vorgeschlagene 20-KV-Kabelleitung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Auf den Hinweis der Höheren Landesplanungsbehörde, daß die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes einer landesplanerischen Überprüfung bedarf, wurde beschlossen, daß gegebenenfalls eine landesplanerische Abstimmung erfolgt.

6. Eigentumsverhältnisse und Planumsetzung

Sämtliche Grundstücke befinden sich in Städt. Eigentum. Mit einer Realisierung des Bauvorhabens ist aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme kurzfristig zu rechnen.

Landsberg a. Lech, den 14.02.1997

Stadtbauamt
Im Auftrag



Griebinger
Baudirektor

geändert 10.4.1997