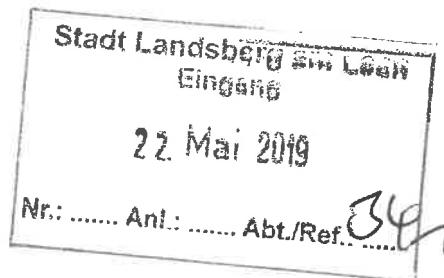




Handwerkskammer für München und Oberbayern
Abt. 1.2 · Postfach 34 01 38 · 80098 München

Stadt Landsberg a. Lech
Bauordnungsamt| Claus Müller
Postfach 101653
86886 Landsberg a. Lech



**Landespolitik,
Kommunalpolitik und
Verkehr**

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

16. Mai 2018

Sehr geehrter Herr Müller,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.a. Verfahren der Stadt Landsberg am Lech, und hat in Bezug auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg a. Lech folgende Anmerkungen.

Das Handwerk mit seinen eine Million Betrieben und über 5 Millionen Beschäftigten, darunter fast 370 Tausend Lehrlingen ist wie kein anderer Wirtschaftsbereich traditionell in den Regionen, Städten und Ortsteilen Deutschlands verankert. Die zumeist familiengeführten Betriebe sind oftmals seit mehreren Generationen vor Ort und bei den Menschen verwurzelt. Sie bleiben auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihrem Standort treu. Als persönlich verantwortliche Unternehmer kennen die Handwerker die Gegebenheiten und Strukturen vor Ort eingehend. Wirtschaftskraft und persönliches Engagement des örtlichen Handwerks bietet Potenzial für die lokale Entwicklung und die soziale Stabilität der Kommune.

Um die 500 Handwerksbetriebe prägen das Ortsbild der Stadt Landsberg am Lech. Gut die Hälfte dieser Unternehmen sind seit 10 Jahren oder länger am Standort tätig, und nach wie vor im Ortskern genauso präsent wie in den kleinen Weilern und Ortsteilen der Stadt.

Zur Lebendigkeit der Ortszentren und zur Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere die Lebensmittelhandwerke (z.B. Metzger, Bäcker, Konditoren) und die Handwerke für den persönlichen Bedarf (z.B. Friseure, Schuhmacher, Textilreiniger und Schlosser) sowie die bei einer älter werdenden Gesellschaft (vgl. auch Ausführungen in der Begründung S. 29 f.) immer wichtiger werden den Gesundheitshandwerke mit ihren Ladengeschäften maßgeblich bei.

Zum unverzichtbaren Spektrum des örtlichen Angebots zählen auch Bau- und Ausbaugewerke, Kfz-Werkstätten, Kunsthändler und andere Gewerke au-

Ihr Zeichen: 341-602-CM
Unser Zeichen:

Ansprechpartner:
Isabella Hößl
Telefon 089 5119-458
Telefax 089 5119-305
isabella.hoessl@hwk-muenchen.de

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchener Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0 500 102 270
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01



ßerhalb der Einkaufsstraßen. Diese Betriebe sind ebenfalls auf die Nähe zu ihren Kunden angewiesen.

Das Verschwinden wohnortnaher handwerklicher Dienstleistungen würde den vielerorts bereits erkennbaren Niedergang sozialer Strukturen weiter beschleunigen, wenn die sichtbare räumliche Beziehung der Menschen – und gerade der Jugendlichen – zu handwerklicher Arbeit, Selbständigkeit und Mittelstand vor Ort verloren geht.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan stellt die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe ist es, durch die Planung die Standortbedingungen der lokalen Wirtschaft perspektivisch zu wahren und zu entwickeln. Aus Sicht des Handwerks ist das Engagement zur bedarfsgerechten Flächenbereitstellung und Standortsicherung für Handwerksbetriebe eine wichtige Zukunftsaufgabe:

Um die Leistungsfähigkeit des Handwerks und seine vielen Funktionen vor Ort zu bewahren, kommt der Sicherung innerörtlicher, kundennaher Standorte eine besondere Bedeutung zu genauso wie den Bemühungen „ungenutzte Flächenpotenziale zu revitalisieren und diese Flächen auch gegenüber Konkurrenzen durch Wohn-, Einzelhandels-, Industrie- und Dienstleistungsnutzungen zu schützen.

Aus Sicht des Handwerks sind größere Einzelhandelsvorhaben intensiv auf ihre Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der Ortskerne als Versorgungszentren in ihrer mittelständischen Struktur zu prüfen und den o.a. Vorgaben entsprechend zu prüfen. Die heute häufig am Ortsrand bzw. außerhalb der größeren Siedlungszusammenhänge (u.a. Konversionsfläche Frauenwald) gelegenen Gewerbegebiete sind für viele größere Handwerksbetriebe von hoher Wichtigkeit. Diese sollten rein gewerbespezifischen Nutzungen vorbehalten werden, Einzelhandelsnutzungen müssen ausgeschlossen werden.. Dies ist auch eine von den Flächennutzungsplanungen der Stadt Landsberg am Lech geteilte wesentliche, aus dem ISEK abgeleitete Zielstellung, die Teil eines noch zu verabschiedenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts (vgl. S. 63 f. der Begründung) sind. Dieses planerische Vorgehen ist von unserer Seite ausdrücklich zu unterstützen und bitten wir im Interesse der Sicherung bestehender Nahversorgungsmöglichkeiten in integrierter Lage im Stadtgebiet konsequent fortzuführen. Die den Bedarfen entsprechend detaillierte Ermittlung und Darstellung notwendiger Gewerbeflächenausweisungen (G1 bis G5) ist daher zu begrüßen, (weitere) Einzelhandelsbetriebe „bei denen keine Stärkung des der fußläufigen Versorgung zu erwarten ist“ (S. 63 s.o.), sind den o.g. Vorgaben entsprechend konsequent auszuschließen.



In den neu dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen sollten im Rahmen konkretisierenden Planungen bedarfsgerecht parzellierte, auch z.T. klein strukturierte Gewerbeplätze in ausreichender Zahl zur möglichen Erweiterung oder auch Neuansiedelung von Handwerksbetrieben im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden. Für serviceorientierte Branchen oder auch Existenzgründer sind allerdings Flächen mit innenstadtnaher Lage bzw. in der Regel mit kleinteiligeren Grundstückszuschnitten erforderlich.

Die Erhaltung kleinteiliger, nutzungsgemischter Stadt- und Ortsteilzentren ist darüber hinaus ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität, aber auch zur Sicherung der obenstehend genannten Strukturen der Nahversorgung in fußläufiger Entfernung. Dementsprechend sollten in Städten und Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die einerseits Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulassen, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen. Dabei ist eine Ausweisung aber insbesondere auch die Sicherung bestehender Misch- bzw. Dorfgebietsflächen (wie beispielsweise bei Gut Mittelstetten) nach § 6 bzw. 5 BauNVO wünschenswert, deren weitere Entwicklung in der Praxis im Sinne der typischen Eigenart eines gleichwertigen und gleichgewichtigen Nebeneinanders von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe erfolgen sollte.

Was die Ausweisung neuer Wohnbauflächen betrifft, bitten wir besonders hinsichtlich der Wohnbauflächendarstellungen als Ortsabrandung/Baulückenfüllung nach Osten für den Ortsteil Reisch (W1) zu berücksichtigen, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen – insbesondere in potenziellen Gemengelagen – grundsätzlich sicherzustellen ist, dass angrenzende und im baulichen Umfeld der diese Lage deutlich prägenden dörflichen Strukturen bestandskräftig genehmigte gewerbliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften und auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Gerade die Handwerksbetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen tendenziell an den Ortsrändern angesiedelt sind, werden durch neue Flächenausweisungen, die an bestehende Gebiete anschließen, oftmals in der Ausübung ihrer bisherigen, genehmigten Nutzung (insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen wie Lärm, Geruch etc. einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs) eingeschränkt. Dies, genauso wie Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten bitten wir Sie durch vorausschauende Planungen auszuschließen, die eine möglichst konfliktfreie Anordnung anstreben sollten. Bezuglich der geplanten Wohnnutzungen in den Sonderbauflächen bitten wir insbesondere ebenso ein besonderes Augenmerk auf die Vermeidung immissionsschutzrechtlicher



Gemengelagen zu richten. Die nicht in Frage zu stellenden berechtigten Ansiedlungswünsche und der Bedarf für die Ansiedlung von Wohnplätzen im Rahmen des Planvorhabens der Regens-Wagner-Stiftung (S 5) sind aus unserer Sicht vollkommen erkannt, jedoch bitten wir darum, die Planungen dahingehend in der konkretisierenden Bauleitplanung in einer möglichst konfliktfreien Anordnung auszugestalten, dass angrenzend bestehende genehmigte gewerbliche und handwerkliche Nutzungen in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften und auch im Hinblick auf ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden- insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Prinzipiell möchten wir ebenso darauf hinweisen, dass eventuelle Herabstufungen von Gebietskategorien für die Sicherung von Gewerbebetrieben am Standort nicht zielführend sein können.

Darüber hinaus sind Handwerksbetriebe in hohem Maße auf gute innerörtliche Verkehrsverbindungen und die Erreichbarkeit ihrer Standorte durch die Kunden angewiesen. Zur Sicherung der Innenstädte als Gewerbestandorte müssen die Handwerksbetriebe auch weiterhin ihre Service- und Lieferfahrzeuge bedarfsgerecht nutzen können und über ausreichend Stellflächen an ihren Standorten und bei ihren Kunden und leistungsfähige Straßennetze verfügen. So sollte im Rahmen der Planung verkehrlicher Maßnahmen auch berücksichtigt werden, dass nicht nur die Erreichbarkeit von jeglichen Betrieben vor Ort mittels Verkehrs wegen gewährleistet ist, sondern ebenso eine ausreichende Zahl an Parkflächen am Betriebsstandort zur Verfügung stehen. Vor allem für Betriebe, die durch den Vertrieb und den Verkauf ihrer Produkte (u. a. Lebensmittelhandwerke) auch im Handel tätig sind, ist für erfolgreiches Wirtschaften die Erreichbarkeit des Ladengeschäftes durch die Kunden zwingend erforderlich.

Der Verlust innerstädtischer Handwerksstandorte würde im Resultat zu mehr Gesamtverkehr führen. In den zukünftigen Planungen sollte daher das Sicherstellen einer uneingeschränkten Erreichbarkeit der Betriebe entsprechende Beachtung finden.

Aufgrund der Auswertungen zum Workshop Verkehrsentwicklungsplanung von 17. November 2018 „MIV“ kommen wir zum Ergebnis, dass die aufgeführten Planfälle keinesfalls in Betracht zu ziehen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Isabella Hößl
Referentin