

STADT LANDSBERG

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Abschlussbericht | November 2024



Auftraggeberin:



Stadt Landsberg

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstr. 1
86899 Landsberg am Lech

Vertreten durch:

Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

Fachliche Betreuung:

Maximilian Tobisch
Referatsleitung Stadtplanung und Mobilität

Leonie Viktor
Stadtplanung und Mobilität

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR
STADTPLANUNG



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Dipl. Ing. (FH) Martin Birgel
Architekt + Stadtplaner ByAK, SRL

Lea Hickl
M.Sc. Umweltplanung und Recht

Roman Henneke
M.Sc. Geographie

Stand 12.11.2024

Dieses Projekt wird gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	9
1.1 Anlass und Zielsetzung	10
1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen	11
2 Grundlagen	13
2.1 Stadt Landsberg am Lech.....	14
2.1.1 Lage im Raum	14
2.1.2 Historische Stadtentwicklung	14
2.1.3 Landes- und Regionalplanung	14
2.1.4 Flächennutzungsplan	16
2.1.5 Bebauungspläne	16
2.2 Das Untersuchungsgebiet	18
2.2.1 Lage und Größe	18
2.2.2 Städtische Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	18
2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen.....	20
2.3.1 Erhaltungssatzung für die Altstadt (2006) „Altstadtsatzung“	20
2.3.2 Aktuell bestehende Sanierungsgebiete in der Altstadt.....	20
2.3.3 „Zukunft am Lech“	22
2.3.4 „Landsberg 2035“	22
2.3.5 ISEK 2023	22
2.3.6 Verkehrsentwicklungsplan VEP Landsberg	27
2.3.7 Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	28
2.3.8 Weitere Konzepte und Gutachten	29
3 Planungsprozess und Beteiligungsverfahren	31
3.1 Methodik und Projektablauf	32
3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf.....	32
3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit.....	32
3.2.1 Crowd-Mapping.....	33
3.2.2 Mobiler Stand am 16.07.2022.....	36
3.2.3 Weitere Beteiligungsformate im Rahmen des Entwicklungskonzepts zur Aufwertung der nördlichen Altstadt	36
3.2.4 Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer in der Altstadt	37

4 Bestandsaufnahme	39
4.1 Bindungen.....	40
4.1.1 Bau- und Bodendenkmäler; Ensemble	40
4.1.2 Schutzgebiete.....	42
4.1.3 Bebauungspläne.....	43
4.2 Ortsbild und öffentlicher Raum	43
4.3 Nutzungen	46
4.3.1 Einzelhandel.....	46
4.3.2 Soziale Infrastruktur, Bildung und religiöse Einrichtungen	48
4.4 Grün und Freiraum	48
4.4.1 Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Freiraum	48
4.4.2 Private Freiflächen	50
4.4.3 Gewässer und Lechufer	51
4.4.4 Sport- und Spielplätze	52
4.5 Tourismus und Freizeit	53
4.5.1 Kultureinrichtungen und Veranstaltungen.....	53
4.5.2 Gastronomie	53
4.5.3 Rad- und Wanderwege	54
4.6 Mobilität und Verkehr	55
4.6.1 Motorisierter Individualverkehr.....	55
4.6.2 Ruhender Verkehr	55
4.6.3 ÖPNV	56
4.6.4 Nicht-Motorisierter Individualverkehr	56
5 Integrierte Querschnittsbezogene Analyse	59
5.1 Defizite und Konflikte	60
5.2 Potenziale und Qualitäten	64
6 Handlungsfelder und Ziele	69
6.1 Handlungsfelder.....	70
6.2 Ziele	70
7 Entwicklungskonzept und Maßnahmenübersicht	75
7.1 Öffentlicher Raum + Barrierefreiheit.....	77
7.2 Begrünung und Klimaaspekte	82
7.3 Stadtbild und Nutzungen	86
7.4 Mobilität.....	90

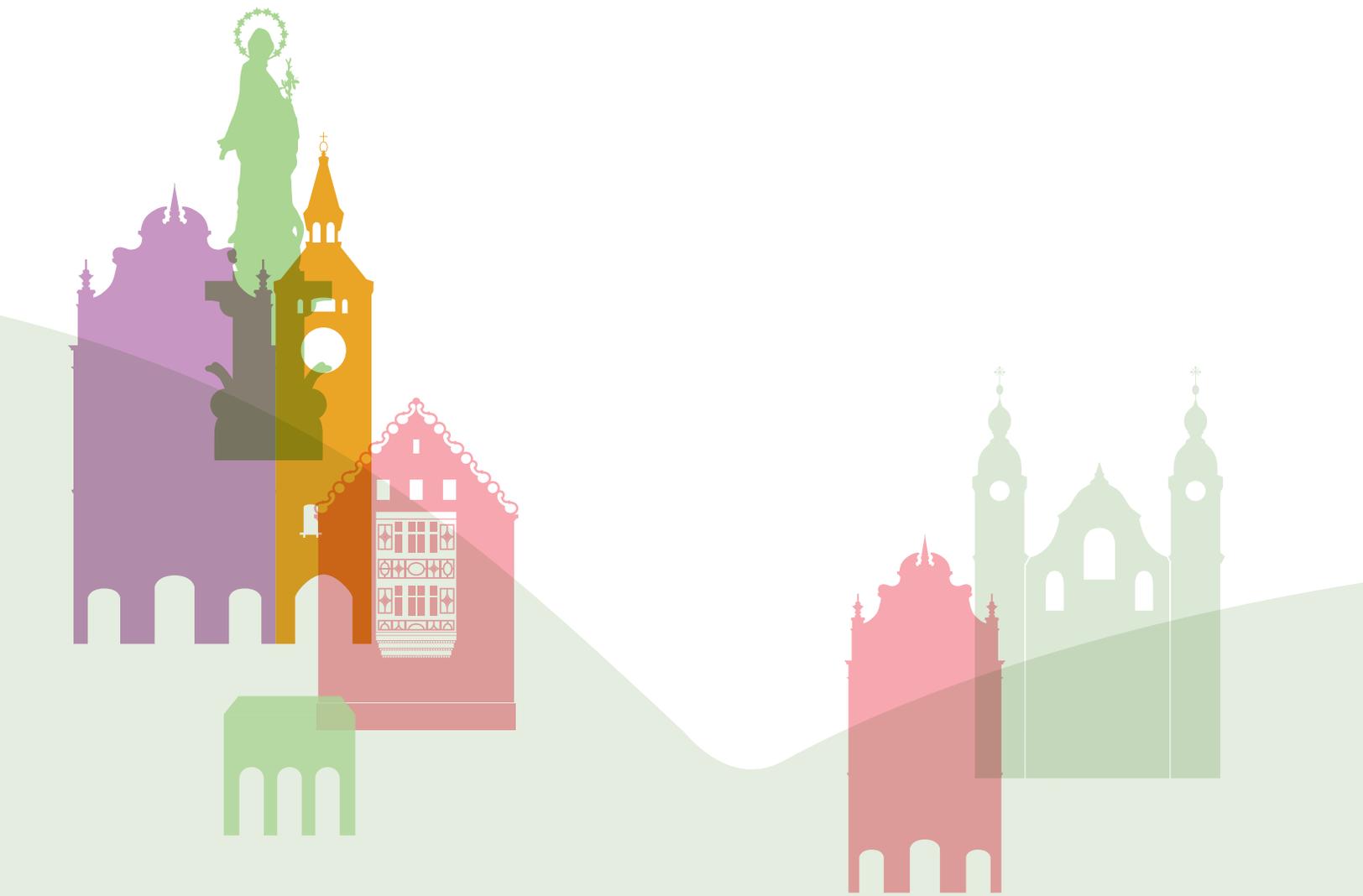
8 Vorschlag zu Umgriff Sanierungsgebiet und Verfahrensart.....	97
8.1 Notwendigkeit und Voraussetzung	98
8.2 Umgriff des Sanierungsgebiets	98
8.3 Sanierungsziele	100
8.4 Begründung des Sanierungsgebiets	102
8.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögl. Nachteilige Auswirkungen	105
8.6 Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB	107
9 Literatur- und Abbildungsverzeichnis	109

Anlagen zum Abschlussbericht

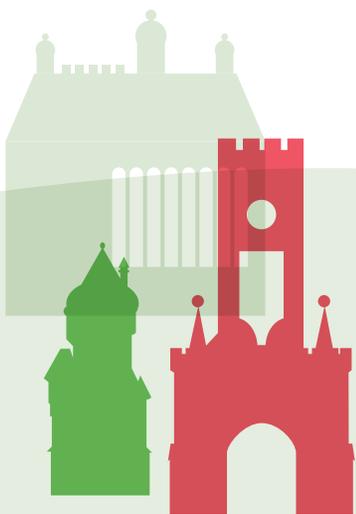
Dokumentation Öffentlichkeitsbeteiligungen

Mobiler Stand

Crowd Mapping



Einführung



1.1 Anlass und Zielsetzung

Seit 1975 ist die Stadt Landsberg am Lech mit der historischen Altstadt in Programmen der Städtebauförderung aufgenommen und setzt Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen um. Über die Jahre hinweg wurden im Bereich der Altstadt insgesamt 10 Sanierungsgebiete ausgewiesen, um dort städtebauliche Missstände mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung zu beheben.

So konnten zuletzt seit 2010 im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Fördermittel in Höhe von etwa 2,2 Mio. Euro akquiriert werden und verschiedene Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden, die dem Erhalt und der Erneuerung des historischen Stadtzentrums dienen. Durch die Sanierungen konnten sowohl der öffentliche Raum umgestaltet und aufgewertet werden, öffentliche Gebäude saniert werden und auch private Modernisierungsmaßnahmen unterstützt werden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der historischen Altstadt auswirkt.

Die Sanierungsgebiete und ihre Satzungen 1 bis 8 sollten gem. § 235 BauGB 2021 aufgehoben werden, konnten dann jedoch um zwei Jahre verlängert werden, um laufende Maßnahmen abzuschließen. Um alle laufenden Maßnahmen weiterführen zu können, wurde von der Regierung von Oberbayern empfohlen, alle zehn in der Altstadt gelegenen Sanierungsgebiete in ein gemeinsames neues Sanierungsgebiet mit Satzung zu überführen.

Hierzu wurden gem. §141 BauGB die vorliegende vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt, um fristgerecht bis zum DD.MM.YYYY die alten Sanierungssatzungen aufzuheben und die neue Sanierungssatzung zu beschließen.

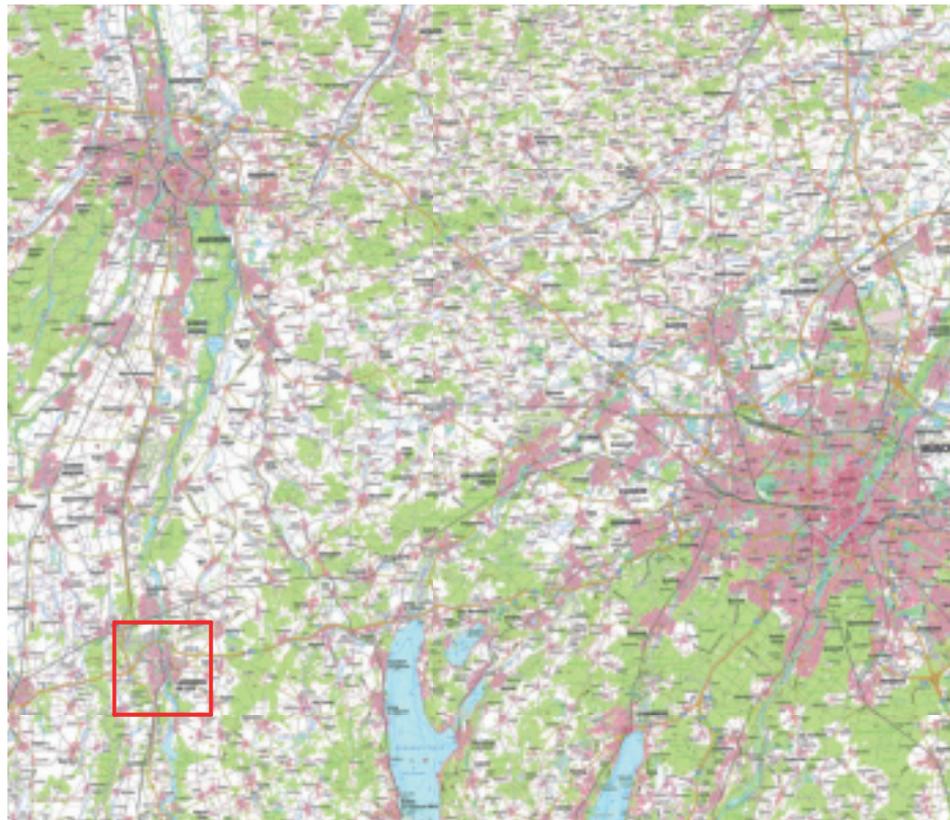


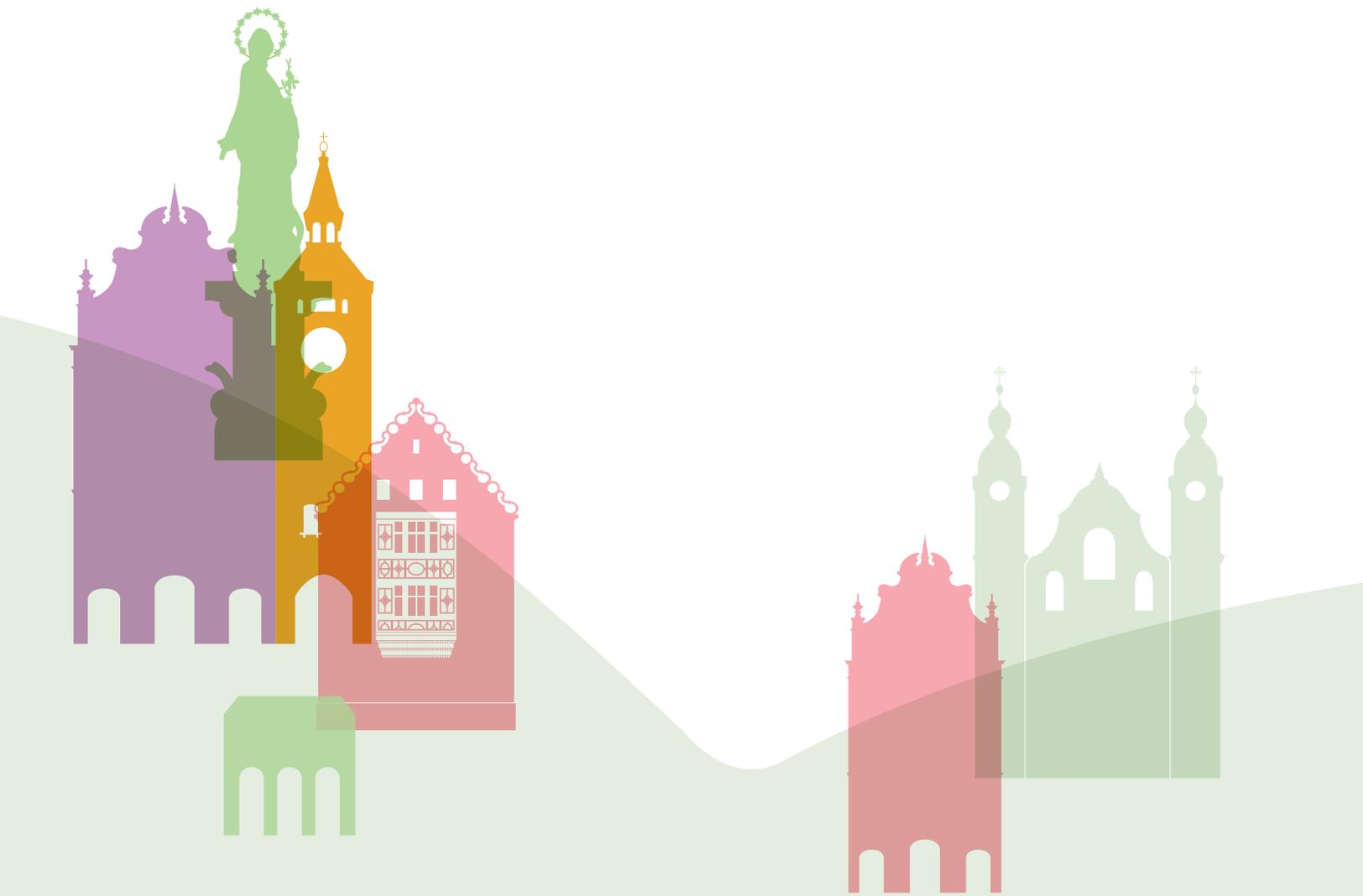
Abb. 1: Großräumliche Lage Landsbergs am Lech

1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

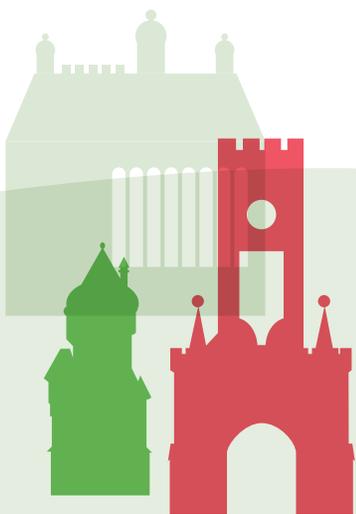
Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Länder zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen die Festlegung eines Fördergebiets in Form einer Gebietsabgrenzung nach dem besonderen Städtebaurecht erforderlich.

Für eine entsprechende Satzung eines neuen Sanierungsgebiets nach dem besonderen Städtebaurecht ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB und die Durchführung des zur Satzung eines Sanierungsgebiets erforderlichen formellen Verfahrens nach BauGB erforderlich.

Die vorliegenden VU dienen dabei als Beurteilungsgrundlage für die Festlegung des Sanierungsgebietes und ermittelt dabei die Notwendigkeit der Sanierung, untersucht die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, überprüft die anzustrebenden Sanierungsziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Im Rahmen der VU sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Sanierung sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen inklusive der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Einbindung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der relevanten lokalen Akteure zu erarbeiten. In diesem Prozess sind alle relevanten Fachbereiche zu integrieren.



Grundlagen



2.1 Stadt Landsberg am Lech

2.1.1 Lage im Raum

Die Stadt Landsberg am Lech liegt im gleichnamigen Landkreis Landsberg am Lech, im Westen des Regierungsbezirks Oberbayern. Die Stadt liegt 55 Kilometer westlich von München und 38 Kilometer südlich von Augsburg an der Schnittstelle der A96 und der B17. Der namensgebende Fluss „Lech“ fließt durch die Stadt. Die Stadt umfasst eine Gesamtfläche von 57,91 Quadratkilometern und hat ca. 29.300 Einwohnerinnen und Einwohner.

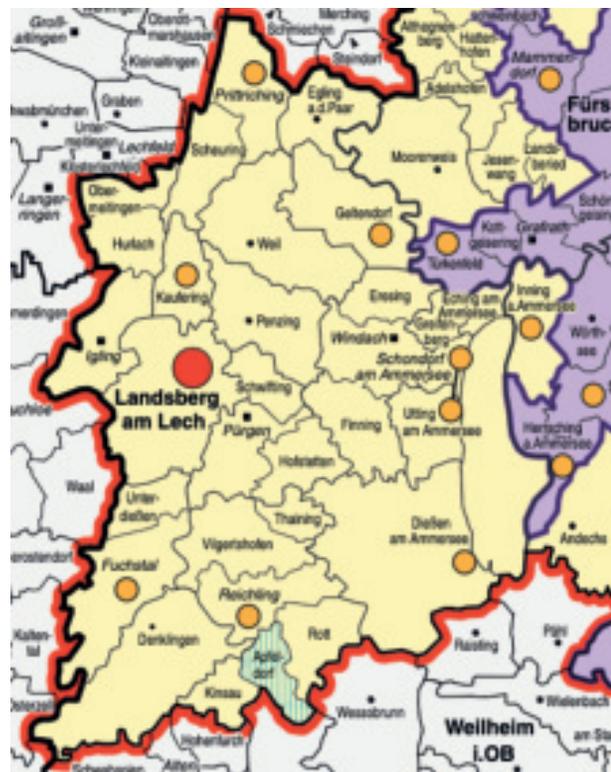
2.1.2 Historische Stadtentwicklung

Urkundlich wird Landsberg am Lech erstmals im Jahr 1280 erwähnt. Infolge einer bewegten Vergangenheit aufgrund der Grenzlage an der natürlichen Grenze des Lechs zwischen Schwaben und Oberbayern sowie den Auswirkungen des 30-jährigen Krieges, gewann die Stadt im 19. und 20. Jahrhundert eine neue Bedeutung als Garnisons- und Verwaltungsstandort. In dieser Zeit wurde eine Vielzahl an Kasernen, Gewerbebetrieben und die Justizvollzugsanstalt gebaut. Im zweiten Weltkrieg blieb die Stadt nahezu unbeschädigt, sodass die historische Altstadt noch heute erhalten ist. Sie bietet daher heute noch eine Reihe von historischen Sehenswürdigkeiten, wie zum Beispiel das Heilig-Geist-Spital und die Stadtpfarkirche. Durch Eingemeindung wurde Landsberg am Lech zu einer Großen Kreisstadt und übernahm weitere Verwaltungsaufgaben.

2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Landsberg am Lech liegt gemäß Darstellung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 2020) im allgemeinen ländlichen Raum. Landsberg am Lech ist als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen gem. 2.1.3 (Z) LEP zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorweisen.

Abb. 2: Karte Raumstruktur Regionalplan (Stand: 20.09.2024)



Regionalplan (RP)

Die Gemeinde Landsberg am Lech ist gemäß Regionalplan München Karte 2 Siedlung und Versorgung als Hauptsiedlungsbereich für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Der gesamte Lech und dessen Uferbereiche sind bis zu den Regionsgrenzen als Regionaler Grünzug und als überörtliches Biotopverbundsystem markiert. Der Landschaftsraum trägt den Namen Lechtal. In diesen Landschaftsräumen liegen für den Naturhaushalt, für das Landschaftsbild bzw. für die historische Kulturlandschaft sowie für die Erholung besonders wertvolle Gebiete, in denen dem Schutz von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zukommt.

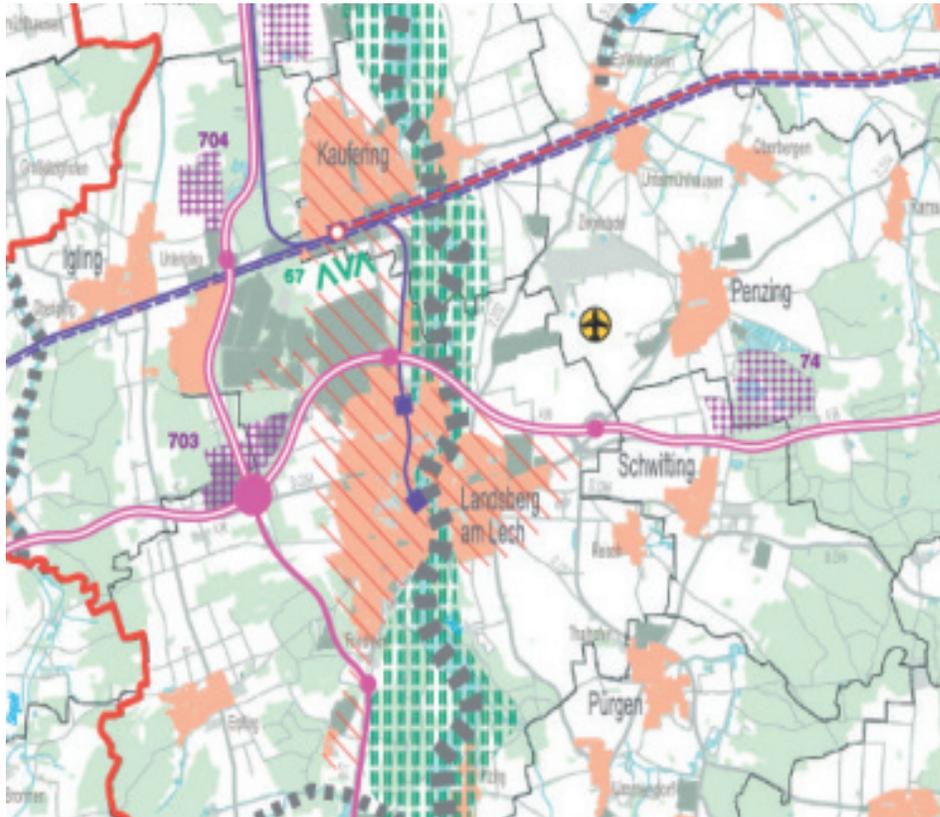


Abb. 3: Karte Siedlungswesen Regionalplan (Stand: 20.09.2024)

I. Festlegungen der Regionalplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

	Regionaler Grünzug
	Bodenschätze (unverändert wie bisher, siehe Text B IV 5)
	Vorranggebiet (VR) Nr. 30 bis 8036/1 Kies und Sand Lehm und Ton Bentonit
	Vorbehaltsgebiet (VB) Nr. 10 bis 801 Kies und Sand Lehm und Ton

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen

	Zwangsr. (mit Nr.)
	Überörtliches und regionales Biotopverbundsystem

Technische Infrastruktur

	Eisenbahnstrecke - Ausbau
	Eisenbahnstrecke - Neubau
	S-Bahnstrecke - Ausbau
	S-Bahnstrecke - Neubau
	U-Bahnstrecke - Neubau
	Geplanter Bahnhof / Haltepunkt, S-Bahn-Halt und U-Bahn-Halt

Siedlungsentwicklung

	Hauptsiedlungsbereiche
--	------------------------

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

	Regionsgrenze
--	---------------

2.1.4 Flächennutzungsplan

Die Altstadt wird im Flächennutzungsplan von 1999 hauptsächlich als Mischgebiet dargestellt. Hinzu kommen ein Sondergebiet Einzelhandelsbetrieb sowie Gemeinbedarfsflächen, wie z.B. das Ignaz-Kögler-Gymnasium, das Heilig-Geist-Spital, die landwirtschaftlichen Lehranstalten sowie die Schlossbergschule. Die Informationen des Waldfunktionsplans wurden für die Hangkante im östlichen Teil der Altstadt übernommen, sodass dieser Bereich als Waldflächen mit besonderer Bedeutung als Biotop gilt. Des Weiteren liegen mehrere Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, wie z.B. das Inselbad als Freibad sowie sonstige Grünflächen.

Westlich des Lechs werden die Parkanlagen als waldähnliche Bestockung in innerörtlichem Bereich (öffentliches Grün, Parkanlagen) dargestellt. Des Weiteren werden eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude, die Bahnanlagen sowie der westlich davon liegende Parkplatz dargestellt.

2.1.5 Bebauungspläne

Die Altstadt von Landsberg am Lech ist durch mehrere Bebauungspläne abgedeckt. Seit 1990 gibt es den Bebauungsplan „Altstadterhaltung Landsberg a. Lech“. Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans ist die Belebung der Innenstadt durch eine gute Mischung von Handel, Kultur und Wohnen. Im Bebauungsplan „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ wird des Weiteren die Ansiedelungen von Spielhallen und Vergnügungsstätten in der Altstadt und den Zufahrtsbereichen untersagt.

Für das Bahnhofsumfeld gilt der Bebauungsplan Nr. 2260 „Bahnhof Ost“ zur Errichtung eines Busbahnhofs nördlich des Bahnhofsgebäudes. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 2270 „Parkplatz Bahnhof“ die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Schaffung zusätzlicher Parkplatzflächen sowie Abstellmöglichkeiten für Touristenbusse fest.

Zu den Bebauungsplänen, die für das gesamte Altstadtgebiet gelten, kommen weitere Pläne für Straßen, wie die Bebauungspläne „An der Lechstraße“ oder „Kolpingstraße“ und für die Grundstücke wie „Rathaus“ oder „Heilig-Geist-Spital“ hinzu. Eine übersichtliche Darstellung der Bebauungspläne in Kartenform gibt es in Kapitel 3.3 unter „Bindungen“.

- BP Nr. 1020 „Altstadterhaltung“ (1990)
- BP Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt Zufahrtsbereich“
- BP Nr. 3170 „Einschränkung Einzelhandelsnutzung“
- BP Nr. 2260 „Bahnhof Ost“
- BP Nr. 2270 „Parkplatz Bahnhof“



Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

2.2 Das Untersuchungsgebiet

2.2.1 Lage und Größe

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 74 ha, erstreckt sich über die gesamte Altstadt und beinhaltet außerdem das westliche und östliche Lechufer auf Höhe der Altstadt sowie das Bahnhofsumfeld. Es wird im Osten durch die Epfenhauser Straße oberhalb der bewaldeten Hangkante bis über den Kreisverkehr an der Neuen Bergstraße bis weiter die Pössinger Straße entlang bis kurz vor die Hochvogelstraße begrenzt. Am Wolfmüllerweg verläuft die Grenze des Untersuchungsgebiets entlang des Wohngebiets an der Schanzwiese am Wald entlang bis an die Uferzone des Lechs. Der Bereich um das „Kloster!“ befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebiets bis hin zur Brücke an der Katharinenstraße. Auf der westlichen Uferseite des Lechs verläuft der Umgriff entlang der Von-Kühlmann-Straße bis zur Sandauer Brücke. Kleine Teile der Augsburgers Straße und der Schwaighofstraße liegen ebenfalls im Umgriff. Das Untersuchungsgebiet weitet sich zwischen dem Papierbach und dem Landratsamt auf und umfasst die Flächen der Bahnanlage inkl. dem Parkplatz westlich der Bahnanlagen sowie ab der Zufahrt zum Parkplatz den südlichen Teil der Spöttinger Straße bis zur Katharinenstraße. Ausgenommen aus dem Geltungsbereich sind auf der westlichen Uferseite die beiden Wohngebiete zwischen der Von-Kühlmann-Straße und dem Bahnhof sowie zwischen den Bahnanlagen und der Spöttinger Straße.

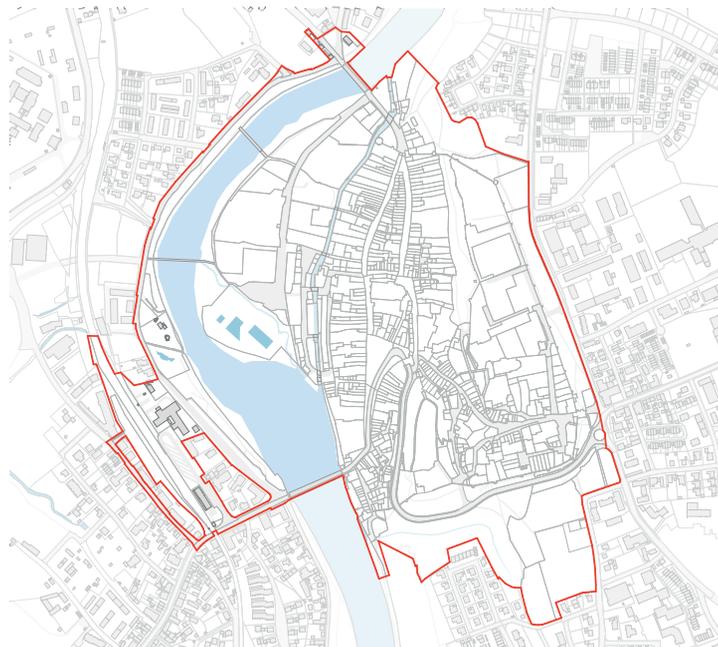
2.2.2 Städtische Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vor allem die öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen im Besitz der Stadt Landsberg am Lech. Ausnahmen stellen zum einen die Neue Bergstraße und Katharinenstraße sowie zum anderen die Katharinenbrücke und Sandauer Brücke über den Lech dar.

Weitere Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, sind z.B. die Flächen um die Schlossbergschule, die Flächen des Seniorenzentrums Heilig-Geist-Spital sowie des Agrabildungszentrums im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, der Großteil der Flächen entlang des Lechufers, die bewaldeten Flächen südlich der Neuen Bergstraße sowie die Flächen, die sich entlang der Hangkante des Lechs befinden.

Alle anderen Flächen und Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich in gestreutem Privateigentum.

Abb. 5: Untersuchungsgebiet VU



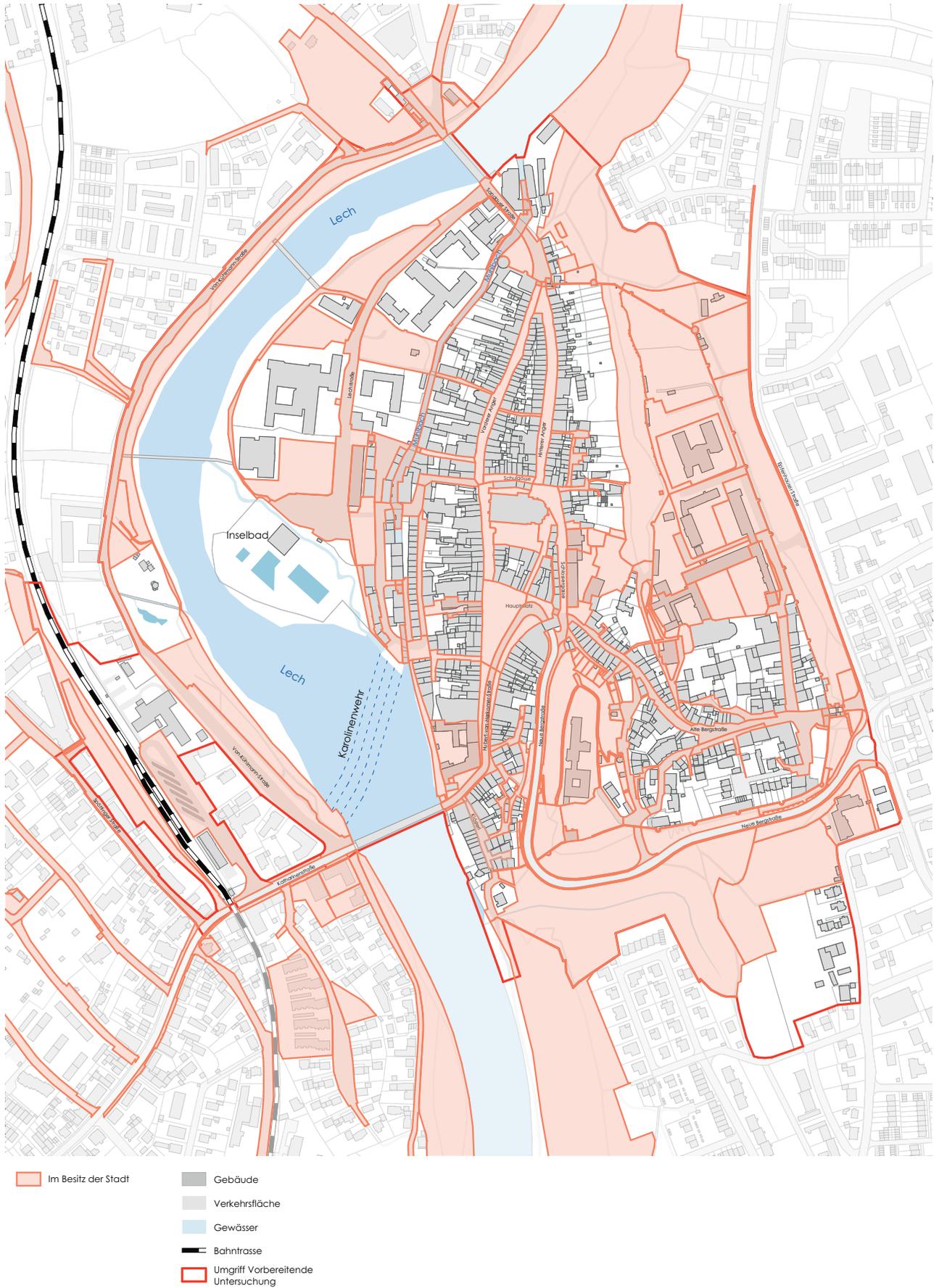


Abb. 6: Eigentumsverhältnisse

2.3 Bereits vorliegende Untersuchungen

Die Stadt Landsberg am Lech kann bereits auf mehrere Entwicklungskonzepte, Planungen und Gutachten zurückgreifen, die im Zuge der Bestandsaufnahme zur VU ausgewertet wurden.

Gerade die bestehenden Sanierungsgebiete, die in ein zusammenhängendes Sanierungsgebiet zusammengefasst werden sollen, waren ein wichtiger Bestandteil bei der Grundlagenauswertung. Sie werden im weiteren Verlauf ausführlicher dargestellt. Alle für die VU relevanten Themen und Ziele wurden im Planungsprozess berücksichtigt.

2.3.1 Erhaltungssatzung für die Altstadt (2006) „Altstadtsatzung“

Im Rahmen der 2006 gesetzten Altstadtsatzung hat sich der Stadtrat dazu bekannt, das Stadtbild der Altstadt von Landsberg im Interesse der Allgemeinheit zu bewahren und zu erneuern. Geschützt werden sollen sowohl der Stadtgrundriss, Gebäudeensembles und Einzelgebäude. Dennoch soll ein gewisser Entwicklungsspielraum im Hinblick auf Sanierung, Nachverdichtung oder gar neuer baulicher Entwicklungen gewährleistet werden.

Die „Altstadtsatzung“ trifft Festsetzungen zu folgenden Bereichen:

- Gebäude und deren Lage
- Außenwände und Mauern (Fasadengestaltung)
- Dachgestaltung
- Dachaufbauten und Dachausschnitte
- Fenster
- Schaufenster und Ladeneingänge
- Markisen, Jalousien und Rollläden
- Hauseingänge und Tore
- Balkone und Brüstungen
- Einfriedungen
- Bodenoberbeläge und Poller
- Empfangs- und Versorgungsleitungen und -einrichtungen
- Bauteile von kunsthistorischem Wert

Die jeweiligen Festsetzungen sind im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen und Planungen zu berücksichtigen.

2.3.2 Aktuell bestehende Sanierungsgebiete in der Altstadt

Bereits im Jahr 1975 wurde die Stadt Landsberg in das Förderprogramm der Städtebauförderung aufgenommen. Mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll ein Gebiet innerhalb der Stadt aufgewertet und umgestaltet werden, um städtebauliche Missstände zu beheben. Die Stadt Landsberg am Lech hat insgesamt zehn solcher Sanierungsgebiete innerhalb der historischen Altstadt ausgewiesen. Dass im Bereich der Altstadt zehn einzelne Sanierungsgebiete entstanden sind, liegt an der sukzessiven Erweiterung der Sanierungsabsichten um weitere Gebiete.

Die zehn Sanierungsgebiete sind:

■ Sanierungsgebiet 1 „Schranner“ (1977)

Mit dem ersten Sanierungsgebiet „Schranner“ konnten bereits einige Sanierungs-

maßnahmen mithilfe der Städtebauförderung umgesetzt werden. Hiervon betroffen waren vorwiegend öffentliche Einrichtungen. Zu den Maßnahmen gehören die Aufwertung der Freizeiteinrichtung Lechstraße, die Sanierung der Maiermühle mit dem Wasserrad, Maßnahmen zur Aufwertung der Mühlbachbrücke, die Durchführung eines Wettbewerbs für den Hofraum des alten Rathauses, der Neubau des Sitzungssaales des Rathauses, die Umgestaltung der Parkanlage des westlichen Flösserplatzes sowie die Sanierung des Vorfelds der Bibliothek. Damit konnte ein wichtiger Grundstein in der Aufwertung der Aufenthalts- und Flanierbereiche entlang des Lechs gelegt werden

■ **Sanierungsgebiet 2 „Alte Bergstraße“ (1977)**

Über das Sanierungsgebiet alte Bergstraße liegen keine Informationen vor.

■ **Sanierungsgebiet 3 „Alte Bergstraße Nord“ (1992)**

Mithilfe des Sanierungsgebietes „Alte Bergstraße Nord“ wurde die alte Säulenhalle des Spitalbades wiederhergestellt und das entsprechende Foyer ausgebaut. Zudem wurde die Stützmauer im „Hexenviertel“ saniert, um die öffentlichen Flächen an der Hangkante vor Hangrutschen zu sichern.

■ **Sanierungsgebiet 4 „Vorder- und Hinteranger“ (1999)**

Mithilfe der Städtebauförderung wurde über das Sanierungsgebiet „Vorder- und Hinteranger der denkmalgeschützte Staffinger Hof“ (Färberhof) saniert und umgebaut. Darüber hinaus konnte eine Vielzahl an privaten Sanierungsmaßnahmen gefördert werden.

■ **Sanierungsgebiet 5 „Hauptplatz“ + Erweiterung (2003)**

Mit dem fünften Sanierungsgebiet der Stadt Landsberg am Lech, dem Sanierungsgebiet „Hauptplatz“, wurden das erste Mal konkrete Ziele und Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern (Allgemeines, Gewerbe, Wohnen, Parken, Grünordnung) formuliert. So konnte die aufwendige Umgestaltung des Hauptplatzes zu einer deutlichen Verringerung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, eine bessere Begehrbarkeit des Platzes im Sinne der Barrierefreiheit, eine Ausweitung des Raumes für Fußgänger und Radfahrer sowie eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität erzielt werden.

Als weiteres großes Projekt konnte der Bahnhofs-Vorplatz mit Mitteln der Städtebauförderung umgestaltet werden, wodurch der gesamte Bereich revitalisiert werden konnte. Im Zuge dessen konnte das Bahnhofsgebäude wiederbelebt werden und der Umweltverbund hat eine Reaktivierung und Intensivierung erfahren.

■ **Sanierungsgebiet 6 „Klösterl“ (2003)**

Auch für das Sanierungsgebiet „Klösterl“ wurden konkrete Ziele für die Handlungsfelder Gewerbe, Wohnen und Parken formuliert und Einzelmaßnahmen benannt. So wurde der Bereich zwischen der westlichen Baugrenze und dem Lech geordnet und der Nutzung Biergarten zugeführt. Fliegende Bauten wurden entfernt und ein Beleuchtungskonzept umgesetzt.

■ **Sanierungsgebiet 7 „Schlossberg“ (2003)**

Im Sanierungsgebiet „Schlossberg“ wurden allgemeine Ziele gefasst sowie Aussagen zu Wohnen, Parken und Grünordnung festgehalten. Neben punktuellen Einzelmaßnahmen waren dabei insbesondere Sanierungsmaßnahmen im Sonderareal Schlossberg (Süd- und Nord) im Fokus, welche in naher Zukunft umgesetzt werden sollen.

■ **Sanierungsgebiet 8 „Südlicher Hofgraben“ (2003)**

Das Sanierungsgebiet „Südlicher Hofgraben“ fasste neben allgemeinen Zielen zu Wohnen, Gewerbe, Parken und Grünordnung vorwiegend die Sanierung der Stadtmauer und umgebender Nutzungen sowie das Areal Süssbräu.

■ **Sanierungsgebiet 9 „Lechstraße“ (2013)**

Durch das Sanierungsgebiet „Lechstraße“ wurden verschiedene Maßnahmen

entlang des Lechverlaufs mithilfe der Städtebauförderung umgesetzt. Dazu gehört die Umgestaltung des Infanterieplatzes sowie die Errichtung der dortigen Quartiersgarage, die Umsetzung des Wettbewerbs für die Umgestaltung des Lechstegs, die Sanierung des Verbindungswegs am westlichen Bachufer des Mühlbachs, die Sanierung des Herkomeranwesens mit seiner Parkanlage sowie diverse Einzelmaßnahmen.

■ **Sanierungsgebiet 10 „Jesuitengarten“ (2008)**

Das zehnte Sanierungsgebiet „Jesuitengarten“ umfasst vorwiegend Maßnahmen wie die Erweiterung des Alten- und Bürgerheims und die Überarbeitung des Grünordnungskonzeptes für diesen Bereich.

Die Sanierungsgebiete sind in Abbildung 7 räumlich dargestellt.

Neben den angesprochenen größeren Projekten konnte eine hohe Investitionssumme privater Fassadensanierungsmaßnahmen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms Stadtgestaltung gefördert werden.

Da mit der vorliegenden VU die Grundlage für ein neues Sanierungsgebiet geschaffen werden soll, welches die bisherigen, auslaufenden Sanierungsgebiete räumlich erfasst, ist es das Ziel, dass ein Großteil der bisher nicht umgesetzten Maßnahmen sich hier wiederfinden. Da die Maßnahmen jedoch teilweise vor über 30 Jahren festgelegt wurden, entsprechen manche dieser nicht mehr dem aktuellen Stand der Forschung oder weisen aufgrund anderer Entwicklungen keine Umsetzungsaussicht mehr auf. In diesen Fällen werden diese Maßnahmen nicht mehr weiter berücksichtigt. Um die aktuellen Bedarfe der Stadt festzustellen und Ziele und Maßnahmen zu formulieren, wurden im Vorfeld der VU von der Stadt bereits verschiedene aktuelle Untersuchungen durchgeführt. Diese werden im Folgenden aufgeführt.

2.3.3 „Zukunft am Lech“

Im Jahr 2012 wurde bereits ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) unter dem Titel „Zukunft am Lech“ für die Stadt Landsberg am Lech im Entwurf erarbeitet.

Das ISEK wurde jedoch nie fertig gestellt und daher auch nie vom Stadtrat beschlossen. Die darin festgehaltenen Handlungsfelder sind allerdings bei der Erarbeitung der kommunalen Entwicklungsstrategie „Landsberg 2035“ eingeflossen.

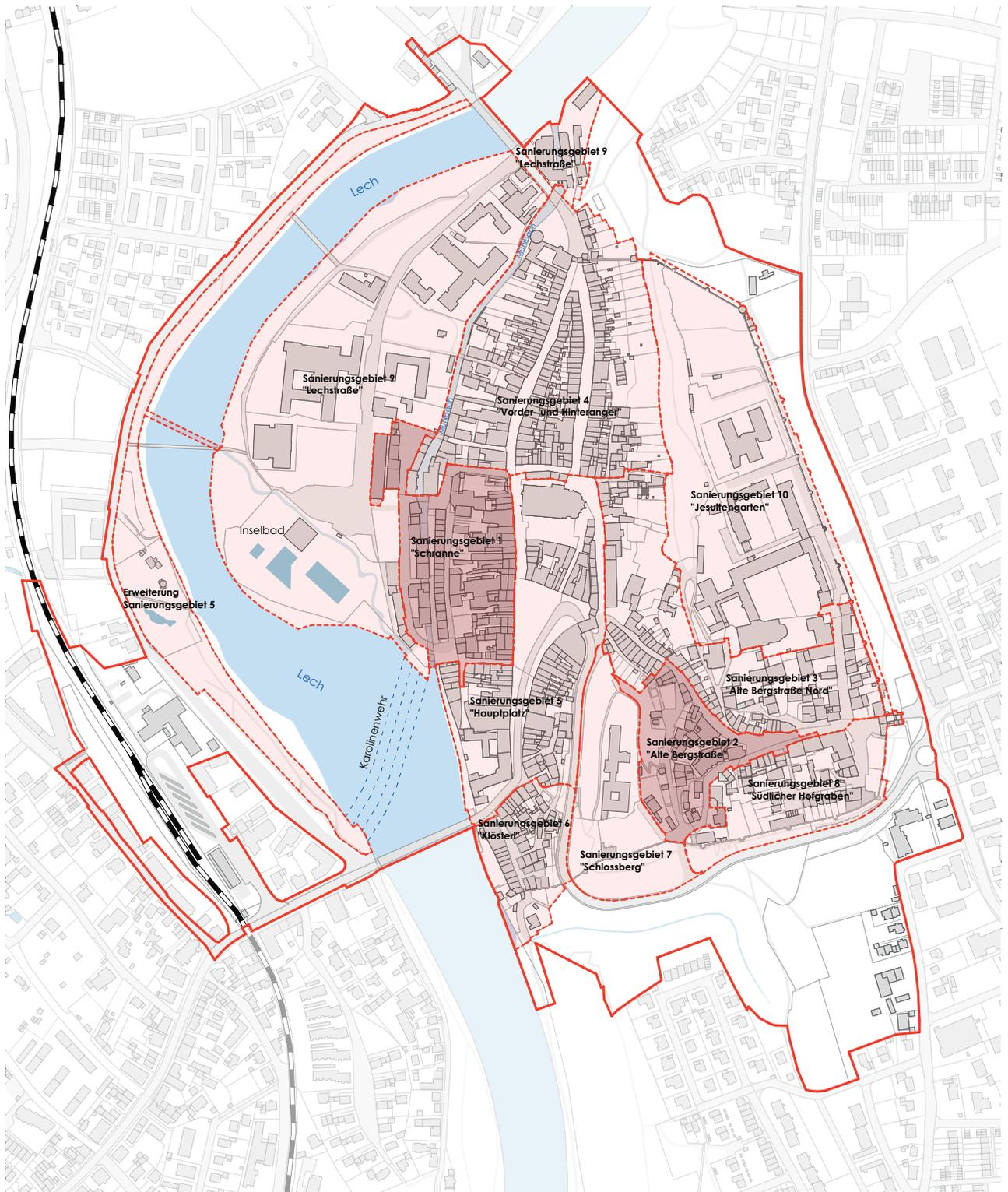
2.3.4 „Landsberg 2035“

Aufgrund der Gesetzeslage zur Steuerung des gemeindlichen (Gesamt-)Haushaltes nach Zielen wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 11.05.2016 die Verwaltung mit der Entwicklung einer kommunalen Gesamtstrategie einschließlich Umsetzungskonzept beauftragt.

Bei der Ausarbeitung wurde an die Fachkonzepte aus dem ISEK 2012 angeknüpft. Durch die inhaltliche Einbindung sollten die vorhandenen Überlegungen verstetigt werden. Im Juli 2018 wurde die Kommunale Gesamtstrategie „UNSER LANDSBERG 2035 – GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN“, welche die Leitlinien mit Umsetzungskonzept, die strategischen Zielen der Handlungsfelder um das Dorfentwicklungskonzept, die Leitprojekte der fünf Handlungsfelder sowie die Projekte der Ortsteile umfasst, vom Stadtrat beschlossen.

2.3.5 ISEK 2023

Mit der Neuauflage der „Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen“ wurden die Fördervoraussetzungen dahingehend spezifiziert, dass städtebau-



- vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB
 - vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB seit Änderungsbeschluss vom 29.12.1977
 - Gebäude
 - Verkehrsfläche
 - Gewässer
 - Bahntrasse
 - Umgriff Vorbereitende Untersuchung
- Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben oder Rechtsvorgänge finden bei allen dargestellten Sanierungsgebieten Anwendung.

Abb. 7: Bestehende Sanierungsgebiete

liche Gesamtmaßnahmen nur dann gefördert werden, wenn neben der Entsprechung der Förderzwecke und Förderschwerpunkte die Kommune für das jeweilige Gebiet im Regelfall ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt hat, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Gesamtentwicklung der Kommune dargestellt sind. Darüber hinaus sind die Maßnahmen zu priorisieren sowie mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu versehen. Da weder das nicht beschlossene ISEK aus 2012 noch die Gesamtstrategie „Landsberg 2035“ den neuen Förderanforderungen entsprochen haben, bestand die Notwendigkeit eines neuen ISEK. Die vorhergehenden Konzepte, die daraus gewonnenen Erkenntnisse sowie die Handlungsfelder und Ziele sind bei der Ausarbeitung des neuen ISEKs 2023 eingeflossen.

Relevant für die vorliegende VU sind die Inhalte und Darstellungen des ISEKs innerhalb des Untersuchungsbereiches der VU. Das in der Planzeichnung des ISEKs 2023 dargestellten „Gebiet der Städtebauförderung“ entspricht in großen Teilen dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchung. Der Bereich am Bahnhof ist im ISEK nicht als Gebiet der Städtebauförderung dargestellt. Der Bereich östlich des Lechs sowie der Teilbereich am Bahnhof werden als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Darüber hinaus werden für den VU-Untersuchungsbereich folgende Planzeichen dargestellt:

Städtebau und Stadtentwicklung

- Schaffung / Aufwertung von Plätzen / Treffpunkten
- Ausbau / Sanierung kultureller / historischer Einrichtung (Neubau Jugendzentrum, Generalsanierung Stadtmuseum)
- Wohnraumschaffung Potenzialflächen (Jesuitenkolleg)

Grün- und Freiräume

- Lechtterrassen: prägendes Element der Landschaftsstruktur
- Aufwertung Außenanlagen öffentlich / privat (Sanierung Inselbad und Vorplatz)

Vernetzung und Mobilität

- Umbau / Ausbau von Straßen(-zügen) / Parkmöglichkeiten
- Erneuerung Fahrgastinformationssystem
- Förderung des NMIV (nichtmotorisierter Individualverkehr)

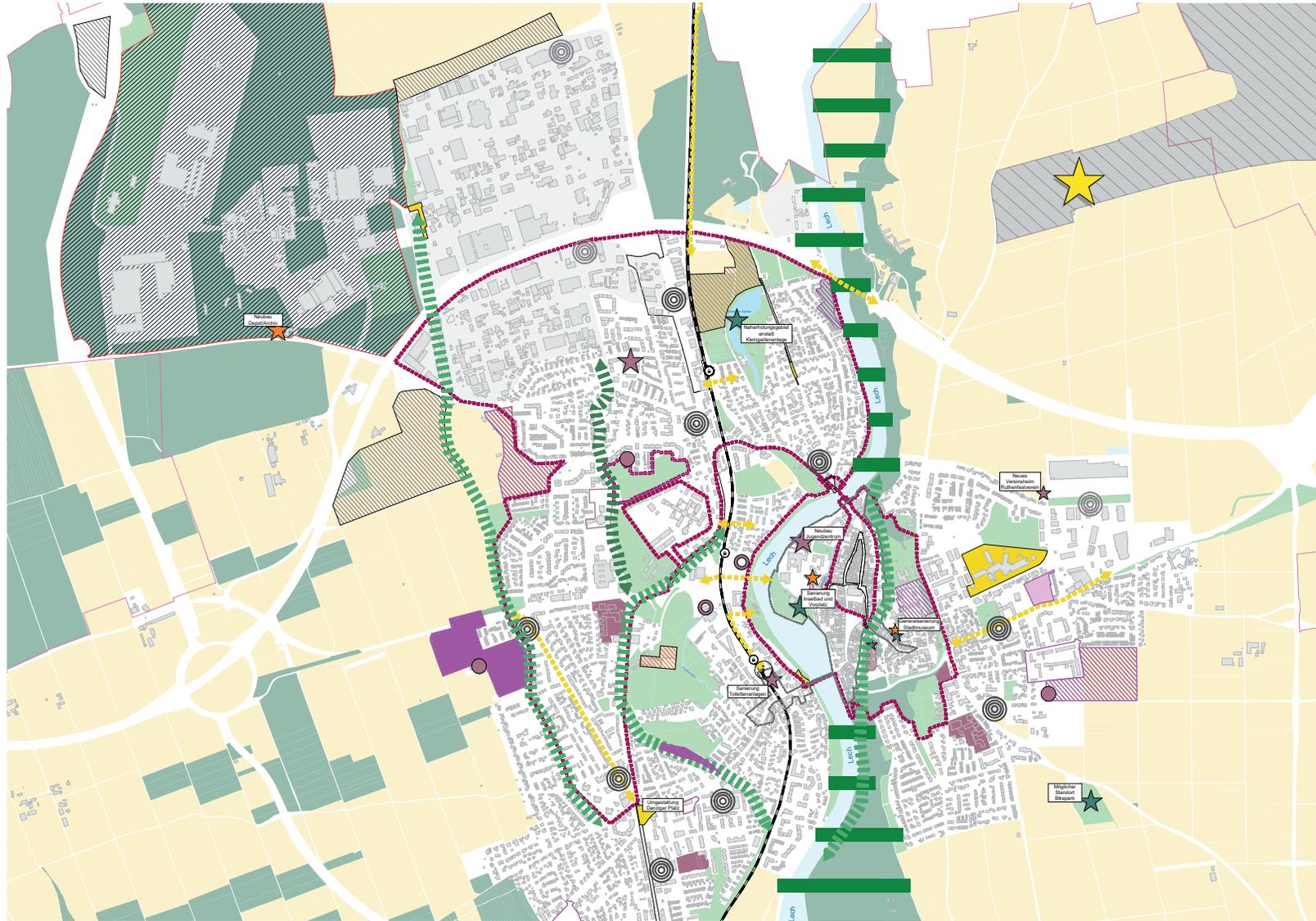
Soziales, Bildung und Kultur

- Schule bedarfsgerecht ausbauen
- Offene Schule
- Erweiterung Bildungseinrichtungen

Ergänzend zu den im Plan dargestellten Maßnahmen sind in Anlage 1 des ISEKs „11 Punkte für Landsberg“ Maßnahmen aufgeführt, die nicht verortbar sind. Bei den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, die für den Umgriff der VU relevant und noch nicht umgesetzt worden sind:

Handlungsfeld 1 Bildung und Soziales:

- 1.1 Teilnahme am sozialen Leben für alle (u.a. bzgl. Alter, Nationalität, Wohnort)
 - Seniorenmanager*in für Landsberg (Erpfting bereits vorhanden)
- 1.2 Landsberg: Familienstadt mit Zukunft
 - Grundschule am Schlossberg
 - Kinderspielplätze: Erneuerung Spielgeräte allgemein



Grün- und Freiräume

- Grünes Band (Nord-Süd-Wegeführung entlang JVA mit Aufenthaltszonen), Planung
- Lechterrassen: prägendes Element der Landschaftsstruktur
- Talraum des Lechs mit Bedeutung als regionaler Grünzug, von Bebauung freizuhalten
- Aufwertung Außenanlagen öffentlich/privat
- Naherholung Oberer Stadtwald
- Mehrgenerationen-/Sportpark

Nahversorgung und Gewerbe

- Zentraler Versorgungsbereich
- Gewerbeflächen nach Bebauungsplan (rechtkräftig/in Aufstellung)
- Suchräume für gewerbliche Entwicklungen
- Nahversorgungsstandorte
- Autokund*innenorientierte Ergänzungsstandorte
- Konversion Fliegerhorst

Vernetzung und Mobilität

- Förderung des NMIV
- Umbau/Ausbau von Straßen(-zügen)/Parkmöglichkeiten
- Erneuerung Fahrgastinformationssystem
- Weiterer Bahnhof

Städtebau und Stadtentwicklung

- Schaffung/Aufwertung von Plätzen/Treffpunkten
- Ausbau/Sanierung kultureller/historischer Einrichtung
- Wohnraumschaffung Bebauungsplan im Verfahren
- Wohnraumschaffung Potenzialflächen
- Gebiete der Städtebauförderung

Soziales, Bildung und Kultur

- Bedarfsgerechte Erweiterung/Sanierung Kinderbetreuung
- Planung neue Einrichtung KiGa/Krippe
- Errichtung Kinderspielplatz
- Schule bedarfsgerecht ausbauen
- offene Schule
- Erweiterung Bildungseinrichtungen

Grundlagen

- Gewässer
- Grünfläche
- Wald
- Landwirtschaftliche Fläche
- Gewerbeflächen
- Gebäude
- Bahnhof

Abb. 8: Ausschnitt ISEK 2023 (Quelle: Stadtplanungsamt, Stadt Landsberg am Lech)

Handlungsfeld 2 Bauen und Wohnen

- 2.1 Verträgliche und nachhaltige Innenentwicklung
 - Lechterrassen als prägendes Element der Landschaftsstruktur
- 2.2 Schutz und Stärke für eine lebendige Altstadt
 - Generalsanierung Stadtmuseum
 - Strukturkonzept Zuwegungen Museum
 - Jesuitenkolleg: Nutzungskonzept
 - Jesuitenkolleg: Sanierung & Umbau
 - Entwicklungskonzept nördliche Altstadt
 - Vorbereitende Untersuchungen Altstadt zur Neufassung der Sanierungssatzungen (SG 1-10)
 - Kommunales Fassadenprogramm Pool für die Sanierungsgebiete
 - Toilettenanlage Bahnhof (Ersatz für bisherige Anlagen im Bahnhofsgebäude)
 - Schlossberg: Umsetzung der Außenanlagen (öffentliche Flächen)
 - Verfügungsfond (Einzelhandel, Innenstadt)

Handlungsfeld 3 Wirtschaft und Digitalisierung

- 3.1 Ziele aus dem EZH-Konzept
 - Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Landsberg am Lech
 - Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs- Versorgungs- und Aufenthaltsraum sowie urbanem Mittelpunkt der Stadt
- 3.2 Gewerbeflächenentwicklung und bedarfsgerechte Flächenversorgung
 - Vertiefte Betrachtung von Leerständen (Nachnutzung, Rückbau, Verwertung etc.)

Handlungsfeld 4 Kultur und Freizeit

- 4.2 Kommunale Freizeit-Infrastruktur: bedarfsorientiert und vielfältig
 - Inselbad: Sprungturm
 - Inselbad-Sanierung (nur Toilette und Ganzjahresnutzung)
 - Mehrfachbeauftragung Freiflächen (Lechsteg bis Infanterieplatz)
 - Offene Schulen als Freiraum, z.B. für Sport

Handlungsfeld 5 Mobilität und Umwelt

- 5.1 Förderung des Umweltverbunds (Fußgänger, auch mobilitätseingeschränkt / Rad / ÖV) durch: Erhöhung Verkehrssicherheit, Erhöhung Attraktivität und Erreichbarkeit, Gestaltung öffentl. (Verkehrs-)Flächen
 - Erneuerung Bänke, Brücken in Parkanlagen, Bepflanzungen
 - Die Lücken des Radwegenetzes werden geschlossen
 - Förderprogramm Lastenfahrräder
 - Leitprojekt: fahrradfreundliche kommune“/ Fuß- und Radwegekonzept (als Vertiefungskonzept für den VEP)
 - Erneuerung Fahrgastinformationssysteme ZOB und Bushaltestellen
 - Ausreichende, sichere und komfortable Fahrradstellplätze zur Verfügung stellen

- Fahrradfreundliche Strukturen in der Stadt und Bauleitplanung
 - Es werden durchgezogene Gehsteige ohne Gefälle gebaut und einmündende Fahrbahnen auf Gehsteigniveau angerammt
 - Es werden wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder bei allen öffentlichen Einrichtungen und Geschäften errichtet
 - Die Aufenthaltsqualität an den Haltestellen soll durch zeitgemäße Information, angenehme Sitzgelegenheiten und Wetterschutz erhöht werden
 - Straßen künftig so gestalten, dass sie zur Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit anhalten
- 5.2 Sicherung der Erreichbarkeit und verträgliche Abwicklung des Pkw-Verkehrs
 - Umbau Vorderer-/Hinterer Anger
 - Mobilitätssatzung
 - Dynamische Parkleitsysteme steuern die Verkehrsströme ohne Parksuchverkehr direkt zu den Garagen
 - 5.3 Minimierung negativer Umwelt- und Gesundheitsauswirkungen
 - Einrichtung der techn. Infrastruktur für e-Mobilität: Ladepunkte (Car-Sharing-Parkplätze)
 - Photovoltaikanlagen auf allen städtischen Gebäuden
 - „Wärmenetze 4.0“: Aufbau von Nahwärmeinseln zur Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplung

2.3.6 Verkehrsentwicklungsplan VEP Landsberg

Aktuell erstellt die BERNARD Gruppe in Zusammenarbeit mit der Stadt Landsberg am Lech einen neuen Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Landsberg. Dieses umfasste zunächst umfangreiche neue Verkehrszählungen (28 Verkehrsstellen im Stadtgebiet) und die Fortschreibung des zuletzt 2017 aktualisierten Verkehrsmodells. Seit 2017 ist es diesbezüglich auf den klassifizierten und Gemeindeverbindungstraßen im Umland von Landsberg zu leichten Zunahmen der Verkehrsstärken gekommen. In der Kernstadt sind bis auf geringfügige Schwankungen (Zu- und Abnahmen) keine nennenswerten Änderungen des Gesamtverkehrsaufkommens zu vermerken. (BERNARD GRUPPE 2023, Kurzbericht Modellaktualisierung).

Letztlich soll mit dem neuen VEP ein stadtweites Mobilitätskonzept entwickelt werden, in welchem vor allem die Themen Fuß-, Rad- und e-Mobilität vertieft betrachtet werden. Des Weiteren sieht der VEP auch Ziele und Maßnahmen für die Bereiche motorisierter Individualverkehr und ÖPNV vor. Viele der Maßnahmen aus dem Verkehrsentwicklungs-konzept finden sich bereits im ISEK 2023 wieder. Relevante Aspekte werden im Folgenden knapp erläutert:

Geh-, Rad- und Elektromobilitätskonzept

Das Geh-, Rad- und Elektromobilitätskonzept ist als Teilkonzept des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt zu verstehen.

Insbesondere die Rad- und Fußwegeinfrastruktur weist funktionale, sicherheitsrelevante sowie bauliche Mängel auf. Empfohlen wird ein Lückenschluss zur Herstellung eines zusammenhängenden Radnetzes mit durchgängigen Verbindungen von Nord nach Süd sowie West nach Ost, die Planung durch die Umsetzung von baulichen Maßnahmen, sowie koordinierende Maßnahmen, wie etwa die Gründung eines Bündnisses zur Vertretung von Belangen der Fuß- und Radfahrer auf Seiten der Bürgerschaft oder der Schaffung einer koordinierenden Stelle, die diese Belange auf politischer- und Verwal-

tungsebene bearbeitet. Im Untersuchungsumgriff der vorliegenden VU kommen diesbezüglich insbesondere der Ausbau von Radrouten zum Tragen.

Im Rahmen des Elektromobilitätskonzeptes sollen alternative Antriebe und nachhaltige Mobilität in Landsberg am Lech gefördert werden. Diesbezüglich gibt es bereits verschiedene Initiativen und Projekte, die die Elektromobilität finanziell fördern. Aktuell gibt es in Landsberg am Lech bereits einige öffentliche Ladesäulen für E-Fahrzeuge sowie eine hohe Dichte an E-Fahrzeugen. Um diesen Umstand weiter zu fördern, entwickelt die Stadt ein Ausbauszenario mit den folgenden Handlungsfeldern:

- Ausbau der Ladeinfrastruktur im öffentlichen Raum
- Förderung des Ladeinfrastrukturausbaus durch Unternehmen und Einzelhandel
- Umstellung städtischer Fuhrparks
- Förderung privater Ladeinfrastruktur

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen werden im Stadtgebiet Potenzialflächen identifiziert, aber auch Maßnahmen zur Akzeptanzsteigerung ergriffen. Als möglichen Standort für neue Ladesäuleninfrastruktur wurde im Untersuchungsumgriff der Parkplatz Infanterieplatz, die Schlossberggarage, der Parkplatz am Papierfleck am Mutterturm oder die Parkbuchten entlang der Von-Kühlmann Straße, der Parkplatz am Bahnhof in der Spöttinger Straße, der Parkplatz am Bürgerbüro/Rathaus am Englischen Garten und Katharinenstraße 1, und am Lechwehr in der von Kühlmann Straße identifiziert.

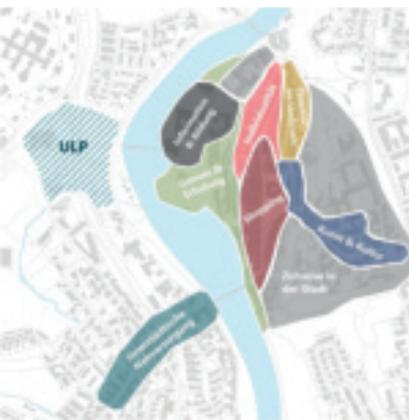


Abb. 9: Funktionsbereiche
(Quelle: CIMA Gutachten 2022)

2.3.7 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Durch die CIMA Beratung + Management GmbH wurde im Jahr 2022 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg am Lech erarbeitet. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert auf Basis einer fundierten Analyse der Angebots- und Nachfrageseite u.a. Entwicklungspotenziale und zeigt Handlungsbedarfe zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Landsberg am Lech in den unterschiedlichen Lagen auf. Im besonderen Fokus stehen hierbei die Innenstadt, insbesondere die nördliche Altstadt sowie die Nahversorgung. Als Ergebnis liefert das Konzept zugeschnittene Ziele für die Stadt sowie ein Standortkonzept und einer Sortimentsliste, als verlässliches Instrument zur zukünftigen Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts wurden für die Stadt Landsberg am Lech Leitlinien und Maßnahmen erstellt, die im Folgenden auf den Untersuchungsbereich der Altstadt heruntergebrochen, dargestellt werden:

Die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollte vorwiegend im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt stattfinden. Auch die Ansiedlung von Nahversorgern oder Anbietern sonstiger Sortimente ist in diesem Bereich zulässig. Zudem sollte bestehenden Betrieben die Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung oder -modernisierung gegeben werden.

Die beschlossenen Ziele des Einzelhandelskonzepts sind auch auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen und umzusetzen:

- Beschluss und Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes
- Ausweitung der Kommunikation zwischen Stadt und Einzelhandel
- Unterstützung und Beratung von (Einzelhandels-)Unternehmen
- Innenstadtmonitoring
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt
- Profilierung „Hinterer Anger“

Folglich kann vor dem Hintergrund dieser Ziele auch festgehalten werden, dass sich die Ziele des Einzelhandelsgutachtens auch in den Maßnahmen zur VU widerspiegeln sollen. Erwähnt werden sollte dabei, dass der östliche Teilbereich des VU-Umgriffs im Bereich des Bahnhofs nicht Teil der Untersuchung des Einzelhandelsgutachtens war.

2.3.8 Weitere Konzepte und Gutachten

Neben den genannten wesentlichen Gutachten und Untersuchungen gibt es verschiedene kleinräumige Entwicklungskonzepte und Maßnahmen, die sich auf die Nutzungen im Untersuchungsraum auswirken. Diese sollen hier nur kurz Erwähnung finden.

Teilraumgutachten Katharinenvorstadt:

2014 wurde für den westlich am Lechufer gelegenen Stadtteil Katharinenvorstadt ein Teilraumgutachten erstellt, das die Entwicklung des Papierbachquartiers begleitete. Das Quartier am Papierbach liegt westlich des Lechs gegenüber der Altstadt und befindet sich derzeit in der Bauphase. Als wesentliche relevante Entwicklung für die Altstadt ist die Errichtung des Lady-Herkomer-Stegs zu nennen, über welchen eine direkte Anbindung über den Lech entstanden ist.

Erweiterung und Neustrukturierung der Schlossbergschule

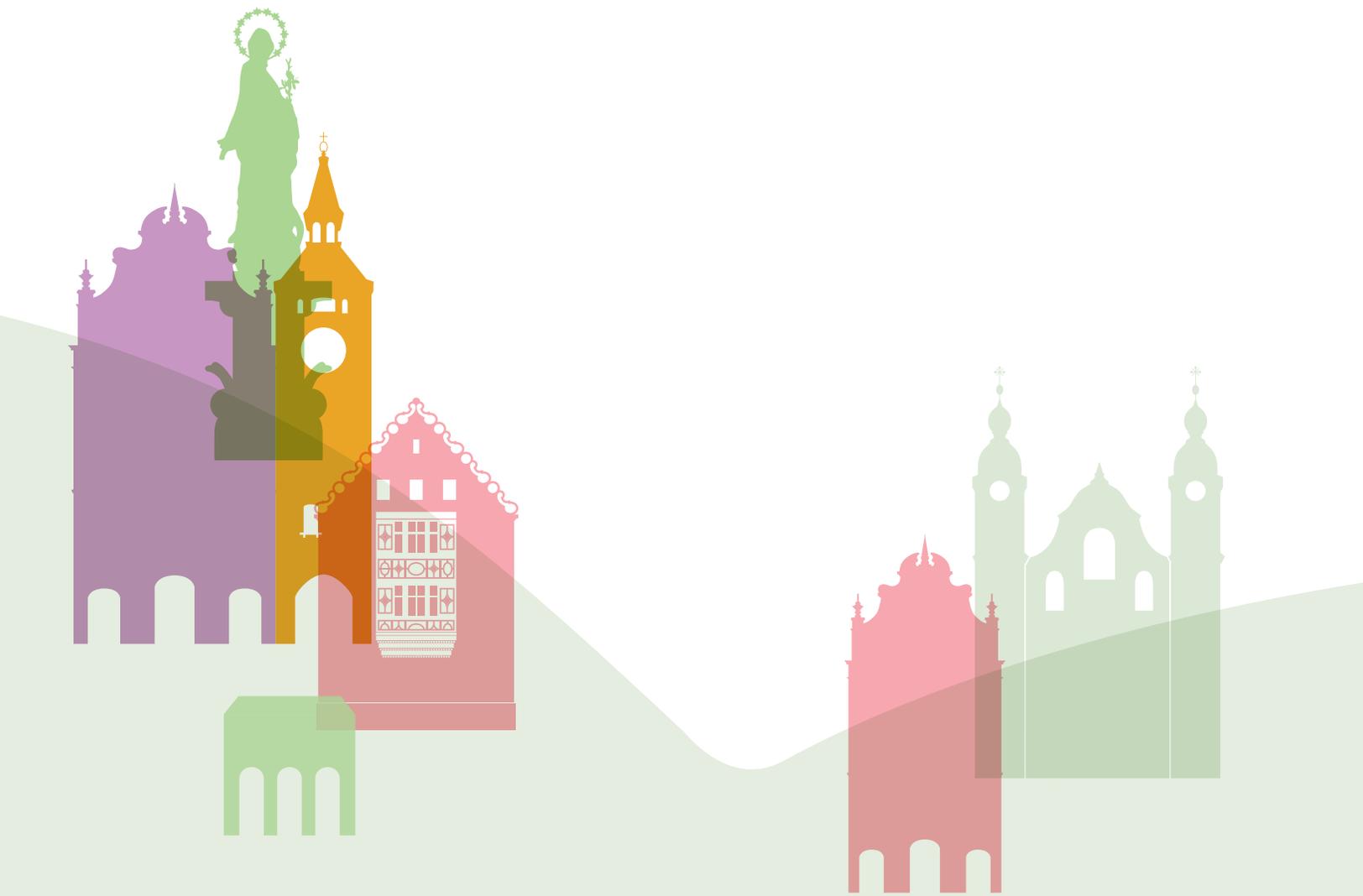
Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wurde 2018 die Erweiterung und Neustrukturierung der Schlossbergschule angestoßen, um weitere Räumlichkeiten für die dort anzusiedelnde Nutzungen (Grundschule) zu schaffen. Insbesondere der Denkmalschutz und der Erhalt der Bodendenkmäler stellt hier eine planerische Herausforderung dar. Der Wettbewerb wurde abgeschlossen und die Planungen basierend auf dem Entwurf des Preisträgers fortgeführt. Die Planungen sind noch nicht abgeschlossen und eine bauliche Umsetzung hat noch nicht stattgefunden.

Sanierungs- und Umbaumaßnahmen Inselbad

Bereits seit längerer Zeit gibt es das Erfordernis das Inselbad energetisch und baulich zu sanieren und umzubauen. Hierzu wurde parallel zu den Planungen zur Sanierung und Umbau des Inselbads durch die Stadtwerke Landsberg ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil durchgeführt. Während der Vorplatz des Bades mithilfe von Fördermitteln der Städtebauförderung zugunsten einer erhöhten Verkehrssicherheit nun umgebaut werden soll, ist hinsichtlich der Gesamtumbaumaßnahme noch keine Entscheidung im Stadtrat gefallen. Nach Abschluss der Badesaison im September 2024 wurde mit den Sanierungsarbeiten begonnen.

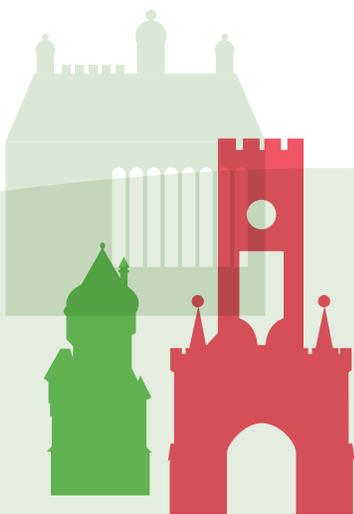
Jesuitenkolleg

Das oben auf der Hangkante gelegene Jesuitenkolleg soll umgenutzt werden und zur Neuschaffung von Wohnraum herangezogen werden. In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Stadtverwaltung und der Förderstelle der Regierung von Oberbayern wurde 2013 ein Konzept zur Generalsanierung und Umnutzung des Gebäudekomplexes erstellt. Aktuell befindet sich die Planung in der Fortschreibung und Finanzierungsmöglichkeiten werden überprüft. Insgesamt sollen hier über das Wohnbauförderprogramm etwa 20 Wohneinheiten entstehen.



Planungsprozess und Beteiligungsverfahren

Die VU für die Altstadt der Stadt Landsberg am Lech wird in einem komplexen und umfangreichen Planungs- und Entwicklungsprozess erarbeitet, der unter anderem die verschiedenen Fachdisziplinen, die lokalen Akteure und die Bevölkerung intensiv einbindet. Der Prozess ist im nachfolgenden Kapitel dargestellt.



3.1 Methodik und Projektablauf

3.1.1 Integrierter Planungsansatz und Planungsablauf

Wesentlich für die Erstellung der VU ist der integrierte Planungsprozess, welcher in Abhängigkeit von den projektspezifischen Anforderungen von einem interdisziplinären Fachplaner*innen-Team gestaltet wird. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit des interdisziplinären Planungsteams fand ein regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung, lokalen Akteuren, zuständigen Fachbehörden und der Öffentlichkeit statt.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt, die anschließend in eine fachbereichs-übergreifende Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Daraus wurden Ziele für die zukünftige Stadtsanierung abgeleitet. Die Handlungsfelder und Ziele wurden als wesentlicher Zwischenschritt dem Stadtrat am 05.07.2023 vorgestellt und von diesem beschlossen.

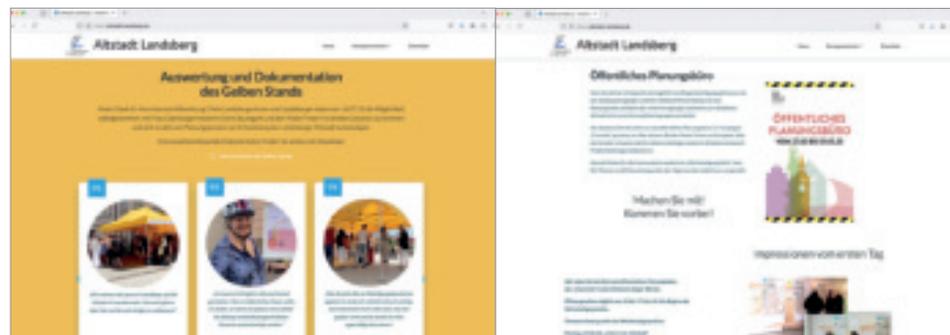
Auf dieser Grundlage wurden in Stufe 2 ein räumliches Entwicklungskonzept für die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsbereichs mit einem zugehörigen ausführlichen Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und möglichen Finanzierungsakteuren erarbeitet.

3.2 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Zur kontinuierlichen Begleitung und Information der Öffentlichkeit über den Planungsprozess wurde zusammen mit dem parallelaufenden Projekt „Entwicklungskonzept zur Aufwertung der nördlichen Altstadt“ der Stadt Landsberg am Lech, eine gemeinsame Internetseite erstellt. Hier wurden sowohl Informationen zum Planungs- und Beteiligungsprozess als auch die Dokumentationen der jeweiligen Beteiligungsveranstaltungen zur vorbereitenden Untersuchung und zum Entwicklungskonzept „Aufwertung nördliche Altstadt“ veröffentlicht. Darüber hinaus wurde regelmäßig auf anstehende Veranstaltungen hingewiesen und über die nächsten Schritte informiert. Nach Abschluss des Projektes wurden die Inhalte einschließlich aller Dokumentationen auf die Website der Stadt übertragen und sind dort unter <https://www.landsberg.de/rathaus/bauen-wohnen/stadtentwicklung/aufwertung-noerdliche-altstadt/> abrufbar.

Auch über die Webseite der Stadt Landsberg am Lech und über den städtischen Instagram-Kanal wurden die anstehenden Beteiligungsaktionen für die Bürgerinnen und Bürger beworben. Hier konnten wichtige Informationen und Abläufe, wie z.B. die interaktive Nutzung des Crowd-Mappings, in kurzen Videos erfasst werden.

Darüber hinaus wurde vom Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH eine Projektmailadresse eingerichtet, über die jederzeit Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.



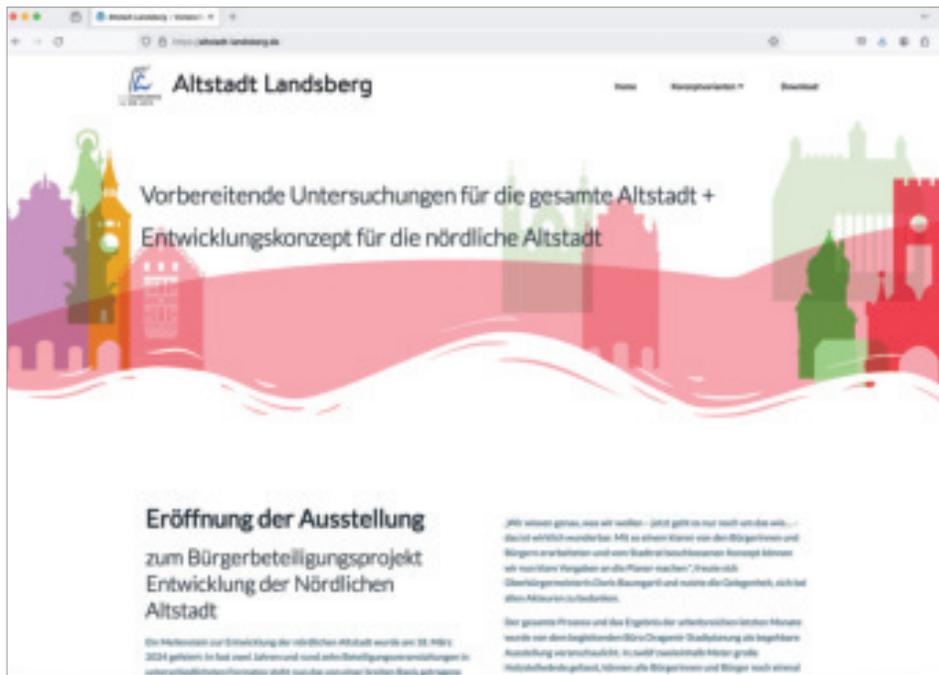


Abb. 10: Projekt-Webseite

3.2.1 Crowd-Mapping

Der erste Baustein im Beteiligungsprozess für die Altstadt von Landsberg am Lech war die Sammlung von Informationen über das online basierte interaktive Crowd-Mapping, welches vom 21. Juni bis 19. Juli 2022 über vier Wochen hinweg stattfand. Ziel war es, die Themen, Missstände aber auch Qualitäten zu identifizieren bzw. von den Bürgerinnen und Bürgern selbst genannt zu bekommen. Somit wurde von Beginn an erkennbar, was den Bürgerinnen und Bürgern ein besonderes Anliegen war.

Um möglichst viele Bevölkerungsgruppen erreichen zu können, wurde die Aktion über die Tagespresse, über Werbebanner auf Bauzäunen in der Altstadt und an der Brücke an der neuen Bergstraße angekündigt. Außerdem hat die Pressestelle der Stadt Landsberg am Lech über den städtischen Instagram-Kanal proaktiv darauf aufmerksam gemacht. An den Werbebannern im öffentlichen Raum konnten die Bürgerinnen und Bürger Informationen zum Prozess und zur Aktion erfahren und den QR-Code mit Link auf die Online-Beteiligungs-Webseite erhalten.

Auf einer eigens eingerichteten Webseite hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, auf einer digitalen Stadtkarte ihre Ideen und Kommentare einzubringen. Ideen, die nicht räumlich zu verorten waren, konnten über eine Liste eingetragen werden. Zudem war es möglich, bereits getätigte Einträge von anderen Personen zu kommentieren, zu „liken“ oder zu „disliken“. Es entstanden Stimmungsbilder zu verschiedenen Themen, teilweise wurde kontrovers diskutiert.

Das Crowd-Mapping wurde von den Landsbergerinnen und Landsbergern rege genutzt. Insgesamt sind 891 Ideen und Kommentare eingegangen. Diese generierten insgesamt 21.827 „Likes“ und „Dislikes“. Darüber hinaus konnten insgesamt über den ganzen Zeitraum 2.700 unterschiedliche Besucherinnen und Besucher und täglich mind. 50 Seitenaufrufe registriert werden.

Die zahlreichen Informationen aus dem Beteiligungsformat zum Projekt der Vorbereitenden Untersuchungen haben auch viele Erkenntnisse und Beiträge für das Entwicklungskonzept zur Aufwertung der nördlichen Altstadt geliefert.

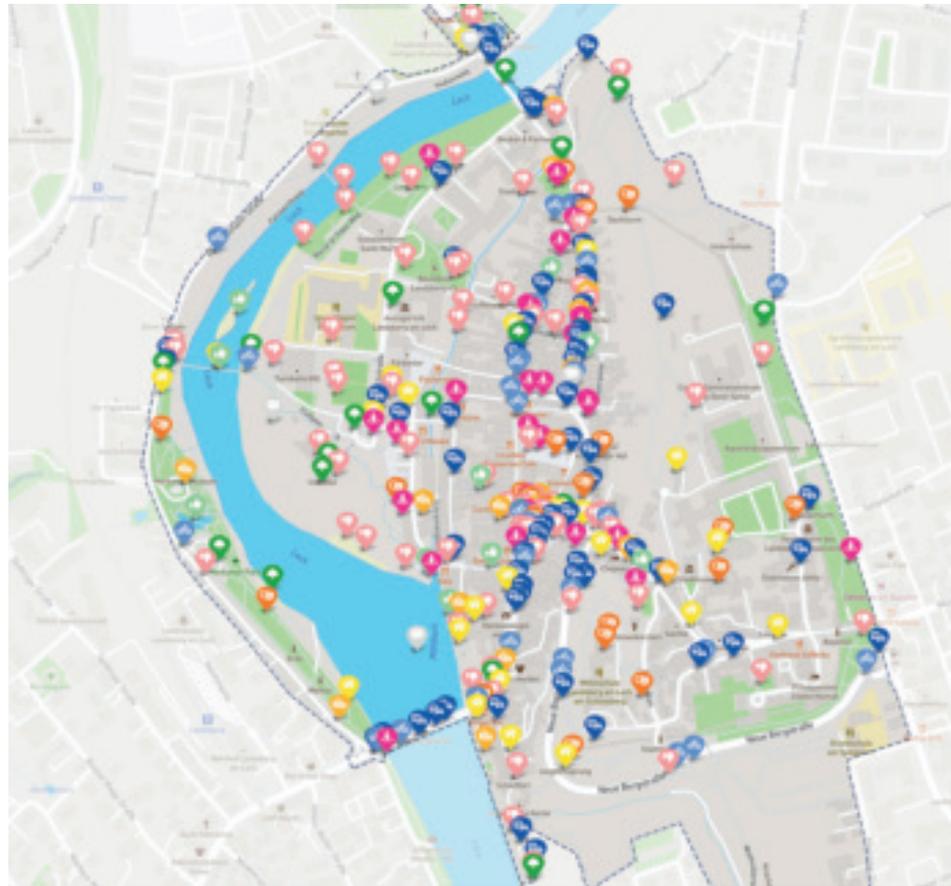


Abb. 11: Crowdmapping

Die Ergebnisse dieses ersten Beteiligungsformats wurden in einer Dokumentation zusammengefasst. Sie diente zur Ergänzung und Überprüfung der Bestandsaufnahme sowie Analyse und wurde bei der Entwicklung von konkreten Zielen für den weiteren Planungsprozess mitberücksichtigt. Die vollständige Dokumentation der Beteiligung ist unter www.altstadt-landsberg.de zu finden.

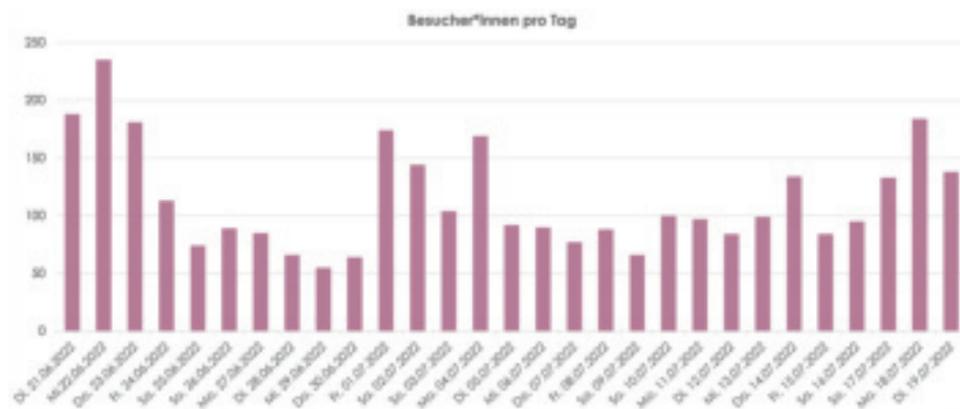


Abb. 12: Besucherinnen- und Besucherzahlen pro Tag bei der Online-Beteiligung

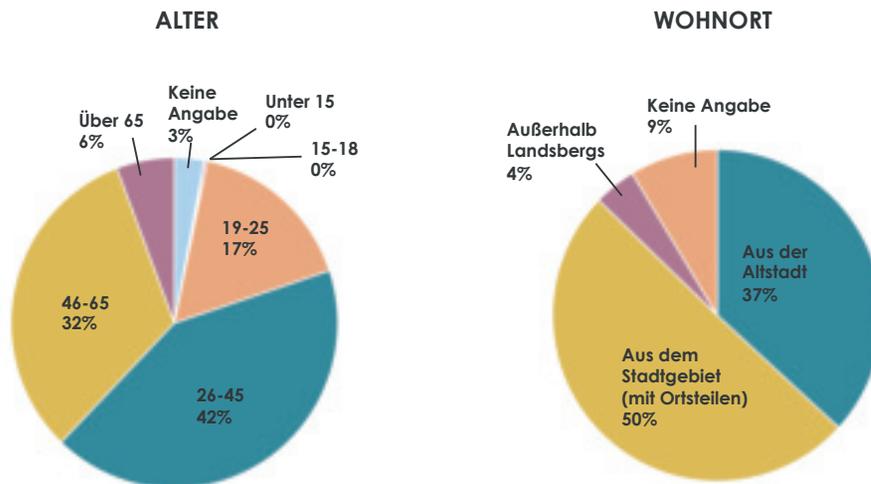


Abb. 13: Statistiken Online-Beteiligung

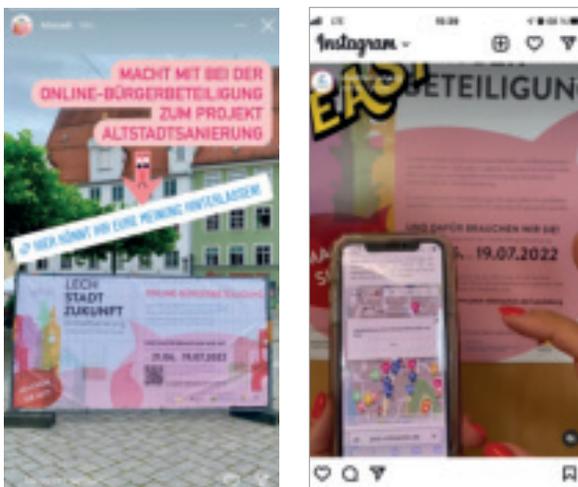


Abb. 14: Ankündigung der Online-Beteiligung auf Instagram

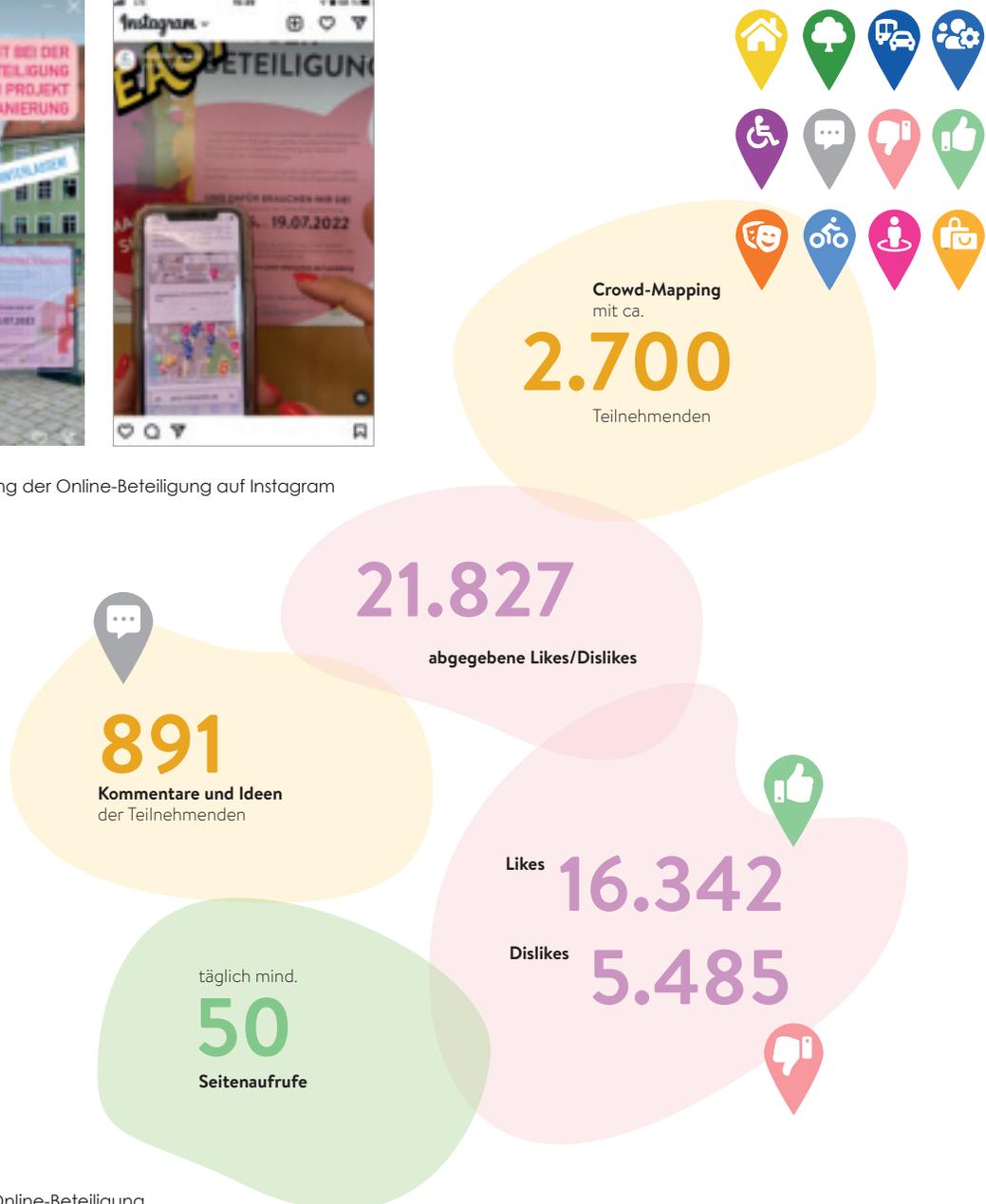


Abb. 15: Statistiken Online-Beteiligung

3.2.2 Mobiler Stand am 16.07.2022

Als analoge Form der Beteiligung konnten mit dem mobilen Stand als gemeinsames Beteiligungsformat der Vorbereitenden Untersuchungen und des Entwicklungskonzepts zur Aufwertung der nördlichen Altstadt weitere Erkenntnisse und Anregungen für beide Projekte gesammelt werden. Der mobile Stand stellte die analoge Variante zum digitalen Crowd-Mapping sowie einen weiteren Baustein des „Zuhörens“ im Rahmen der ersten Beteiligungsphase des Entwicklungskonzeptes zur nördlichen Altstadt dar.

Auf dem Wochenmarkt am 16.07.2022 hatten die Besucherinnen und Besucher die Möglichkeit, Informationen sowohl zu den Vorbereitenden Untersuchungen als auch zum Entwicklungskonzept zur Aufwertung der nördlichen Altstadt zu erhalten und erste Hinweise zu negativen und positiven Aspekten für die Altstadt beizusteuern. Am mobilen Stand wurden noch keine konkreten Planungsszenarien vorgestellt. Vielmehr ging es darum, über den Planungsprozess zu informieren und ein erstes Meinungs- und Stimmungsbild zu erhalten, welche Themen den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig sind.

Der mobile Stand in Form eines gelben Pavillons wurde am Hauptplatz aufgebaut. Ein Banner und zwei Informationsplakate sollten das Interesse der Passantinnen und Passanten wecken. Mit Hilfe von roten und grünen Klebepunkten konnten die Befragten auf großen Luftbildern der Altstadt Stellen markieren, die besonders positiv wahrgenommen werden oder bei denen Handlungsbedarf zur Verbesserung gesehen wird. Das Team von DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH und agorakomm befragte die Teilnehmenden zur Bedeutung der jeweiligen Klebepunkte und notierte deren Antworten. Auch Frau Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl war am mobilen Stand mit dabei und beantwortete Fragen interessierter Bürgerinnen und Bürger. Zusätzlich bestand die Möglichkeit auf Postkarten Ideen, Anregungen und Kritik niederzuschreiben.

Die Ergebnisse des mobilen Stands wurden in einer Dokumentation zusammengefasst und online auf die Webseite unter www.altstadt-landsberg.de zur Einsicht und zum Download bereitgestellt.

3.2.3 Weitere Beteiligungsformate im Rahmen des Entwicklungskonzepts zur Aufwertung der nördlichen Altstadt

Aufgrund der Lage des Umgriffs zum Entwicklungskonzept zur Aufwertung der nördlichen Altstadt im Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich Synergieeffekte der beiden Projektabläufe und -prozesse. Somit konnten auch anhand der Beteiligungsformate zum Entwicklungskonzept Erkenntnisse und Anliegen für den Umgriff der gesamten Altstadt gezogen werden. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurden weitere folgende Beteiligungsformate durchgeführt:

- Stadtspaziergänge mit Anwohner*innen, Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden der nördlichen Altstadt am 16. und 17.09.2022
- Zielekonfliktworkshop mit Anwohner*innen, Eigentümer*innen, Gewerbetreibende der nördlichen Altstadt am 18. und 19.11.2022
- Öffentliche Planungsbüro „Charrette“ vom 27.02. bis 01.03.2023
- Finalisierungsworkshop am 17.06.2023

Die Ergebnisse der jeweiligen Beteiligungsaktionen können auf der Webseite unter <https://www.landsberg.de/rathaus/bauen-wohnen/stadtentwicklung/aufwertung-noerdliche-altstadt/> eingesehen und heruntergeladen werden.



Abb. 16: Impressionen Mobiler Stand



Abb. 17: Impressionen Stadtspaziergänge



Abb. 18: Impressionen Zielekonfliktworkshop



Abb. 19: Impressionen Charrette



Abb. 20: Impressionen Finalisierungsworkshop

3.2.4 Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer in der Altstadt

Im Rahmen der VU und der Erarbeitung einer Sanierungssatzung werden gem. § 137 die Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen der betroffenen Flurstücke und Nutzungen dazu angeregt sich am Sanierungsverfahren zu beteiligen und sich über die geplanten Satzungsinhalte zu informieren.

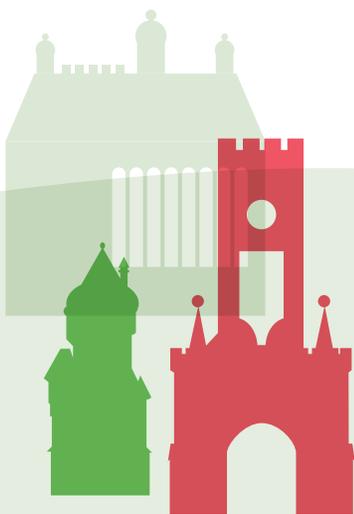
Um hierbei eine lückenlose Informationsverbreitung zu erzielen, wird eine Online-Umfrage infolge einer persönlichen Anschrift aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer*innen der Flurstücke erfolgen, die von der Sanierungssatzung betroffen sind. Die Beteiligung wird rechtzeitig bekannt gegeben bzw. öffentlich bekanntgemacht.



Bestandsaufnahme

Im folgenden Kapitel ist die umfassende themenbezogene Bestandsaufnahme dargestellt. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, der Auswertung vorhandener Daten, Gutachten und Planungen sowie den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und dem Austausch mit der Stadtverwaltung. Dargestellt werden die Ergebnisse in themenbezogenen Bestandskarten.

Aufbauend auf die Bestandserhebung erfolgt die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte in Kapitel 5. Diese querschnittsbezogene Analyse dient als Grundlage zur Erarbeitung der Ziele und des Entwicklungskonzepts.



4.1 Bindungen

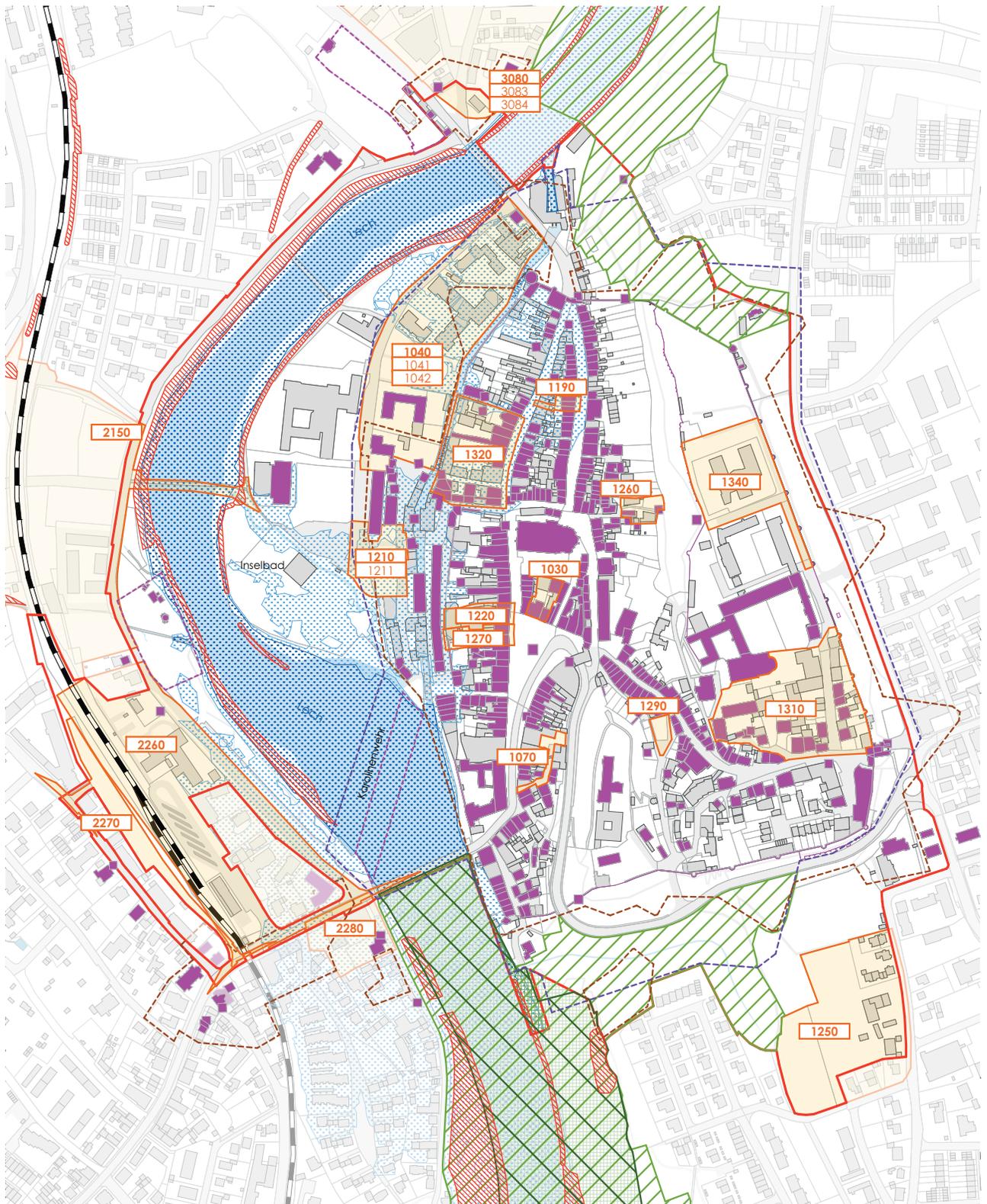
In dieser Kategorie wurde untersucht, inwieweit das Untersuchungsgebiet von Gebietsfestlegungen und Einstufungen aus den Bereichen Baurecht, Wasserrecht, Denkmalschutzrecht und Natur- und Artenschutzrecht betroffen ist und welche Rechtsfolgen damit in Verbindung stehen.

4.1.1 Bau- und Bodendenkmäler; Ensemble

Im Untersuchungsgebiet liegen eine Vielzahl an denkmalgeschützten Gebäuden, wie z.B. die katholische Stadtpfarrkirche Maria Himmelfahrt, das Lechwehr, das ehemalige Realschulpensionat (heutige Hauptschule), ehemalige Kollegsbauten der Jesuiten sowie das Bayertor. Auch viele Wohnhäuser im Vorderen und Hinteren Anger sowie am Hauptplatz sind denkmalgeschützt. Alle Baudenkmäler wurde nach Art. 1 Abs. 2 und Art. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) kartiert.

Des Weiteren befinden sich überlagert über die gesamte Altstadt mehrere Bodendenkmäler:

- D-1-7931-0117 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stadtbefestigung von Landsberg a. Lech mit vorgelagerter Bastionärsbefestigung
- D-1-7931-0124 Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Jesuitenkollegiums und der ehem. Kloster- und Kath. Filialkirche Hl. Kreuz in Landsberg a. Lech mit Vorgängerbau der Klosterkirche und barocken Gartenanlagen
- D-1-7931-0010 Höhensiedlung der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der spätrömischen Kaiserzeit, Abschnittsbefestigung der späten Hallstattzeit sowie abgegangene Burg des Mittelalters und der frühen Neuzeit („Burg Landsberg“).
- D-1-7931-0121 Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Ursulinenklosters in Landsberg a. Lech mit ehem. Kloster- und Kath. Filialkirche Zur Hl. Dreifaltigkeit und profanierter spätmittelalterlicher Kapelle St. Leonhard.
- D-1-7931-0075 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Landsberg a. Lech und ihrer hoch- und spätmittelalterlicher Vorgängerbauten mit zu gehörigem Friedhof und abgegangener Allerheiligenkapelle.
- D-1-7931-0118 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des vorstädtischen Mühlbachquartiers in Landsberg a. Lech.
- D-1-7931-0087 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Altstadt von Landsberg a. Lech.
- D-1-7931-0122 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes in Landsberg a. Lech und ihres Vorgängerbaus mit aufgelassenem Friedhof.
- D-1-7931-0120 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der vorstädtischen Siedlungserweiterungen „Katharinvorstadt“ und „Sandauer Vorstadt“ mit ehem. Siechen- und Leprosenhäusern.



- | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| Baudenkmal | Flora-Fauna-Habitat-Gebiet | Gebäude | Gewässer |
| Biotop | Hochwassergefahrenflächen (HQ100) | Verkehrsfläche | Umgriff Vorbereitende Untersuchung |
| Landschaftsschutzgebiet | Hochwassergefahrenflächen (HQextrem) | Bahntrasse | |
| Vogelschutzgebiet | Bebauungsplan rechtskräftig mit Nummerierung inkl. Änderungen | | |
| Bodendenkmal | | | |
| Denkmal Ensemble | | | |

Neben den dargestellten Bebauungsplänen sind zudem die Folgenden rechtskräftig:

- BP Nr. 1020 "Altstadterhaltung"
- BP Nr. 1100 "Nutzungsbeschränkung Altstadt Zufahrtsbereich"
- BP Nr. 3170 "Einschränkung Einzelhandelsnutzung"

Diese wurden zugunsten der Übersichtlichkeit in dieser Karte nicht dargestellt.

Abb. 21: Bindungen

Auch der Ensembleschutz spielt in der Altstadt eine große Rolle. Ein Ensemble ist für sich ein „Baudenkmal“, welches sich aus sogenannten Einzeldenkmälern und nicht eigens als Denkmäler ausgewiesenen Bestandteilen zusammensetzt. Innerhalb eines Ensembles bedarf die Veränderung oder Beseitigung eines jeden Einzelelementes einer Erlaubnis nach Art. 6 und 7 BayDSchG auch dann, wenn solche Maßnahmen ansonsten nach der Bauordnung genehmigungsfrei wären. Dies gilt auch für Maßnahmen energetischer Verbesserungen von einzelnen Gebäuden oder die Anbringung von Anlagen zur Energiegewinnung (Solarmodule).

Das für die Altstadt relevante Ensemble mit der Aktennummer E-1-81-130-1 wird als „Altstadt Landsberg“ bezeichnet. Das Ensemble umfasst die am rechten Lechufer gelegene, durch ihre spätmittelalterlichen bzw. in der Zeit des Dreißigjährigen Krieges angelegten Befestigungen mit Stadtmauerresten, Zwingeranlagen, Schanzen und Gräben umgrenzte historische Altstadt sowie die ehem. Bleicherwiesen westlich zwischen Altstadt und Lechufer. Mit den vorgelagerten Wall-Graben-Bereichen sowie Resten von Schanzwällen schirmt der Befestigungsring die Altstadt im Südosten, Osten und Norden gegen die in den letzten Jahrzehnten auf dem erhöhten rechten Lechufer über der Stadt ständig wachsenden Vorstadtbereiche ab, auf der Nordwestseite ist dem Altstadtensemble der bis zum Lechufer reichende, von einigen jüngeren Solitärbauten durchsetzter Grüngürtel der einstigen Bleicherwiesen vorgelegt. Im Südwesten stößt die Stadt unmittelbar bis an das Flussufer vor. Hier gehören Lechwehr und Karolinenbrücke zum Ensemble. Im Südwesten bilden die Krachenbergschlucht und die jenseits der Schlucht aufgeworfenen Bastionen die Grenzen des Ensembles.

4.1.2 Schutzgebiete

Im südlichen und südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets sowie angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich zum einen das Landschaftsschutzgebiet LSG-00420.01 „Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur südlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg bei Kinsau als LSG „Lechtal-Süd“, das Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal“ und das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“. Nördlich im Untersuchungsgebiet sowie angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00419.01 „Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur nördlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg als LSG „Lechtal-Nord“.

Entlang der Ost- und Westseite des Lechufers liegen darüber hinaus mehrere Biotope. Diese kartierten Biotope sind jeweils Biotopteilflächen eines Hauptbiotops „Lechwald zwischen „Teufelsküche“ und A96“ mit der Nr. 7931-0029. Die Teilflächen, die innerhalb des Umgriffs der VU liegen, besitzen die Nummern 7931-0029-003, 7931-0029-006, 7931-0029-007, 7931-0029-008 und 7931-0029-009.

Für die Stadt Landsberg am Lech liegt für den Lech kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor. Nichtsdestotrotz können im Untersuchungsgebiet bei Hochwasserereignissen Überschwemmungen auftreten. In der Karte „Bindungen“ wurden demnach die Hochwassergefahrenflächen HQ100 sowie die Hochwassergefahrenflächen HQextrem dargestellt. Diese Flächen geben an, welche Gebiete bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Hochwasser) oder bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind. Die Hochwassergefahrenflächen sind nicht rechtsverbindlich.

Des Weiteren liegt die gesamte Altstadt und damit das Untersuchungsgebiet westlich der Hangkante des Lechs im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Dabei geben die Flächen nicht an, wie wahrscheinlich die Überschwemmungen sein können. Somit sind die wassersensiblen Bereiche auch nicht rechtsverbindlich.

4.1.3 Bebauungspläne

Wie bereits in Kapitel 2.1.5 erwähnt, wurden für einen großen Teil der Siedlungsfläche Landsbergs Bebauungspläne aufgestellt. Im Untersuchungsgebiet selbst liegen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne, z.T. auch nur in Teilbereichen (siehe Karte Bindungen).

4.2 Ortsbild und öffentlicher Raum

Zwischen Lech und der Hangkante der Lechleite gelegen, befindet sich die Landsberger Altstadt. Der Untersuchungsumgriff umfasst den gesamten Altstadtbereich, die östlich gelegene Hangkante inklusive des Heilig-Geist-Spitals und dem Bayertor, sowie beide Seiten des westlichen Lechufers bis hin zur westlichen Von-Kühlmann Straße sowie ergänzend das Bahnhofsgelände.

Die Altstadt ist von einem typisch-mitteuropäischem Altstadtszenario geprägt. Reste der Stadtmauer lassen dabei auf den damaligen geschlossenen Siedlungskörper schließen. Besonders charakteristisch für Landsberg am Lech ist der Blick auf die Stadtsilhouette vom westlichen Lechufer aus mit dem Katharinenwehr im Vordergrund und den schmalen bunten Gebäudefassaden und ihren Tonziegeldächern. Innerhalb des historischen Kernbereichs ist die Landsberger Altstadt durch mehrere Nord-Süd verlaufende Hauptverkehrsachsen geprägt, zwischen und an denen sich dicht aneinandergereiht drei- bis fünfgeschossige Gebäude drängen. Das Stadtbild ist durch historische Pflasterbeläge unterschiedlicher Ausgestaltung der Straßen und Gehwege geprägt. Besonders auffällig ist dabei das teils kleinteilige Landsberger Lechkieselpflaster. Landsberg ist weiterhin geprägt von schmalen Fußgängerwegen und einer geringfügigen Begrünung im öffentlichen Raum. Gelegentlich sind Arkadenstrukturen und Passagen mit angesiedelter Gastronomie oder Einzelhandel zu finden.

Ein großer Anteil des Gebäudebestands weist ein historisches Erscheinungsbild auf und ist als Baudenkmal einzuordnen. Im Wesentlichen ist die Dachform des Spitzdaches vorherrschend. Neben kleineren Wohngebäuden mit gewerblich genutzten Erdgeschosszonen sind diverse größere ortsbildprägende Bauten, wie die Maria-Himmelfahrt-Kirche, das Stadttheater oder die Stadtbibliothek zu finden. Wesentliche Aufenthaltsbereiche in der Altstadt sind der Georg-Hellmair-Platz, welcher sich durch einen Brunnen und Baumbestand abhebt, sowie der großflächige, weiter südlich gelegene Hauptplatz, der insbesondere durch die dort ausgewiesene Fußgängerzone und die großzügige Platzfläche mit Brunnen und Sitzgelegenheiten hohe Aufenthaltsqualität hat. Zudem dient insbesondere der Peter-Dörflein-Weg auf Höhe des Lechwehrs durch seine direkte Lage am Wasser als promenadenartiger Aufenthaltsbereich.

Vom Hauptplatz aus kann die Hangkante im Osten über die Neue oder die Alte Bergstraße überwunden werden. Während sich entlang der Alten Bergstraße noch kleinteilige Wohngebäude mit inhabergeführten Einzelhandels- und Handwerksstrukturen arrangieren, dient die Neue Bergstraße im Wesentlichen dem Kfz-Verkehr und führt um den Schlossberg sowie die alte Stadtmauer herum. Oberhalb der Hangkante liegt prominent die Heilig-Kreuz-Kirche mit den umgebenden historischen Gebäuden des ehemaligen Heilig-Geist-Spitals bzw. Jesuitenkollegs. Die Altstadt endet nach Osten hin mit dem markanten historischen Bayertor.

Im westlichen Bereich der Altstadt, zwischen der historisch geprägten Bebauungsstruktur und dem Lech, liegen verschiedene Nutzungen mit großmaßstäblichen Gebäuden und Flächen. Hierzu gehören u.a. das Inselbad, ein Freibad mit großzügigen Grünflächen, ein größerer Schulkomplex mit Sportanlagen, ein neueres Seniorenzentrum im räumlichen Zusammenhang mit einem neu entstehenden Jugendzentrum. Der Lech ist bis auf Teilbereiche des Inselbads und am Lady-Herkomer-Steg von der Ostseite aus, trotz der parallel zum Lech in einer schmalen öffentlichen Grünfläche verlaufenden Fußwegeverbindung, unzugänglich.

Die Westseite des Lechs hingegen ist im Uferbereich zwischen Karolinenbrücke und Herkomer-Park durch eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit Wegebeziehungen, angelegten Aufenthaltsbereichen sowie einem Zugang zur Kiesbank am Lech geprägt. In dieser, Grünanlage befindet sich der Mutterturm, ein weiteres prägendes und für Landsberg am Lech historisch bedeutendes Bauwerk. Zwischen den beiden, für den PKW-Verkehr ausgelegten Brücken, Karolinen- und Sandauer Brücke, befinden sich zwei Stege für den Fuß- und Radverkehr, die den leichteren Übergang des Lechs ermöglichen. Von allen Brücken ergibt sich ein besonderer Blick auf die Altstadt mit seinen markanten Türmen und dem dahinterliegenden Schlossberg.



Abb. 22: Impressionen zu Ortsbild und Freiraum



Abb. 23: Blick in den Vorderen Anger

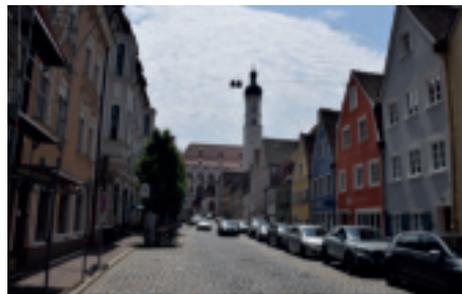


Abb. 24: Hinterer Anger und Stadtkirche Mariä Himmelfahrt



Abb. 26: Blick auf den Hauptplatz (Quelle: Stadt Landsberg am Lech)



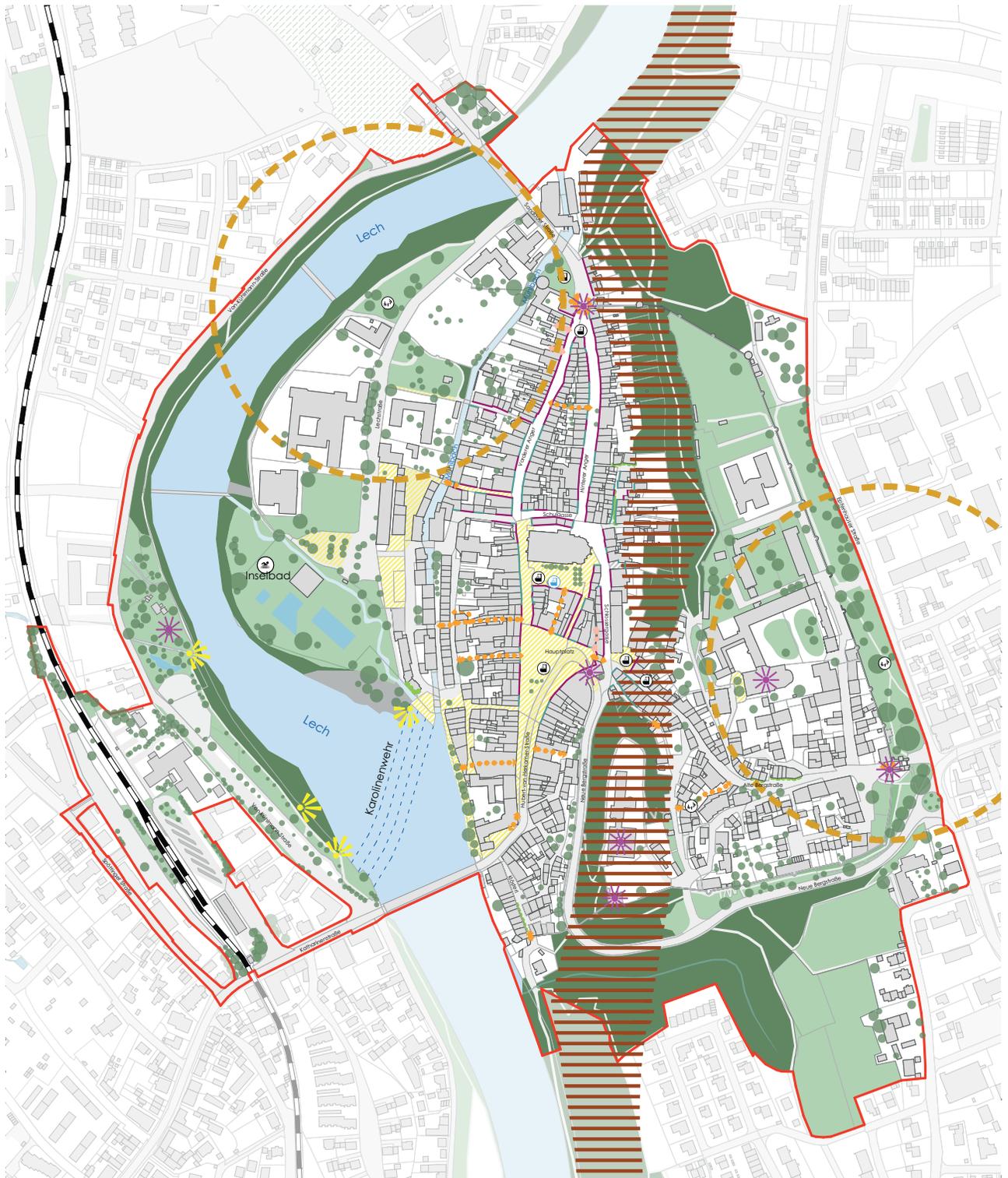
Abb. 25: Rossmarkt



Abb. 27: Altstadtansicht mit Karolinenwehr



Abb. 28: Begrünung in der Ledergasse



- | | | | |
|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Gehölzstruktur | Prägende Wehranlage | Brunnen | Gebäude |
| Grünflächen | Identitätsstiftendes Element mit Fernwirkung | Trinkwasserbrunnen | Verkehrsfläche |
| Friedhof | Blickbeziehung | Trinkwasserbrunnen nicht funktionstüchtig | Gewässer |
| Begrünter Straßenraum/ Fassadenbegrünung | Durchwegung | Spielplatz | Platzflächen/ Fußgängerzone |
| Ortsbildpägender Baumbestand | Gebäudedurchgang | Einzugsradius Spielplatz | Bahntrasse |
| Markante Hangkante | Gebäude traufständig | Freibad | Umgriff Vorbereitende Untersuchung |
| | Gebäude giebelständig | | |

Abb. 29: Ortsbild und Freiraum

4.3 Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im gesamten Untersuchungsumgriff die Erdgeschossnutzungen kartiert. In den darüber liegenden Geschossen findet neben vereinzelt Dienstleistungsangeboten vorwiegend Wohnnutzung statt.

Im kleinteilig strukturierten historischen Altstadt kern befinden sich vorwiegend inhabergeführte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomisches Angebot und Hotellerie. Ergänzend sind Einrichtungen der Verwaltung und medizinische Versorgungseinrichtungen vorzufinden.

In den größeren historischen Gebäuden in der Altstadt befinden sich vorwiegend kirchliche oder kulturelle Einrichtungen.

Leerstand ist vorwiegend in der nördlichen Altstadt zwischen Schulgasse und Sandauer Tor zu verzeichnen, der sich vereinzelt zum Zeitpunkt der Erhebung auch auf den Bereich um den Hauptplatz sowie auf die nach Süden verlaufenden Hubert-von-Herkomer-Straße zeigte.

Im Bereich der Alten Bergstraße und der angrenzenden Bereiche sind mit Ausnahme einzelner kleiner Läden vorwiegend reine Wohnnutzungen zu finden. Oberhalb der Hangkante liegen im Osten der Altstadt Sozial- und Bildungseinrichtungen sowie der kirchliche Komplex der Heilig-Kreuz-Kirche.

Entlang des Lechs ab Höhe des Karolinenwehrs reihen sich von Süd nach Nord Sport- und Freizeiteinrichtungen, die Stadtbibliothek, der Schulkomplex als Bildungsstandort und das Amtsgericht sowie weitere soziale Einrichtungen auf. In Richtung Sandauer Straße befinden sich darüber hinaus zwei größere Gebäudekomplexe mit Wohn- und Büronutzung. Nördlich der Sandauer Straße ist ein Wasserkraftwerk der Stadtwerke mit zugehörigem Größeren Gebäudekomplex untergebracht.

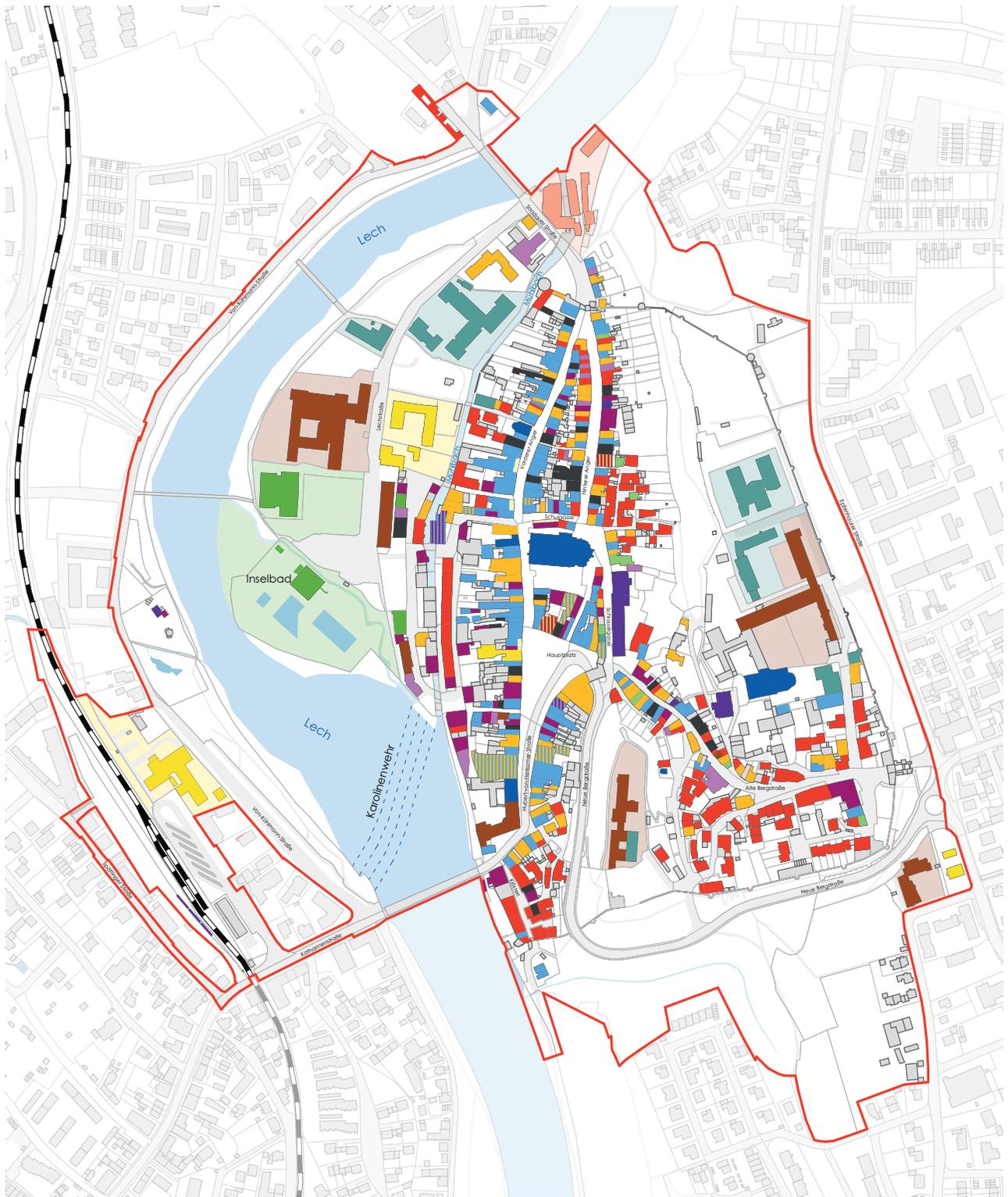
4.3.1 Einzelhandel

Für den Altstadtbereich wurden im Rahmen der Erhebungen der CIMA GmbH Standorte für den periodischen (30 Betriebe mit insgesamt ca. 1.940 m² Verkaufsfläche) sowie den aperiodischen Bedarf (107 Betriebe mit insgesamt ca. 10.990 m² Verkaufsfläche) nachgewiesen (vgl. CIMA 2021).

Das Preisgefüge der Waren ist größtenteils durchschnittlich, wenige Betriebe eher hochpreisig. Auch die Zielgruppen der Einzelhändler (Geschlecht und Alter) sind als divers zu klassifizieren. Im Hinblick auf die Warenpräsentation weist ein Großteil der Geschäfte eine gute Qualität auf, wenige eine mittlere und lediglich drei eine schlechte/veraltete Präsentation der Waren. Leerstände sind im Untersuchungsumgriff vorwiegend in der nördlichen Altstadt zu verzeichnen. Diese weisen meist auch keine Barrierefreiheit auf.

Während die nördliche Altstadt, insbesondere im Bereich des Hinteren Angers kein klares Einzelhandelsprofil aufweist, ist im Vorderen Anger bis hin über den Hauptplatz in Richtung Katharinenbrücke der Charakter einer Shoppingmeile ablesbar. Entlang des Peter-Dörflein-Wegs liegt der Fokus auf Aufenthalt und dem Genuss des Anblicks des Lechs. Entlang der Alten Bergstraße liegt der Fokus der Einzelhändler auf Kunst, Kultur und Individualität.

Die Einzelhandelsnutzungen weisen im Großteil des Untersuchungsgebiet bereits eine gute Strukturierung und Qualität auf, die in Teilen jedoch durch Missstände, wie Leerstände oder unklare Profilierung, geprägt ist.



- | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Dienstleistung | medizinische Versorgung | Bildung | Gebäude | Quellen:
- Cima Beratung + Management GmbH
- Eigene Erhebung |
| Einzelhandel | Kirche | öffentliche Einrichtung | Verkehrsfläche | |
| Reine Wohnnutzung | Leerstand | Gastronomie und Dienstleistung | Gewässer | |
| Hotel/Gastgewerbe | soziale Einrichtungen | Einzelhandel und Dienstleistung | Bahntrasse | |
| Gastronomie | Sport/Freizeit | Gastronomie und Einzelhandel | Umgriff Vorbereitende Untersuchung | |
| Kultur | Energieversorgung | Arkaden | | |

Abb. 30: Nutzungen

4.3.2 Soziale Infrastruktur, Bildung und religiöse Einrichtungen

Zu den religiösen Einrichtungen gehören:

- Kirche St. Johannes
- Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit Pfarrzentrum
- Heilig-Kreuz-Kirche

Zu den kulturellen- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen gehören:

- Stadtbücherei
- Stadtmuseum
- Stadttheater
- Herkomer Museum

Im Planungsgebiet liegen zudem folgende Einrichtungen sozialer Infrastruktur:

- Kindergarten und die Kinderkrippe „Hl. Kreuz“
- Kindergarten „St. Christophorus“
- Seniorenwohnen am Jesuitenkolleg
- Caritas-Seniorenzentrum Heilig-Geist-Spital

Darüber hinaus sind folgende Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet verortet:

- Grundschule am Spitalplatz (ca. 340 Schülerinnen und Schüler)
- Ignaz-Kögler-Gymnasium (ca. 830 Schülerinnen und Schüler)
- Agrarbildungszentrum des Bezirks Oberbayern

Als Maßnahme des ISEKs können in diesen Bereichen insbesondere die Geräteausstattung Digitales Klassenzimmer sowie die geplante Aufnahme in verschiedene Förderprogramme zur Digitalisierung an Schulen genannt werden.

4.4 Grün und Freiraum

4.4.1 Öffentliche Grünflächen und öffentlicher Freiraum

Als öffentliche Grünflächen werden die Flächen betrachtet, die sich in kommunalem Eigentum befinden, der Bevölkerung damit allgemein frei zugänglich sind und somit der Erholung und für Freizeitaktivitäten dienen können. Für die wohnungsnahen Freizeitnutzung bzw. eine innerörtliche Naherholung stehen gem. dieser Definition im Untersuchungsgebiet folgende Freiflächen zur Verfügung:

- Freifläche zwischen der Epfenhauser Straße und entlang der Stadtmauer
- Herkomerpark entlang des Lechs
- die Freiflächen an der Lechstraße westlich und südlich des AWO-Seniorenzentrums
- Wald- und Freiflächen südlich der Neuen Bergstraße, die sich nach Süden entlang des Lechs Richtung Wildpark weiter erstrecken.

Besonders prägnant ist in der Landsberger Altstadt die zum Großteil bewaldete Hangkante, die sich von Süd nach Nord im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets erstreckt. Generell wurde das Lechtal in verschiedenen Zwischeneiszeiten von mächtigen Schmelzwasserströmen der zurückweichenden Gletscher in seiner heutigen Breite und Form geschaffen. Dabei kam es immer wieder zur Ablagerung von Schotterterrassen. So formte sich eine markante Terrassenabfolge, deren Ausbildung sich in der Nacheiszeit

fortsetzte. Dabei hat der Lech auf seinem Weg nach Norden unterschiedliche Talquerschnitte modelliert.

Durch die Höhenunterschiede in der Altstadt wird vor allem das Ortsbild der Stadt geprägt. Dabei nimmt die Hangkante die Funktion eines „grünen Gürtels“ ein und verbindet damit die beiden ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, die im Süden und Norden an das Untersuchungsgebiet angrenzen.

Oberhalb der Hangkante befindet sich die Schlossbergschule mit den zugehörigen umliegenden Freiflächen. Von der Schule aus gibt es mehrere Wegeverbindungen, die zum einen die Hangkante hinunter Richtung Hauptplatz führen und zum anderen Richtung Osten ins Hexenviertel und zur Alten Bergstraße. Von der Alten Bergstraße aus, am Neuen Stadtmuseum und der Heilig-Kreuz-Kirche vorbei, gelangt man wieder in den bewaldeten Teil der Hangkante, wo man westlich der Stadtmauer bis weit nördlich der Altstadt die Wegeverbindungen nutzen kann.

Weitere öffentliche Freiflächen befinden sich direkt am Lechufer. Auf der Westseite verläuft parallel zur Von-Kühlmann-Straße ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung entlang des Lechs bis weit über das Untersuchungsgebiet hinaus. Auf dieser Strecke befindet sich auch der Herkomerpark mit dem Mutterturm und die Grünanlage an der St.-Laurent-du-Var-Promenade mit dem gestalteten Lechzugang. Der neu errichtete Lady-Herkomer-Steg ermöglicht die Fuß- und Radwegeverbindung des neu entstehenden Papierbach-Areals mit der Altstadt. Auf der Ostseite des Lechs erstreckt sich nördlich des Lady-Herkomer-Stegs bis zur Sandauer Brücke ebenfalls eine schmale Grünfläche mit dem Rocca-di-Papa-Weg.

Platzflächen im öffentlichen Raum innerhalb der Altstadt, die als Treffpunkte genutzt werden und einen Raum zum Austausch und Verweilen ermöglichen können, stellen folgende Bereiche und Plätze dar:

- Hauptplatz
- Georg-Hellmair-Platz
- Spitalplatz
- Flößerplatz
- Roßmarkt

Bei den Platzbereichen gibt es z.T. Begrünungselemente in Form von Baumpflanzungen oder begrünte Pflanzkübel. Z.T. sind die Plätze ohne Begrünung und dabei hoch versiegelt.



Abb. 31: Platzflächen und Begrünung in der Altstadt

4.4.2 Private Freiflächen

Die Grundstücke im Bereich der Altstadt sind sehr dicht bebaut und besitzen häufig nur kleine private Freiflächen. Aufgrund seiner Entstehungsgeschichte sowie der Nutzung sind die Innenhöfe im Altstadtbereich größtenteils versiegelt.

Die Bebauung im Kern der Altstadt ist sehr dicht, sodass es zum einen wenig Platz für Bäume und Begrünung gibt und zum anderen die wenigen begrünten privaten Freiflächen sich auf die Innenhofbereiche hinter den Hauptgebäuden begrenzen und damit auch aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Die privaten Arbeits- und Wohngebäude am Hinteren Anger entlang der Hangkante haben durch die Parzellierung der Grundstücke mehr Platz für Begrünung, aufgrund des steilen Verlaufs des Geländes ist es jedoch schwierig hier einen Garten anzulegen.

Trotzdem gibt es vor allem in der Leder- und Kochgasse, aber auch im Klösterl, viele Haushalte, die den vorgelagerten öffentlichen Straßenraum begrünen und sich damit eine kleine Ruheoase zum Verweilen vor ihrem Haus schaffen. Die Begrünung besteht dabei in Form von Pflanzkübeln, Fassadenbegrünung und kleinen, bepflanzten Beeten.

Das Wohngebiet zwischen Alter und Neuer Bergstraße ist deutlich lockerer gegliedert und besitzt damit mehr Platz für Begrünung und Gartenbereiche. Diese werden hier auch aktiv genutzt.

Zwischen Pössinger und Neuer Bergstraße befindet sich eine Kleingartenanlage. Die Fläche liegt sich auf städtischem Grund. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, handelt es sich jedoch eher um private Erholungsräume.

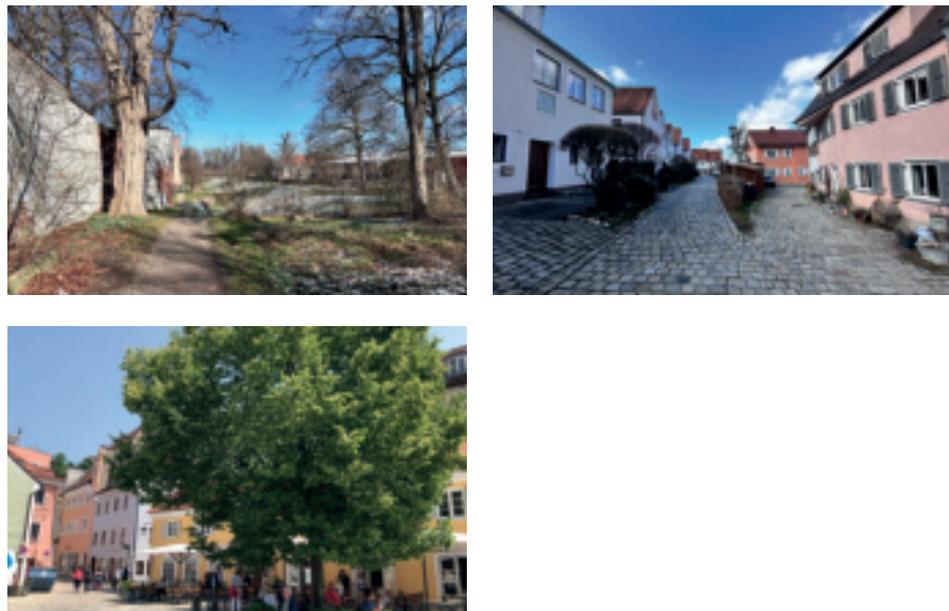


Abb. 32: Öffentliche Freiflächen und Grünflächen im Wohngebiet

4.4.3 Gewässer und Lechufer

Wie der Stadtname bereits andeutet, durchfließt der Lech (Gewässer 1. Ordnung) die Stadt Landsberg. Der Lech, der im Vorarlberg in Österreich entspringt und dann durch Tirol und über Schongau, Landsberg und Augsburg hinter Donauwörth in die Donau mündet, war bestimmend für die Entstehung von Landsberg und seine topographische Situation. Zwischen den Steilhängen und den einst überschwemmungsgefährdeten Kiesbänken des Lechs eingefasst, erhielt die Altstadt in der vom Fluss geprägten Landschaft ihre prägende Gestalt.

Südlich der Karolinenbrücke wurden die Hochwasserschutzmauern auf beiden Seiten des Lechs saniert. Die alten Mauern waren über 100 Jahre alt und hatten dementsprechend einen hohen Sanierungsbedarf. Durch die Sanierung wird nun der Hochwasserschutz wieder gewährleistet und die Standsicherheit ist wiederhergestellt. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen oder Gewässerentwicklungskonzepte im Bereich der Stadt Landsberg liegen nicht vor.

Die direkte Zugänglichkeit des Lechs ist auf Höhe des Herkomer-Parks bis nach Südosten zum Lechwehr gegeben. Ansonsten führt eine Fuß- und Radwegeverbindung parallel entlang des Lechs nach Norden und Süden. Ein direkter Zugang auf der östlichen Seite des Lechs ist nur über das Inselbad oder kleine inoffizielle Trampelpfade gegeben.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Lechs auf Höhe der Altstadt ist das Lechwehr. Das breite Lechwehr gehört seit dem 14. Jahrhundert zum Stadtbild. Oberhalb des Lechwehrs zweigt der Mühlbach vom Lech ab und durchfließt den westlichen Teil der Altstadt, bis er nach der Sandauer Straße wieder in den Lech mündet.

Der Lech besitzt auch eine wichtige klimatische Funktion für die Stadt und vor allem für die dicht und eng bebaute Altstadt. Wichtige Erkenntnisse für die klimatischen Bedingungen in der Stadt liefert das Projekt „TwinCity3D“. Dieses wird durch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) über die Förderinitiative mFUND gefördert. Ziel des Projektes ist der Aufbau eines digitalen Zwillings in Form eines virtuellen 3D-Stadtmodells für die Einsatzgebiete Klimaschutz, Verkehrsplanung und Stadtplanung. Aus Befliegungen des Stadtgebiets liegen nun Thermal-Luftbilder vor, deren Analyse einen Einblick in das Stadtklima während sommerlicher Hitzeperioden bietet. Aufgrund dieser Analyse können kühle (z.B. der Lech, Parkanlagen, etc.) aber auch sich stark erheizende Bereiche (z.B. hoch versiegelte Bereiche, etc.) identifiziert werden. D.h. für den Untersuchungsumgriff ist der Lech in sommerlichen Hitzeperioden essenziell für die Abkühlung sowie den Transport von kühler Luft in die Innenstadt. Auch innerörtliche Freiflächen, wie z.B. die bewaldete Hangkante als auch die Freianlagen östlich der historischen Stadtmauer tragen im Untersuchungsgebiet für Kühlung bei und sind insbesondere wichtig als Ausgleichsfunktion für die dicht bebauten und stark versiegelten Bereiche. Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der wesentlichen Grünstrukturen wird vor allem die nächtliche Kaltluft durch das sogenannte „alpine Pumpen“ gewährleistet.

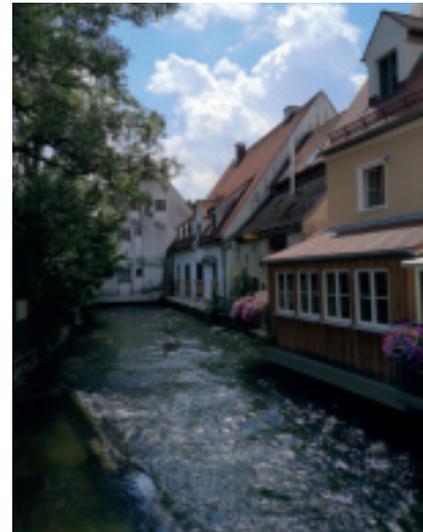


Abb. 33: Mühlbach

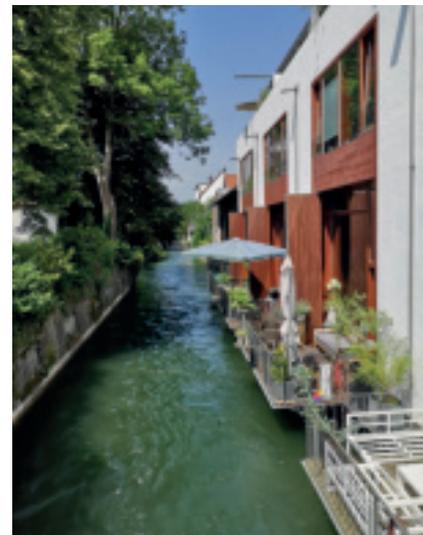


Abb. 34: Balkone am Mühlbach



Abb. 35: Karolinenwehr mit Blick auf die Altstadt

4.4.4 Sport- und Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet findet sich neben dem Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen noch eine Anzahl von Sport- und Spielplätzen sowie weiteren Sportangeboten:

- Spielplatz Lechstraße; Der Spielplatz ist unter Bäumen platziert und weist mehrere Spielgeräte in gutem Zustand, insbesondere für Kleinkinder, auf.
- Spielplatz am Bayertor (entlang der Epfenhauser Straße) mit unterschiedlichen Spielgeräten in gutem Zustand überwiegend für Kleinkinder.
- (Privater) Spielplatz im Innenhof der Wohnanlage am Hofgraben; ist in keinem richtig beispielbaren Zustand, da sich lediglich um 2 kleine Wippen handelt.
- Inselbad mit Rutschen, Sprungturm, Wellenbad, Sportbecken mit 50 m, Kinderbadebereich, großzügigen Liegeflächen sowie einem Zugang zum Lechstrand
- Skateanlage an der Lechstraße
- Lechsporthalle des Ignaz-Kögler-Gymnasium mit angrenzenden Sportplätzen draußen
- Öffentliches Beachvolleyball-Feld nördlich des Ignaz-Köhler-Gymnasiums
- Boule-Bahn am Mühlbachweg

Außerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich weitere Spiel- und Sportplatzangebote in Landsberg am Lech.

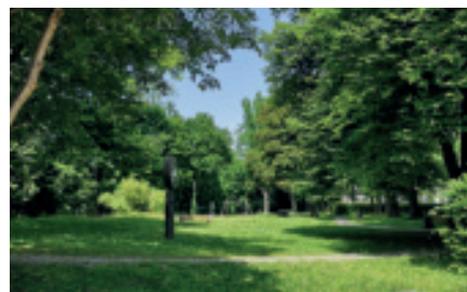
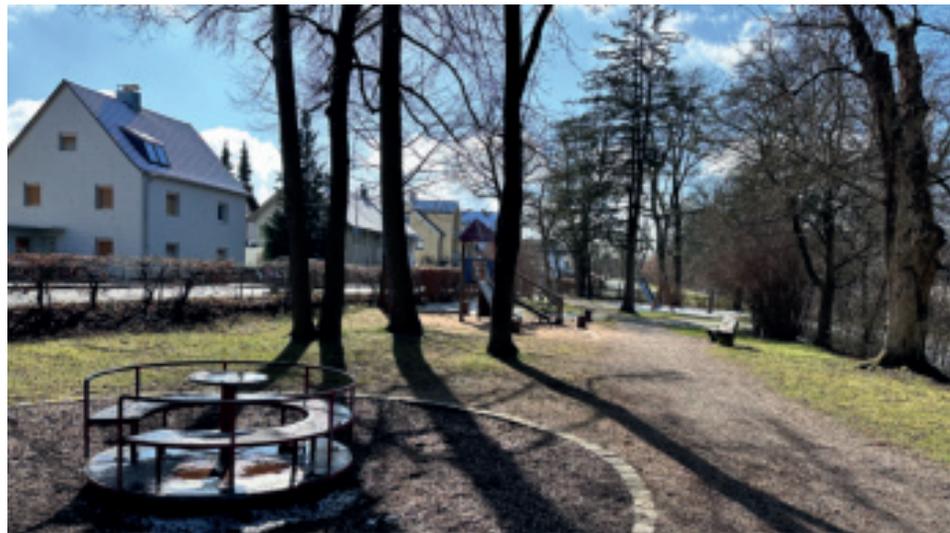


Abb. 36: Spielplätze in der Altstadt

4.5 Tourismus und Freizeit

Zentral am Hauptplatz im Rathaus ist die Tourist-Information gelegen, in der Besucherinnen und Besucher sich zu aktuellen sowie dauerhaften Tourismusangeboten informieren können. Die Inhalte sind auch auf der Website der Stadt Landsberg einsehbar (<https://www.landsberg.de/tourismus/tourist-information/>). Neben verschiedenen Prospekten und Karten werden hier Stadtführungen und allgemeine Informationen zu Tourismusdestinationen, Übernachtungsmöglichkeiten, ein Gastronomieverzeichnis sowie Übersichten zu Freizeitangeboten und Festivitäten angeboten.

Zu den wichtigsten historischen Sehenswürdigkeiten, welche im sich im Untersuchungsumgriff befinden, gehören 11 Tore und Türme sowie mehrere historische Bauwerke, die das Ortsbild der Altstadt prägen. In den dargestellten Fotos sind einige der Sehenswürdigkeiten abgebildet. Auch unterschiedliche Museen lassen sich in der Altstadt finden, in denen man viel über die Stadtgeschichte, etc. finden kann.

4.5.1 Kultureinrichtungen und Veranstaltungen

Landsberg am Lech bietet ein vielseitiges Kultur- und Tourismusprogramm an. Neben Veranstaltungen wie Konzerten oder Theateraufführungen sind auch Festivals, diverse Märkte und Ausstellungen Anziehungspunkte für Gäste von nah und fern. Als Lokalitäten sind hierbei das Stadttheater Landsberg, das Klostereck, die städtischen Museen, die Stadtbibliothek oder die Volkshochschule zu nennen. Folgende Events, die im Untersuchungsumgriff stattfinden, sind diebsbezüglich besonders hervorzuheben:

- Ruethenfest: großes Mittelalterfest über die ganze Altstadt, welches alle 4 Jahre stattfindet, ehrenamtlich und durch Spenden finanziert, organisiert durch den Ruethenfestverein e.V.
- Lange Kunstnacht; jährlich, organisiert durch Gewerbetreibende und Kunstschaffende
- Herkomer Konkurrenz: Oldtimer-Ralley im Landkreis mit Finale in der Altstadt von Landsberg und Abschlussevent; alle 2 Jahre, Stadt Landsberg am Lech als Veranstalterin und Gastgeberin
- Veitsmarkt; jährlich, Stadt Landsberg am Lech als Organisatorin
- Süddeutscher Töpfermarkt; jährlich, Stadt Landsberg am Lech als Organisatorin
- Kino Open Air auf dem Roßmarkt; organisiert durch das Olympia Filmtheater Landsberg
- LechART (Workshops und Seminare für Kunstinteressierte und Kreative); jährlich, organisiert durch Künstlerinnen und Künstler aus Landsberg

Die Daten und Veranstaltungsorte können auf der Homepage der Stadt eingesehen oder beim lokalen Kulturbüro (<https://www.kulturinlandsberg.de/einrichtungen/>) erfragt werden.

4.5.2 Gastronomie

In Landsberg am Lech gibt es viele verschiedene Gastronomieangebote, gerade im Altstadtbereich. Von italienischer, indischer und asiatischer Küche bis hin zu bayerischen Gasthäusern und deutschen Restaurants, sind in der Altstadt auch Cafés, Bäckereien und Eisdielen verteilt. Wenn sich die örtlichen Gegebenheiten vor den Restaurants oder Cafés anbieten, haben diese auch entsprechende Außenbereiche eingerichtet, die die Innenstadt beleben und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Altstadt deutlich steigern.



Abb. 37: Sandauer Tor

Auch das westlichen Lechufer ist mit einem untergeordneten gastronomischen Angebot versorgt. So finden sich im Herkomer Museum ein Café, welches zum Verweilen einlädt, sowie im Bahnhofsgebäude eine gehobene Abendgastronomie mit Eventbereich, die auch überregionale Gäste nach Landsberg lockt.

4.5.3 Rad- und Wanderwege

Durch die günstige Lage der Altstadt am Lech sowie damit verbundene Übertrittsmöglichkeiten des Gewässers verlaufen diverse überörtliche Rad- und Wanderwege im Untersuchungsumgriff. Der sukzessive Ausbau dieser Routen und Wege die von Nord nach Süd wie auch von Ost nach West durchs Planungsgebiet verlaufen, fördert auch den innerörtlichen Fuß- und Radverkehr und sorgt für eine regelmäßige Frequentierung der Altstadt durch entsprechende Ausflügler, die in Landsberg einen Zwischenstopp einlegen.



Abb. 38: Auswahl an touristischen Sehenswürdigkeiten in Landsberg am Lech

4.6 Mobilität und Verkehr

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Als übergeordnete Erschließungsstraßen sind die A69 und die B17 zu nennen, von deren Abzweigern die Landsberger Altstadt in wenigen Minuten erreicht werden kann.

Direkt für den motorisierten Individualverkehr erschlossen ist die Altstadt aktuell von Norden aus über die Sandauer Brücke und durch das gleichbenannte Tor. Von Südwesten aus ist die Zufahrt zur Altstadt über die Katharinenstraße und die Karolinenbrücke möglich. Von Osten aus stellt der Kreisverkehr am Bayertor den zentralen Knotenpunkt dar, von dem dann über die Neue Bergstraße die Hangkante hinab in die Altstadt überwunden werden kann. Eine untergeordnete Erschließung ist über die Alte Bergstraße und von der Lechstraße über die Vordere Mühlgasse möglich.

Im Planungsgebiet selbst spielt sich ein Großteil des Durchgangsverkehrs über den Hauptplatz und die Karolinenbrücke sowie über den Hinteren Anger und die Sandauer Straße ab. Diese beiden Routen stellen die einzigen direkten Ost-West-Verbindungen für den Kfz-Verkehr in Landsberg am Lech dar.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist in Landsberg am Lech zum einen straßenbegleitend organisiert, zum anderen stehen im Untersuchungsumgriff großflächige Parkplätze zur Verfügung. Beispielsweise zu nennen sind in der Altstadt der Parkplatz Infanterieplatz, Parkgarage Schlossberg, Parkgarage Lechstraße (Parkgarage Stadtwerke Landsberg) sowie westlich des Lechs der Parkplatz Papierfabrik Süd und der Parkplatz entlang der Von-Kühlmann-Straße.

Auf der Ostseite des Lechs parallel zur Von-Kühlmann-Straße gibt es eine weitere größere zusammenhängende Parkieranlage aus überwiegend Senkrechtparkplätzen, die in einen größeren Parkplatz auf Höhe des Landratsamts am Herkomerpark endet. Über die Karolinenbrücke und den Lady-Herkomer-Steg ist auch von dort die Altstadt gut zu Fuß zu erreichen.

Die nahegelegene Lechgarage (Tiefgarage) wird aufgrund der schlechten Anbindung von Süden aus weniger frequentiert. Viele Parkplätze bleiben ungenutzt. Auch die Schlossberggarage, welche an der Neuen Bergstraße gelegen ist, kann den Verkehr in die Altstadt nicht vermeiden, da die Besucher der Altstadt häufig zuerst versuchen einen Parkplatz in der Altstadt zu finden, bevor eine der umliegenden Parkieranrichtungen angefahren wird.

Des Weiteren besteht westlich der Bahnanlagen auf den Brachflächen der Bahn der in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegene, kostenlose Schotterparkplatz Landsberg (Lech), auf dem „wildes“ ungeordnetes Parken stattfindet. Aufgrund der ungeordneten Situation aber wenig attraktiv ist und häufig ineffizient genutzt wird. Vor dem Bahnhofsgebäude stehen eine Haltebucht zum Be- und Entladen sowie einige Parkplätze, einschließlich Behindertenparkplatz und Wendemöglichkeit zur Verfügung, um den nördlich anschließenden Busbahnhof nicht zu tangieren.

Aktuell gibt es in Landsberg am Lech 14 öffentliche Ladesäulen für E-Fahrzeuge sowie eine hohe Dichte an E-Fahrzeugen. Zwei der Ladesäulen liegen im Untersuchungsumgriff der VU.

Südlich des Bahnhofsgebäudes befinden sich wenige, veraltete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Die gesamte Altstadt ist aufgrund des geringen Parkplatzangebots im öffentlichen Raum von Parksuchverkehr belastet, obwohl am Schlossberg und in der Lechstraße



Abb. 39: Parksituation im Hinteren Anger



Abb. 40: Parksituation am Bahnhof



Abb. 41: Alte Bergstraße

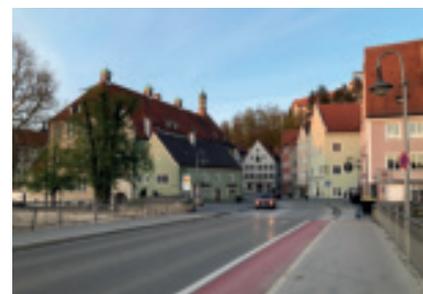


Abb. 42: Karolinenbrücke



Abb. 43: Busbahnhof



Abb. 44: Bahnhofsgebäude



Abb. 45: Beschilderung Parkleitsystem



Abb. 46: Blick auf Kreuzung in der Sandauer Straße

große öffentliche Parkgaragen zur Verfügung stehen. Sowohl im Vorderen als auch im Hinteren Anger ist beidseitiges Längsparken in markierten Bereichen zulässig, welche z.T. auch als Anwohnerstellplätze ausgewiesen sind. Dies gilt auch teilweise für die markierten Parkplätze am Holzmarkt. Darüber hinaus gibt es über die Altstadt verteilt noch einzelne kleinere Parkplatzangebote, die aber überwiegend von den Anwohnern genutzt werden.

4.6.3 ÖPNV

Die Stadt Landsberg am Lech ist durch den ÖPNV nicht besonders komfortabel zu erreichen. Zentrumsnah, westlich des Lechs befindet sich der Bahnhof Landsberg (Lech), welcher im halbstündigen Takt an den 6 Minuten entfernten Bahnhof Kaufering angebunden ist. Über Kaufering wird Landsberg an das überregionale Netz nach Augsburg, München und Memmingen angebunden. Es bedarf aber immer eines Umstiegs in Kaufering, um nach Landsberg am Lech zu gelangen. Die Weiterführung des Zugverkehrs nach Süden Richtung Schorndorf ist seit Jahren in Planung, eine Umsetzung aber weiterhin ungewiss.

Der Bahnhof Landsberg (Lech) fungiert als klassischer Umsteigepunkt, wofür im Jahre 2000 der Busbahnhof nördlich des Bahnhofgebäudes mit 7 Bushalteinseineln neu geplant wurde. Von hier aus werden die Stadtbuslinien 1 (Bahnhof/ZOB - Ummendorfer Straße - Am Penzinger Feld - Am Kornfeld - Bahnhof/ZOB), 2 (Bahnhof/ZOB - Klinikum - Gewerbegebiet - Lindenallee - Ahornallee - Klinikum - Bahnhof/ZOB), 3 (Bahnhof/ZOB - Schwaighofsiedlung - St.-Ulrich-Platz - Augsburgener Straße - Schwaighofsiedlung - Bahnhof/ZOB) und 5 (Bahnhof/ZOB - Katharinenvorstadt - Obere Wiesen - und zurück) bedient. Über die Stadtbuslinien hinaus verkehren Busse u.a. nach Augsburg, Mering, Schongau und Weilheim.

Insgesamt sind die Haltestellen des gut ausgebauten Stadtbusnetzes im gesamten Stadtgebiet verteilt. Im Untersuchungsumgriff befinden sich nur die Haltestellen im Hinteren Anger und am Hauptplatz.

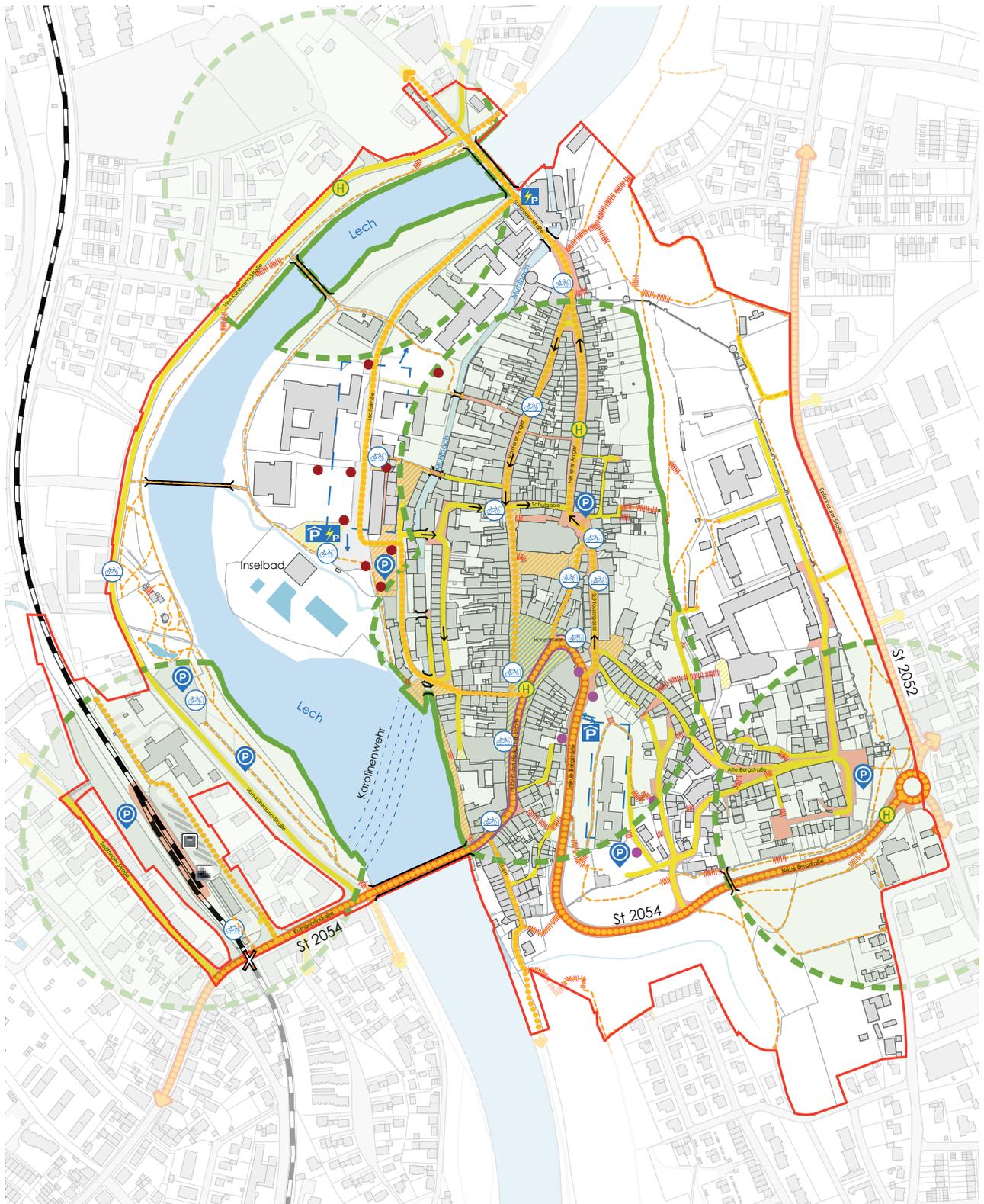
In den Zeiten, in denen keine Busse fahren, besteht die Möglichkeit, sich ein Anrufsammeltaxi (AST) zu bestellen, welches alle Bushaltestellen in der Kernstadt bedient.

Weitere ÖPNV-Konzepte, wie „Bike & Ride“ stehen in Landsberg noch nicht zur Verfügung.

4.6.4 Nicht-Motorisierter Individualverkehr

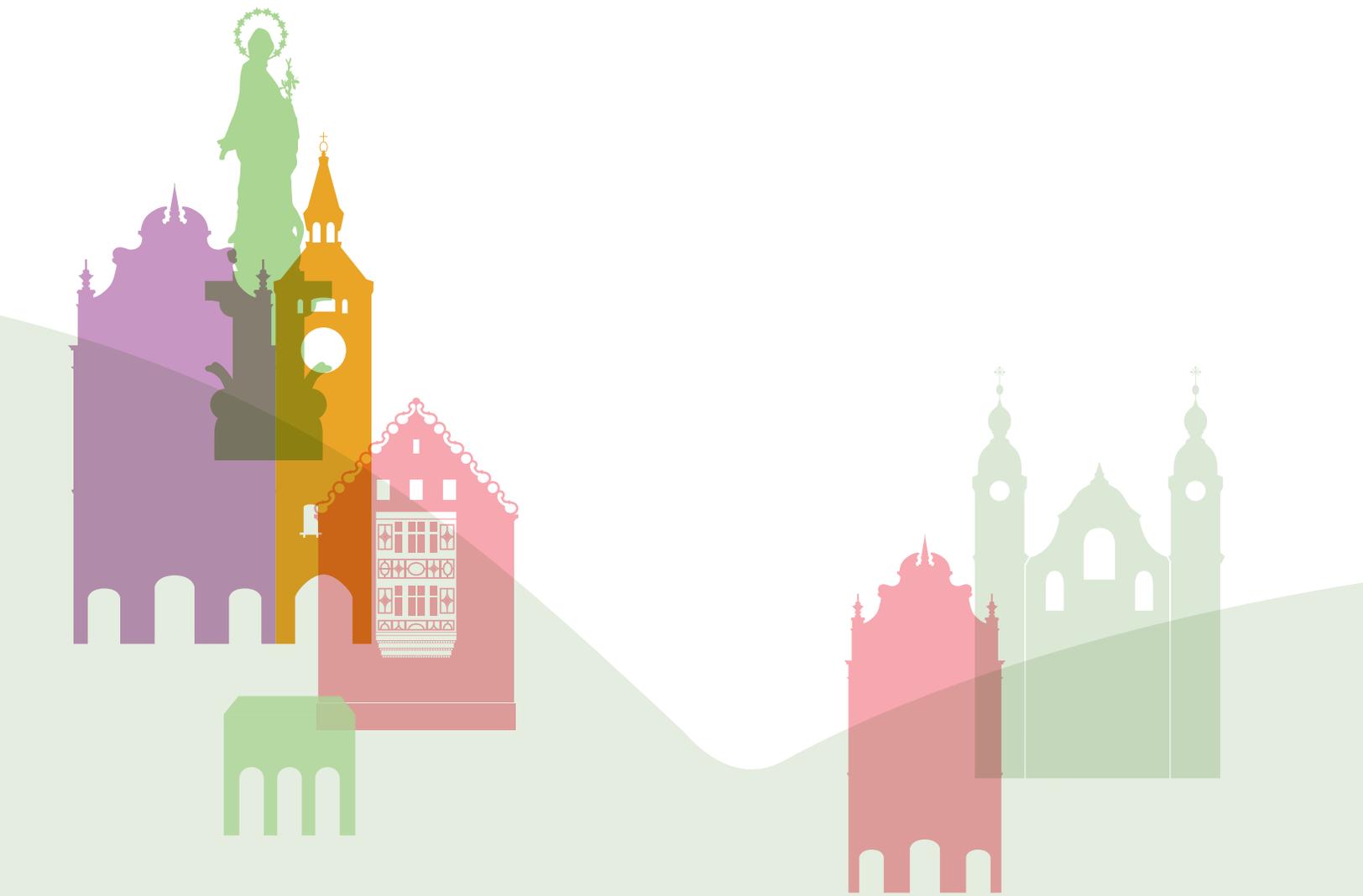
Mehrere Fahrradrouten verlaufen auf beiden Seiten entlang des Lechs und erschließen so die Altstadt. Die Altstadt selbst weist keine baulichen Radverkehrsanlagen auf. Bis auf den Radfahrerschutzstreifen entlang der Neuen Bergstraße und über die Karolinenbrücke wird der Radverkehr innerhalb des Untersuchungsgebiets im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr geführt. Die Einbahnstraße im Vorderen Anger ist aktuell für den Radverkehr in beide Richtungen freigegeben. Durch die Ausweisung als Fußgängerzone mit Radfahrer frei in Teilbereichen konnte insbesondere auf dem Hauptplatz eine gewisse Qualität und Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger hergestellt werden.

Gerade für den nicht-motorisierten Individualverkehr stellt die Hangkante einen wesentlichen Problempunkt dar, welche sowohl für Fußgängerinnen und Fußgänger als auch für Radfahrende schwer zu überwinden ist und gerade im Hinblick auf das Thema Barrierefreiheit kritisch zu betrachten ist.



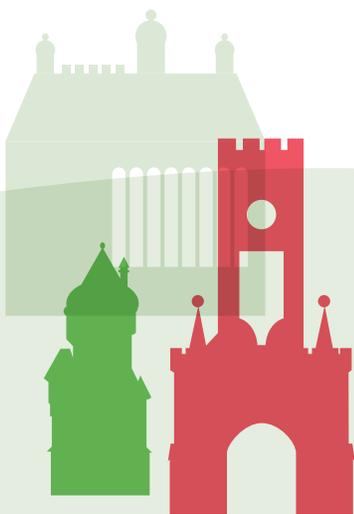
- | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> — Staatsstraße — für den Autovekehr freigegebene Straßen - - - Radroulennetz aus Bayernatlas — Einbahnstraße - - - Fußwege — Brücke H Bushaltestelle/ Haltepunkt Anrufsammeltaxi ○ Einzugsradius 200m | <ul style="list-style-type: none"> ■ Busbahnhof — Einschränkung des Einzugsradius ■ Bahnhof P Fläche mit erhöhtem Parkangebot P Parkplätze für Elektrofahrzeuge P öffentliche Tiefgarage mit Umgriff P Tiefgaragenein- und ausfahrt — Entwässerungsinne mit Barrierewirkung | <ul style="list-style-type: none"> ● Fußgängerzugang zur Parkgarage Lechstraße ● Fußgängerzugang zur Schlossberggarage X Bahnübergang (Andreas Kreuz) ○ Fahrradabstellplätze — Nicht barrierefreie Oberfläche — Barrierefreie Oberfläche — Treppen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäude ■ Verkehrsfläche ■ Gewässer ■ Platzflächen/ Fußgängerzone — Bahntrasse □ Umgriff Vorbereitende Untersuchung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Abb. 47: Mobilität und Verkehr



Integrierte Querschnittsbezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden nachfolgend die Analyseergebnisse in einer über alle Fachbereiche und Handlungsfelder reichenden querschnittsbezogenen integrierten Betrachtung aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Im Kap. 5.1 werden die vorhandenen städtebaulichen Missstände als Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt. Anschließend werden in Kap. 5.2 die vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale beschrieben.



5.1 Defizite und Konflikte

Die städtebaulichen Missstände sowie die erhobenen Defizite und Konflikte im Altstadtbereich der Stadt Landsberg am Lech erstrecken sich auf alle Themenbereiche der Bestandsaufnahme. Sie werden im Folgenden themenübergreifend dargestellt – sortiert nach den Kategorien der Stadtsanierung des BauGB gem. §§ 136 ff.

Als **räumlich-gestalterische Mängel** wurden im Untersuchungsgebiet folgende Aspekte aufgenommen:

- Das Lechufer ist von dichten Vegetationsstrukturen gesäumt und weist in großen Teilen ein topografisches so starkes Gefälle auf, dass der Fluss inkl. seines Bettes dadurch nur eingeschränkt erlebbar ist und der Bevölkerung nur eingeschränkt als Erholungsbereich zur Verfügung steht. Das Bewusstsein für den schützenswerten Charakter dieses Naturraums kann dadurch zusätzlich eingeschränkt sein.
- Große Teile entlang des Lechs und entlang des Mühlbachs befinden sich innerhalb des HQextrem-Gebiets. Ein HQextrem bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der etwa der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht und stellt ein Extremereignis dar. In diesen Bereichen sind bei der Bebauung bzw. Überplanung voraussichtlich Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.
- Einige Platzflächen, wie z. B. der Roßmarkt oder der Spitalplatz, haben Defizite in der Begrünung. Auf den zur Verfügung stehenden Flächen könnten wertvolle Grünstrukturen untergebracht werden, die für eine zusätzliche Beschattung, Regenwasseraufnahme und Verdunstungskühle sorgen.
- Großflächige Grünflächen weisen teilweise Defizite in ihrer Gestaltung auf. Dies äußert sich insbesondere durch einfache Rasenflächen ohne weitere Grünstrukturen und Bepflanzung sowie in einem geringen Angebot an Aufenthaltsmöglichkeiten (z. B. kaum Sitzgelegenheiten, wenig Schattenplätze). Zudem werden sie teilweise von Verkehrsflächen zerschnitten – z. B. westlich Caritas-Seniorenzentrum Hl.-Geist-Spital, Hof des Agrarbildungszentrums, Hof der Hl.-Geist-Kirche und Grünfläche zw. Mühlbach- und Roca-di-Papaweg.
- Der Verkehr der Epfenhauser Straße wirkt aufgrund von fehlender bzw. unzureichender Eingrünung sehr dominant auf die Grünfläche entlang der Stadtmauer ein, insbesondere im Bereich des Kinderspielplatzes. Der Schalleintrag auf diese Flächen sowie ein subjektiv gemindertem Sicherheitsempfinden durch die visuelle Präsenz des Verkehrs reduzieren die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität.
- Im Zentrum der Altstadt entsteht durch den Mangel an Begrünung eine Gefahr von Überhitzung in den Sommermonaten.
- Mehrere Brunnenanlagen in der Altstadt sind dauerhaft außer Betrieb genommen.
- Aufgrund von häufig auftretenden Starkregenereignisse werden Gestein und Erdreich unterspült und es kommt gerade in Hangbereichen zu Hangrutschen. Dies ist vor allem am westlichen Lechufer entlang der Von-Kühlmann-Straße der Fall. In solchen Fällen ist die Sicherheit des Fuß- und Radwegs und die Umgebung nicht mehr gegeben.
- Generell besteht für den Bahnhof eine fehlende fußläufige Anbindung an die Altstadt. So ist die Erreichbarkeit zu Fuß eher eingeschränkt.
- Dem Bahnhof und dem Bahnhofsvorplatz fehlt es aufgrund seiner mangelnden Gestaltung des öffentlichen Raums an einer klaren Adressbildung von der Katharinenstraße. Des Weiteren besitzt das Bahnhofsgebäude nicht mehr die Funktion eines Bahnhofes (z.B. fehlende Toilette für Fahrgäste, Bus- und Taxifahrer).
- Der große Schotterparkplatz auf der Westseite der Bahnanlagen weist aufgrund seiner mangelnden Organisation, baulichen Ausgestaltung und Begrünung gestalterische Defizite auf.



Abb. 48: Uferbereiche am Lech



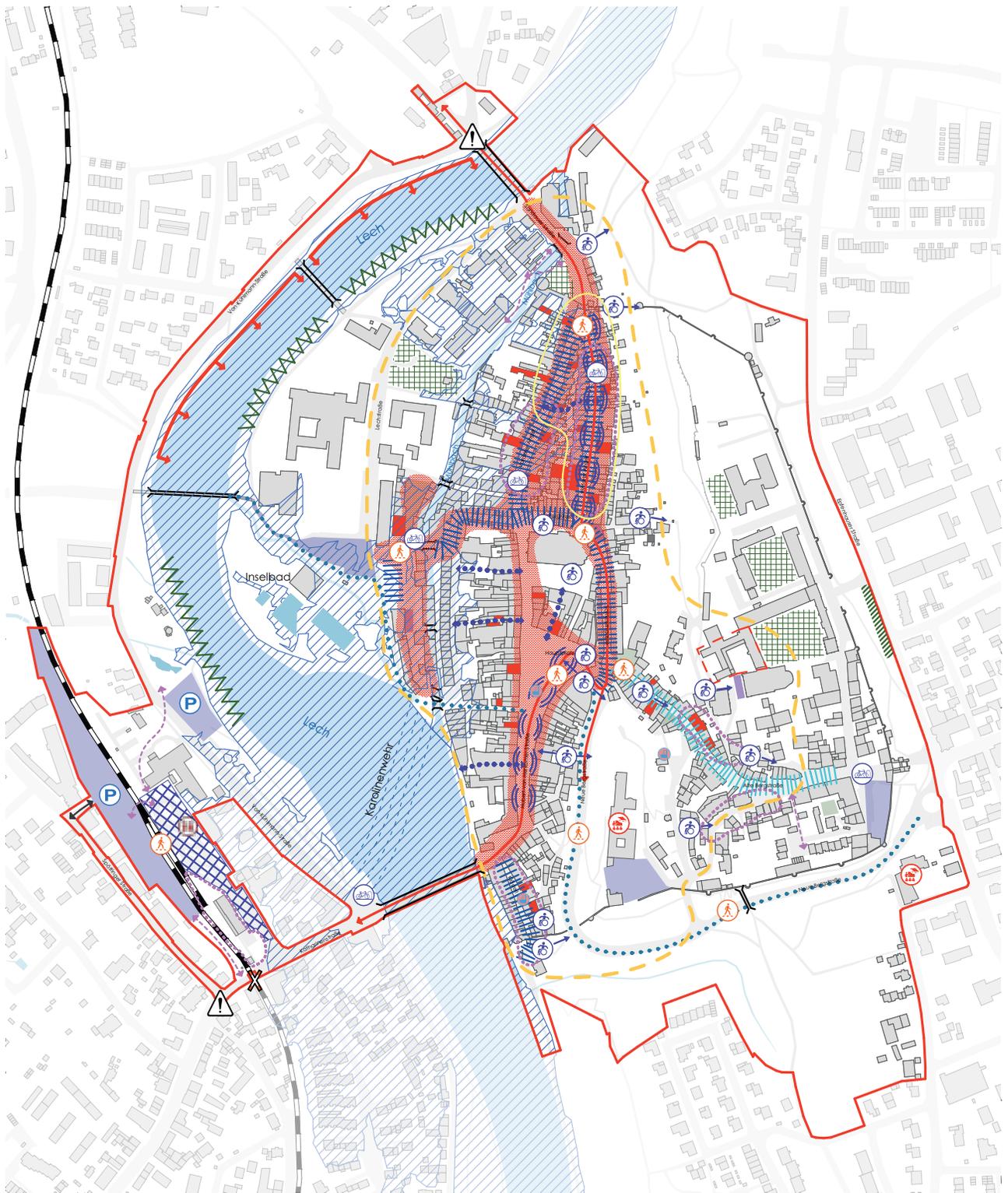
Abb. 49: Spielplatz an der Epfenhauser Straße



Abb. 50: Rossmarkt



Abb. 51: Unterschiedlicher Pflasterbelag in der nördlichen Altstadt



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Gebäude mit Leerstand | fehlendes Angebot an Nahversorgung | fehlende o. mangelnde Querungsmöglichkeit | fehlende Uferzuganglichkeit |
| teilweise gestalterischer Aufwertungsbedarf | Bereich mit Mangel an Aufenthaltsräumen und Begrünung | fehlendes Angebot für Radverkehr | Platzflächen mit Defizite in der Begrünung |
| Bildungseinrichtung mit Sanierungs- bzw. Erweiterungsbedarf | Bereich mit Mangel an Aufenthaltsräumen und Begrünung | fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten im Straßenverlauf | Überschneidungsbereich HQextrem (1.5x Abflussmenge HQ100) |
| soz. Einrichtung mit Sanierungsbedarf für Neustrukturierung | nicht eindeutige Zufahrtssituation | Defizite in der Barrierefreiheit | unangebaute Wegeverbindung |
| Platzfläche mit Aufwertungsbedarf | Bahnübergang (Andreas-Kreuz) | Passagen mit Aufwertungsbedarf | fehlende Beschilderung für Parkmöglichkeit |
| großflächig versiegelte Fläche | eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch Verkehrslärm | Verdichtung der Eingrünung | fehlende öffentl. Toilette |
| Bereich mit drohenden Funktionsverlust im Einzelhandel | Nutzungskonflikte f. Verkehrsteilnehmende | Gestaltungsdefizite der Grünfläche | Knotenpunkt mit Konfliktpotenzial |
| Gefahr durch Hangrutsch; Weg gesperrt | Trinkwasserbrunnen nicht funktionsfähig | Gefahr von Überhitzung durch Mangel an Begrünung | Umfang Vorbereitende Untersuchung |

Abb. 52: Defizite und Konflikte

- Der ungenutzten Grünfläche fehlt es an Aufenthaltsmöglichkeiten und weist gestalterische Mängel auf, um im hochversiegelten Bahnhofsumfeld einen Ausgleich zu schaffen.

Weiterhin wurden im Untersuchungsgebiet folgende **Mängel in der Gebäudesubstanz** bzw. folgende Risiken für **drohende Funktionsverluste** z. B. durch mögliche Veränderungen oder Wandel in der Ortsstruktur identifiziert:

- Die verschiedenen Passagen in der Altstadt weisen einen erheblichen Aufwertungsbedarf auf. Die Eingangssituationen sind meist unscheinbar und / oder sind wenig einladend. Die innere Gestaltung und mangelhafte Belichtung lässt Angsträume entstehen. Die untergenutzte und / oder leerstehenden Laden- / Gastronomieflächen und Schaufenster begünstigen einen Trading-Down-Effekt.
- Das Nahversorgungsangebot, insbesondere das lebensmittelbezogene Angebot, ist im Bereich der Altstadt unterrepräsentiert. Artikel für den täglichen Bedarf müssen außerhalb der Innenstadt besorgt werden. Die Funktion der Innenstadt als Alltagsort für die Anwohnerschaft ist damit zunehmend eingeschränkt.
- Durch das derzeit untergenutzte Gebäude des ehemaligen HI.-Geist-Spitals ist die Bausubstanz in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des in Zusammenhang stehenden Denkmal-Ensemble aus.
- Aufgrund des geplanten Umzugs der Grundschule am Spitalplatz in die neu geplanten Räumlichkeiten am Schlossberg, besteht ein drohender Funktionsverlust durch Leerstand für das „ehemalige“ Schulgebäude am Spitalplatz.
- Drohende Funktionsverluste bestehen insbesondere im Einzelhandel durch laufend auftretende Leerstände aufgrund von unattraktiven Geschäftsflächen sowie Geschäftslagen.

Folgende (drohende) **funktionale Mängel** konnten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden:

- Die beidseitig stark eingeengten Gehwege entlang der Alten Bergstraße führen zu einem Nutzungskonflikt zwischen den Verkehrsteilnehmenden (PKW, Radfahrende und Fußgänger*innen), der insbesondere im Begegnungsfall von sich bergauf und bergab bewegendem Personen zum Tragen kommt. Durch auf die Fahrbahn ausweichende Personen entsteht ein erhebliches Sicherheitsrisiko.
- Der schmale Gehweg, der begleitend der Neuen Bergstraße verläuft, ist grundsätzlich nicht ausreichend dimensioniert. Für den Radverkehr gibt es in bergauf-fahrender Richtung kein gesondertes Angebot, was zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko führt.
- Die starke Verkehrsbelastung im Bereich des Hauptplatzes und des Hinteren Angers sorgen für hohe Verkehrslärm-Werte, die die Aufenthaltsqualität sowohl für Besucher und Besucherinnen als auch für Anwohnenden in diesen Bereichen stark einschränken.
- Der stark vom PKW- und Durchfahrtsverkehr dominierte öffentliche Raum im Bereich Karolinenbrücke, Hauptplatz, Schulgasse, Hinterer Anger und Sandauer Straße mindert durch den übergroßen Flächenverbrauch mögliche Flächen für Aufenthaltsbereiche. Zudem sind durch die großzügigen PKW-Flächen die Gehwege in einer zu geringen Breite ausgestaltet und stellen ein Sicherheitsrisiko dar.
- Weite Teile des verkehrsdominierten Altstadtbereichs (Hauptplatz, Schlossergasse, Hintere / Vorderer Anger, Sandauer Straße) sind neben dem hohen Grad an Versiegelung durch einen Mangel an Begrünung geprägt. Dies bedingt einen hohen Anteil an Fassaden- und Bodenflächen, die der direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Durch fehlende Schattenspende besteht die Gefahr von Überhitzung mit direkt negativen gesundheitlichen Einflüssen auf Menschen vor Ort als auch auf das städtischen Mikroklima.

- Die Anzahl der Fahrradabstellmöglichkeiten ist bereits heute zu gering, um den Bedarf ausreichend abzudeckend, was sich negativ auf die Zunahme des Radverkehrs auswirkt. Dadurch werden Willige davon abgehalten, das Fahrrad zu nutzen bzw. vom Auto auf das Fahrrad umzusteigen, wenn sie in die Landsberger Altstadt fahren.
- An mehreren Stellen im Verkehrsraum sind die Querungsmöglichkeiten für den Fußverkehr mangelhaft ausgestaltet oder fehlen ganz. Dies bezieht sich auch auf die fehlende oder unzureichende Barrierefreiheit von vorhandenen Querungsmöglichkeiten.
- Dem im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hergestellte Fußweg am Mühlbach fehlt ein Anschluss an eine weiterführende Wegeverbindung in Richtung Sandauer Straße. Der Fußweg ist daher funktionslos.
- Die Wegeverbindung zwischen Alte Bergstraße und Hofgraben ist unausgebaut und stellt durch die geschotterte Wegedecke in Verbindung mit der Hanglage eine Barriere dar.
- Viele Bereiche in der Altstadt weisen einen Mangel an Barrierefreiheit auf. Insbesondere die Alte Bergstraße kann schwer von Menschen mit Beeinträchtigung genutzt werden. Die Belagsoberfläche, das Gefälle und die nicht ausreichenden Gehwegfläche verhindern die Zugänglichkeit.
- Die weiteren Bereiche oberhalb der Altstadt, die durch eine steile, begrünte Hangkante vom restlichen Altstadtbereich getrennt sind, lassen sich ebenfalls nicht barrierefrei erschließen. Insbesondere das Seniorenzentrum Heilig-Geist-Spital ist hiervon betroffen.
- Die Schlossberggarage verfügt nicht bei allen Ausgängen eine barrierefreie Wegführung in die Altstadt. Dies erschwert die Erreichbarkeit mit dem PKW in die Altstadt.
- Weitere Bereiche der Altstadt weisen aufgrund ihrer uneinheitlichen Belagsoberfläche einen gestalterischen Aufwertungsbedarf für eine barrierefreie Altstadt auf.
- Der öffentliche Parkplatz am Landratsamt wird durch die fehlende Beschilderung von Besuchern schwer wahrgenommen und bleibt wenig benutzt, auch die Parkhäuser in der Altstadt sind nicht komplett ausgelastet.
- Für die Nutzung des Bahnhofs als Umsteigehaltestelle für Radfahrende fehlen eine gut angebundene Radwegführung sowie (absperrbare) Abstellmöglichkeiten.
- Fehlender gesicherter Bahnübergang für Fußgänger und Fußgängerinnen zur Querung nach Westen ohne Umweg über die Katharinenstraße
- Fehlender Reisebedarf und Dienstleistungen am Bahnhof / erforderliche Sanierung der Ausstattung

5.2 Potenziale und Qualitäten

Trotz der oben genannten Defizite hat Landsberg am Lech zahlreiche Qualitäten und große Potenziale, die es weiter zu stärken und zu entwickeln gilt. Diese liegen vor allem in den Bereichen entlang des Lechs und der historischen Altstadt mit ihren für die Bürger und Bürgerinnen besonders identitätsstiftenden und das Stadtbild prägenden Strukturen.



Abb. 53: Freiflächen



Abb. 54: Boulebahn

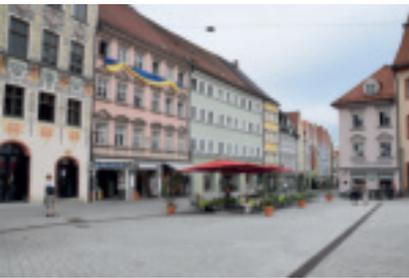


Abb. 55: Hauptplatz



Abb. 56: Bunte Häuser im Hinteren Anger

- Landsberg am Lech zeichnet sich durch seine gut erhaltene historische Altstadt aus. Zahlreiche historische, identitätsstiftende Gebäude wurden in den vergangenen Jahren bereits saniert. Weitere Sanierungen bzw. Erweiterungen von historischen Gebäuden (Schlossbergschule) befinden sich in der Planung. Ebenfalls wurde der öffentliche Raum am Hauptplatz 2015 saniert, wodurch eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität geschaffen wurden.
- Besonders die Alte Bergstraße, die Gebäude am Hauptplatz, die Gebäude am Vorderen und Hinteren Anger sowie die Gebäude in den umliegenden Nebenstraßen besitzen eine besonders identitätsstiftende Wirkung und wirken sich nachhaltig positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus. Neben den Altstadtgebäuden prägen die historischen Kirchen, Türme und Tore das Stadtbild wesentlich. Insbesondere das Bayertor, der Schmalzturm, das Sandauer Tor sowie die Kirche Mariä Himmelfahrt besitzen für die Bürgerinnen und Bürger aber auch für die Besucherinnen und Besucher Landsbergs eine hohe Bedeutung. Die Schlossbergschule ist durch ihre erhöhte Lage auf dem Schlossberg aus weiter Entfernung zu erkennen.
- Zentrale Straßenzüge in der Altstadt, wie der Vordere und Hintere Anger, die Schlossergasse, die Schulgasse, die Vordere Mühlgasse sowie die Alte Bergstraße, sind historisch geprägt und zeichnen mit ihren Häusern und Fassaden das Bild der Stadt Landsberg am Lech aus. Sie besitzen dadurch ein großes Potenzial zu einer attraktiven Aufwertung sowie z.T. auch zu einer Verkehrsberuhigung, um damit die Aufenthaltsqualität für Besucherinnen und Besucher, aber auch für die Anwohnenden, zu steigern.
- Einzelne Maßnahmen in Teilbereichen der Altstadt wurden bereits durch die Städtebauforderung umgesetzt und somit einer hochwertigen und attraktiven Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität zugeführt. Hierzu zählen der Hauptplatz, der westliche Flößerplatz, der Vorplatz am Bahnhof (ZOB), der Infanterieplatz, der Lady-Herkomer-Steg, der Herkomerpark sowie Teilbereiche und Wegeführungen am Mühlbach.
- Das Areal der Schlossbergschule, die leerstehenden Gebäude des Jesuitenkollegs sowie die Bereiche um das Wasserkraftwerk am Mühlbach bieten ein großes Potenzial für eine Neustrukturierung, u.a. für Wohnraum. Diese befinden sich zum Teil zurzeit bereits im Prozess.
- Historische Platzflächen bieten, in der Altstadt verteilt, Möglichkeiten für Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum durch Aufwertung und Neugestaltung.
- Durch die unmittelbare Lage der Altstadt am Lech ergeben sich eindrucksvolle Sichtbeziehungen von der östlichen Lechseite auf die Altstadt sowie vom Aussichtspunkt Lech-Blick auf das Karolinenwehr.
- Prägend für die Altstadt Landsbergs ist der Bereich östlich der Hangkante, oberhalb der zentralen Innenstadt, welcher einen dörflichen Charakter aufweist, da hier u.a. noch heute landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebe angesiedelt sind.
- Innerhalb der Altstadt und der Alten Bergstraße befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden mit aktiver Erdgeschossnutzung. Die hier ansässigen Geschäfte, Dienstleitungen und gastronomischen Angebote mit Freischankflächen tragen positiv zur Belebung der Ortsmitte bei und stellen den Kundinnen und Kunden ein vielfältiges Angebot zur Verfügung.



- | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Baudenkmal ortsbildprägende Fassade ortsbildprägende Fassade in belebender Erdgeschosszone ortsbildprägende Stadtmauer historischer Straßenzug Potenzial zur Aufwertung und Verkehrsberuhigung historischer Straßenzug Potenzial zur Aufwertung umgesetzte Städtebauförderungsmaßnahmen Areal zur Entwicklung und Neustrukturierung u.a. Wohnraum | <ul style="list-style-type: none"> Dörflicher Charakter u.a. mit landwirtschaftlichen und handwerklichen Betrieben Potenzial Umgestaltung Platzfläche Gebäude mit Fernwirkung bedeutende Sichtbeziehung bedeutende Sichtbeziehung mit Fernwirkung Trinkwasserbrunnen Brunnen Freischankflächen | <ul style="list-style-type: none"> Spielplatz mit Aufwertungspotential Inselbad Skatepark Kleingartensiedlung Bouleplatz Neubau Jugendzentrum Potenzial Lechzugang durch Neubau Jugendzentrum wertvoller Naturraum Wertvolle Wald-/Grünflächen/Landwirtschaft | <ul style="list-style-type: none"> naturnaher Bachlauf, öffentlich nicht zugänglich Innerstädtischer Bachlauf Potenzial Ausbau Zugänglichkeit Lech prägende Wehranlage wichtige Erholungsräume begrünte Straßenräume ortsbildprägende Vegetation Potenzial zur Begrünung an Mauer | <ul style="list-style-type: none"> attraktiver Fußgängerbereich Potenzial für sicheren und attraktiven Radverkehr Fußweg mit Naherholungsqualität Ausbau Weg über Mühlbach Ausbau Barrierefreiheit Busbahnhof Bahnhof Umgriff Vorbereitende Untersuchung |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Abb. 57: Potenziale und Qualitäten

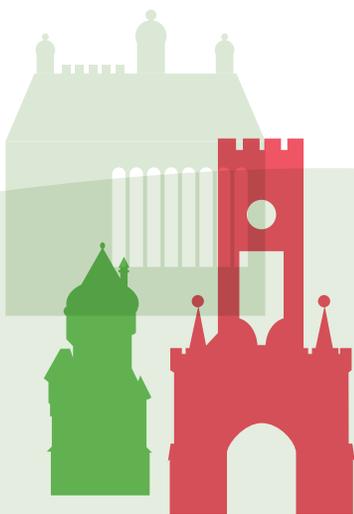
- Insbesondere der Bereich um den Hauptplatz, der Ludwigstraße, der Georg-Hellmair-Platz, die Salzgasse und der Peter-Dörfler-Weg, entlang des Lechs bilden einen attraktiven zusammenhängenden Fußgängerbereich, der zum Aufenthalt und Bummeln einlädt.
- Zwei Spielplätze an der Lechstraße und am Bayertor decken die Nachfrage innerhalb des Altstadtbereiches weitestgehend ab.
- An mehreren Stellen im Altstadtbereich und um das Bahnhofsumfeld bietet sich das Potenzial, weitere Fahrradabstellmöglichkeiten einzurichten, um das bereits vorhandene Angebot weiter auszubauen.
- Entlang der Neuen Bergstraße soll nach Abstimmung im Stadtrat ein Schutzstreifen für Radfahrende als Interimslösung eingeführt werden. Zur Förderung und Stärkung des Radverkehrs wird weiterhin geprüft, ob auch ein getrennter Rad- und Fußweg für diesen Bereich möglich ist. Dies würde zur Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden beitragen.
- Aufgrund des unterschiedlichen Pflasterbelags sowie der Defizite in der Barrierefreiheit im Vorderen und Hinteren Anger bietet sich in diesem Bereich das Potenzial, die Barrierefreiheit auszubauen.
- Durch das am Lechufer gelegene Inselbad verfügt die Landsberger Altstadt über einen hohen freizeithlichen Charakter. Dieses soll zukünftig technisch und energetisch saniert und umgestaltet werden.
- Auch der Skateplatz gegenüber dem Inselbad sowie der Bouleplatz am Mühlbachweg sorgen für attraktive Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.
- Der Neubau eines Jugendzentrums am Roca-di-Papa Weg unterstützt das Angebot für Jugendliche. Im Zuge dieses Neubaus besteht die Möglichkeit eines weiteren Lechzugangs im nördlichen Teil der Altstadt.
- Die Altstadt von Landsberg ist geografisch zwischen wertvollen Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen gelegen, die wichtige Erholungsräume für die Bürgerinnen und Bürger darstellen.
- Als große Besonderheit gilt die unmittelbare Nähe zum Lech. Diese besondere Lage bietet eine hohe Qualität an Naherholung im Bereich der Altstadt, dessen bedeutenden Naturraum es zu schützen gilt.
- Als naturnaher Bachlauf wird der innerstädtische Mühlbach sehr geschätzt. Er dient der natürlichen Kühlung in sommerlichen Hitzeperioden. Der Bachlauf nordöstlich des Inselbads bietet Potenzial für eine öffentliche Zugänglichkeit.
- Bei der straßenbegleitenden Mauer in der Alten Bergstraße bietet sich eine Aufwertung durch z.B. rankende Begrünung der Mauer an.
- Vor allem in der Ledergasse wird der Straßenraum durch die Anwohnenden durch hochwertige Begrünung in Form von Pflanzkübeln, Fassadenbegrünung, etc. aufgewertet. Dies trägt zu einem verbesserten Mikroklima in diesem Bereich bei und wertet damit auch die Aufenthaltsqualität für die Anwohnenden auf.



Handlungsfelder und Ziele

Die Formulierung von Handlungsfeldern und Zielen für die Altstadt bildet den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Diese bilden den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung und die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte der VU.

Die Ziele und Handlungsfelder wurden aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Ortsbesichtigungen und den Bestandsanalysen entwickelt.



6.1 Handlungsfelder

Für die Landsberger Altstadt wurden zur besseren Systematisierung des weiteren Prozesses vier Handlungsfelder erarbeitet. Diese sind:

- Öffentlicher Raum + Barrierefreiheit
- Begrünung + Klimaaspekte
- Stadtbild + Nutzungen
- Mobilität

6.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden, basierend auf den zahlreichen Anregungen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 3) sowie der umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kap. 4 und 5) unter Einbindung der Verwaltung sowie des Stadtrates, grundlegende Ziele für die weitere Entwicklung der Altstadt Landsbergs formuliert. Jedes Ziel besitzt neben einer kurzen Überschrift (Zielformulierung) eine etwas ausführlichere Erläuterung zum besseren Verständnis, welche Aspekte mit dem Ziel umfasst werden (Begründung).

Die Ziele dienen als Grundlage für die Formulierung von Maßnahmen (vgl. Kapitel 8) und die Ausarbeitung der Rahmenplanung (vgl. Kapitel 7). Bei der Entwicklung der Ziele wurden die Ziele des ISEKs 2023 sowie der Vielzahl an anderen Konzepten und Untersuchungen auf deren Aktualität überprüft, validiert und entsprechend berücksichtigt.

Als Zwischenschritt der vorbereitenden Untersuchung beschloss der Stadtrat am 05.07.2023 die Ziele. Die Ziele wurden den Bürgern und Bürgerinnen auf der Homepage der Stadt zur Verfügung gestellt. Die Ziele sind im Folgenden je Handlungsfeld aufgeführt:

Ö Handlungsfeld Öffentlicher Raum + Barrierefreiheit

Ö.1 Gesamtheitliches Erscheinungsbild der Altstadt

Der Altstadtbereich soll als Gesamtheit definiert und wahrnehmbar werden. Dabei wird die historische identitätsstiftende Struktur berücksichtigt und die Aspekte der Barrierefreiheit sowie der Klimaanpassung integriert

Ö.2 Attraktive Aufenthaltsbereiche

Um die Aufenthaltsqualität in der Altstadt zu steigern, werden attraktive Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum geschaffen, die zum Verweilen und Ruhen ohne Konsumzwang einladen.

Ö.3 Barrierefreie Altstadt

Die Altstadt soll ein lebenswerter Raum für Alle sein – unabhängig von Alter, körperlichen Einschränkungen oder Geschlecht. Erkannte problematische Stellen im Stadtraum, die eine visuelle oder räumliche Barriere darstellen, aber auch potenzielle Angsträume, werden behoben, was zu einem positiven und inklusiven Stadtbild beiträgt.

Dabei ist zu berücksichtigen:

- Flache Oberflächen
- Fahrbahnkanten / Regenwasserinnen mit reduziertem Höhenunterschied. Sofern Kanten unvermeidbar sind, sind in angemessenen Umfang bodengleiche Querungen anzubieten
- kontrastreiche Gestaltung und Hervorhebung von Gefahren- und Stolperstellen (Kanten, Rinnen, Sitzgelegenheiten)

B Begrünung + Klimaaspekte

B.1 Klimaresiliente Altstadt

Insbesondere im hochversiegelten Bereich der Altstadt werden die Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu spüren sein. Durch gezielte punktuelle Begrünung, partielle Entsiegelung und Wasserelemente in der Altstadt soll das Mikro-Klima, die Versickerungsfähigkeit sowie stadtökologische Aspekte verbessert und so ein zukunftsfähiges Stadtklima geschaffen werden. Damit einhergehend wird die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöht und die Wohn- und Lebensqualität gesteigert.

B.2 Erhalt und Stärkung wertvoller Naturräume

Der durch die Stadt fließende Lech mit seinen begleitenden Grünstrukturen sowie der Hangkante prägen die Identität und das Erscheinungsbild der Stadt. Zusammen mit dem Mühlbach dienen diese vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen und der klimatischen Durchlüftung sowie Kühlung der Altstadt. Diese wertvollen Naturräume sind in ihrer stadtökologischen Funktion sowie als Naherholungsfläche gesichert und behutsam aufgewertet.

B.3 Ausbau und Vernetzung hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen

Die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen werden weiterentwickelt und sorgen so für ein attraktives wohnort- und innenstadtnahes Angebot. Diese Flächen dienen als ökologische „Trittsteine“ zur Vernetzung

S Stadtbild + Nutzungen

S.1 Aktive Erdgeschosszonen & Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden

Die Altstadt charakterisiert sich dadurch, dass ein breites Angebot an Einzelhandel und Gastronomie vorhanden ist. Für die Entwicklung und Stärkung der Altstadt soll der inhabergeführte Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten gestärkt und bestehende Leerstände und untergenutzte Gebäude aktiviert und neuen Nutzungen zugeführt werden.

S.2 Attraktives Wohnen in der Altstadt

Eine belebte Innenstadt bietet neben Geschäften und Läden vor allem auch attraktive vielfältige Wohnraumangebote, so dass diese auch außerhalb von Öffnungszeiten belebt ist.

Die bisher häufig ungenutzten oder wenig attraktiven Obergeschosse wurden vermehrt saniert und somit attraktiver Wohnraum im Zentrum geschaffen. Vorhandene bauliche Strukturen werden (effizienter) genutzt und baulichem Verfall entgegengewirkt.

S.3 Stadtbildprägende Fassaden, Dächer und Gebäude

Die Fassaden- und Dachgestaltung charakterisiert das Stadtbild Landsbergs. Die Fassaden in der Altstadt sind unter Erhalt Ihrer historischen Bedeutung und Baukultur hochwertig saniert und schaffen so ein überzeugendes Gesamtbild der Altstadt.

S.4 Klimaaspekte berücksichtigen

Bei der Entwicklung der Altstadt werden Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung berücksichtigt, regionale und erneuerbare Energien gestärkt und integriert. Die Belange des Denkmalschutzes werden sensibel abgewogen und einbezogen.

S.5 Attraktive, funktionale und sichere Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt

Die nahtlose Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Altstadt entschärft verkehrliche Konflikte und verbessert die Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher. Sie schafft Anreize zur Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen.

M Mobilität

M.1 Stärkung des Fuß- und Radverkehrs

Für eine sichere, angenehme und barrierefreie Fortbewegung in der Altstadt werden die Gehbereiche ausreichend breit für ein konfliktfreies Passieren ausgebaut. Für den Radverkehr stehen sichere, einfach zu befahrende und eindeutige Routen zur Verfügung. Darüber hinaus soll das Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder sowohl den Bedürfnissen von Besucherinnen und Besuchern als auch von Anwohnerinnen und Anwohnern der Altstadt entsprechen.

M.2 Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs & Reduktion der Emissionsbelastung durch Verkehr

Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs werden Maßnahmen für den ruhenden Verkehr umgesetzt, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.

M.3 Abbau von räumlichen Barrieren im Zentrum

Die topographisch prägende Hangkante sowie der Lech verlaufen längs beidseits der Altstadt und bilden eine natürliche, räumlich wirkende Barriere. Soweit möglich, wird der westliche und der östliche Teil Landsbergs stärker miteinander verbunden und vorhandene Barrieren reduziert. Dabei profitiert die Altstadt von einer zunehmenden Belebung und Frequentierung. Gleichzeitig wird die Altstadt somit zu einer zentralen Mitte für Alle.

M.4 Integration von „neuer“ Mobilität in das Verkehrskonzept

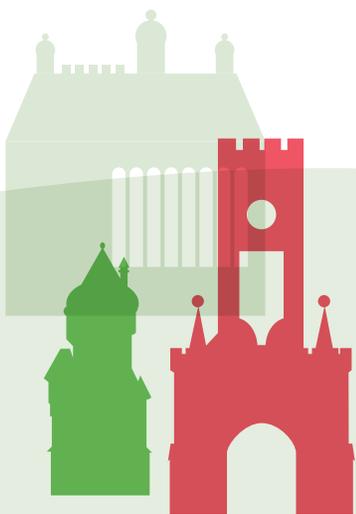
Um das Ziel einer Verkehrsreduzierung in der Altstadt zu erreichen, werden Konzepte zu neuen Mobilitätsformen integriert. Eine Vielzahl verschiedener Angebote sorgt dafür, dass die Lücke der „letzten Meile“ geschlossen wird.

M.5 Bahnhof als Drehscheibe für eine zukunftsfähige Mobilität ausbauen

Das Bahnhofsareal soll zu einer Drehscheibe der Mobilität ausgebaut werden, um die Intermodalität zwischen den Verkehrsarten zu fördern und zu erleichtern. Gleichzeitig muss die Erreichbarkeit des Bahnhofs verbessert werden. So wird eine zukunftsfähige Mobilität in Landsberg gefördert.



Entwicklungskonzept und Maßnahmenübersicht



Das Entwicklungskonzept mit dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog stellt den Handlungsleitfaden für Stadtsanierung bzw. zukünftigen Entwicklungen im Bereich der Altstadt im Zeitrahmen der kommenden 15-20 Jahre dar.

Abgeleitet aus den Zielen der bereits vorliegenden verschiedenen Entwicklungskonzepten zur Gesamtstadt und den in vorherigen Kapiteln ausgeführten Schritten der VU wurde ein Entwicklungskonzept (Rahmenplan) für die Landsberger Altstadt sowie das Bahnhofsumfeld entwickelt. Zur Erläuterung und Konkretisierung der Plandarstellung wurde ein zugehöriger Maßnahmenkatalog erarbeitet. Darin sind konkrete Maßnahmen ausformuliert, mit denen die Ziele der VU erreicht werden können. Diese gilt es im Rahmen der zukünftigen Sanierung umzusetzen.

Ein wesentlicher Baustein bei der Sanierung der Altstadt ist die Stärkung und Weiterentwicklung einer lebendigen Stadtmitte. Bei der Erarbeitung der Rahmenplanung haben sich Bereiche herauskristallisiert, die aufgrund bereits laufender Maßnahmen und / oder einer Konzentration städtebaulicher Defizite Fokusbereiche darstellen. Maßnahmen, die in diesen Fokusbereichen liegen, sind bei der Umsetzung prioritär anzusehen. Die Fokusbereiche konzentrieren sich auf die Fläche westlich des Bayertors, die alte Bergstraße, das Jesuitenkolleg, den Bereich der Schlossbergschule, den Bereich der nördlichen Altstadt um den Vorderen und Hinteren Anger mit Holzmarkt einschließlich des Hauptplatzes sowie den Bereich rund um das Inselbad.

Der Aufbau des Maßnahmenkataloges orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele (vgl. Kap. 6). Viele Maßnahmen bedienen mehrere Ziele, häufig auch unterschiedliche Handlungsfelder. Aus diesem Grund erfolgt bei ausgewählten Maßnahmen der Verweis auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung an anderer Stelle. Die Maßnahmen sind jeweils mit einer Priorität, einem Zeithorizont, einer überschlägigen Kostenschätzung sowie den erforderlichen weiteren Akteur*innen und der Finanzierungsmöglichkeiten hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- Priorität 1 bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes erreichen zu können.
- Priorität 2 erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.
- Priorität 3 sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes betrachtet werden.
- Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:
- Kurzfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen werden bzw. umgesetzt werden.
- Mittelfristige Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- Langfristige Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens ab sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Maßnahmen sind in folgende Kategorien eingeteilt:

- V – Vorbereitende Maßnahme
- O – Ordnungs- oder Erschließungsmaßnahme
- H – Handlungsempfehlung für die Kommune ohne konkrete Einzelmaßnahme
- S – Sonstige Maßnahmen
- B – Baumaßnahme

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erarbeitet.

Die überschlüssigen Kostenschätzungen sind als grobe Annäherungen zu verstehen und basieren u.a. auf Kennwerten des BKI (Baukostenindex) oder sind aus vergleichbaren Projekten ermittelt worden. Da der Zeithorizont der VU jedoch weit gefasst ist, wird die Kostenschätzung von vielfältigen Faktoren beeinflusst. So ist z.B. die Baupreisentwicklung in den kommenden Jahren nicht absehbar. Weiterhin wurden keine Kosten zum Erwerb von ggf. notwendigen Grundstücken in die Kostenschätzung mit aufgenommen. Zudem ist die Detailschärfe im Rahmen der VU nicht ausreichend, um die Grundlagen für eine Kostenschätzung beispielsweise nach DIN 276 zu liefern.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60 % der förderfähigen Kosten, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40 %. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligung oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt.

Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

7.1 Öffentlicher Raum + Barrierefreiheit

Eines der wesentlichen Ziele der zukünftigen Entwicklung der Landsberger Altstadt ist, dass die Wahrnehmbarkeit des Altstadtbereichs als Gesamtheit weiter ausgebaut und verbessert wird. Das Stadtbild im Altstadtbereich ist derzeit von einer fragmentierten Gestaltung geprägt. Dieses gilt es nicht zwangsläufig zu vereinheitlichen, jedoch soll ein schlüssiges Materialbild entwickelt werden, welches bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der Altstadt angewendet wird. Damit soll dafür gesorgt werden, dass eine Abgrenzung der Altstadt zum restlichen Stadtgebiet auch für Außenstehende wahrnehmbar wird. Bei der Entwicklung des Materialbilds gilt es die historischen Strukturen und Gestaltungselemente sowie Belagsgestaltung (Kopfsteinpflaster, Steckkieselpflaster, etc.), welche besonders identitätsstiftend für Landsberg sind, zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass der öffentliche Raum barrierefrei zu gestalten ist und so zu einem lebenswerten Raum für Alle wird – unabhängig von Alter, körperlicher Einschränkung oder Geschlecht.

Die Corona-Pandemie hat gezeigt, welche Bedeutung der öffentliche Raum für die Gesellschaft hat und wie wichtig es ist, dass dieser Raum eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Daher gilt es konsumfreie Angebote wie (schattige) Sitzgelegenheiten, Trinkwasserspender, Aufenthaltsbereiche zu schaffen, die die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöhen. Dies wiederum sorgt für eine Belebung und höhere Frequentierung der Altstadt und kann einen positiven Effekt auf den Einzelhandels- und Gastronomiestandort „Altstadt“ haben.

Durch die topografische Lage der Stadt wird der Ausbau der Barrierefreiheit an einigen Stellen zu Herausforderungen führen – wie z. B. die Umsetzbarkeit eines Schrägaufzugs zur Überwindung der Lechleite – an anderen Stellen sind Anpassungen identifizierter Defizite oder Optimierung bereits umgesetzter Maßnahmen ausreichend.

Ö	Handlungsfeld ÖFFENTLICHER RAUM + BARRIEREFREIHEIT						
Ö.1	Gesamtheitliches Erscheinungsbild der Altstadt						
Der Altstadtbereich soll als Gesamtheit definiert und wahrnehmbar werden. Dabei wird die historische identitätsstiftende Struktur berücksichtigt und die Aspekte der Barrierefreiheit sowie der Klimaanpassung integriert.							
		Förderung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenerleitung	Finanzierung / Akteure
Ö.1.1	Entwicklung eines schlüssigen Materialbilds für alle zukünftigen Baumaßnahmen im Straßenraum in Form eines Handbuchs für die kommunale Verwaltung für eigene Planungen unter Berücksichtigung des historischen Charakters <ul style="list-style-type: none"> • spezifisch für die Altstadt zur Abgrenzung zum restlichen Stadtgebiet • Festlegung von Oberflächenmaterialien inkl. Farbgebung, Qualitäten, Anwendungsprofil, Versickerungsfähigkeit, etc. • Einhaltung der Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung (vgl. Ö.3) inkl. taktiler und visueller Leitdetails • Festlegung von Ausstattungselementen wie z. B. Beleuchtungselemente, Müllbehälter, Pflanzgefäße und Stadtmöbel • Pflanzkatalog Inkl. Beteiligungsprozess zur Einbindung der wesentlichen Akteure und Fachstellen	V	1	kurz	Bei externer Bearbeitung ca. 30.000 €; Alternativ Verwaltung sintern anhand von umgesetzten Straßenbauprojekten der letzten Jahre in der Altstadt	Schätzung aus Vergleichsprojekten	Regelsatz StBauF, Stadt
Ö.1.2	Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zur Aufwertung der nördlichen Altstadt <ul style="list-style-type: none"> • Beauftragung eines Landschaftsarchitekturbüros mit LP 1 – 9 nach VgV • Inkl. weiterer Beteiligungen der Bürger*innen und Anwohner*innen im Rahmen der Entwurfsausarbeitung • Teilung in sinnvolle Einzelmaßnahmen siehe Maßnahmenkatalog Entwicklungskonzept Aufwertung der nördlichen Altstadt 	V	1	kurz	Ca. 255.000 € gem. HOAI; BKI	Wettbewerbsumfangriff: ca. 11.520 m ² Ca. 88.000 € Preisgeld + 19% MwSt. = 104.720 € Kostenermittlung gem. HOAI (Honorarzone V; Von-Satz; Anrechenbare Kosten 4.838.400€; 10 % Vorentwurfsleistung) + 150.000 € Verfahrensbetreuung Schätzung aufgrund von Vergleichsprojekten	StBauF / Stadt
Ö.2	Attraktive Aufenthaltsbereiche						
Um die Aufenthaltsqualität in der Altstadt zu steigern, werden attraktive Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum geschaffen, die zum Verweilen und Ruhen ohne Konsumzwang einladen.							
Ö.2.1	Ausgestaltung von größeren zusammenhängenden Flächen als Platzfläche mit Begrünung, Fahrradabstellanlagen, Trinkwasserbrunnen und Aufenthaltsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Ö.1.1, B.1.1 und B.1.2						

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
a	Holzmarkt: <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung des Entwurfs entsprechend Ö.1.2 	○	1	mittellang	ca 215.000 €	Hochw. Flanz: ca 400 m ² 350 € pro m ² 140.000 € Baukosten + 16% Bau-NK + 10% Risiko + 19% MwSt.	Regelsort StBAUF, Staar
b	Spitalplatz: <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung des Entwurfs entsprechend Ö.1.2 verbesserte Erkennbarkeit des Zugangs zum Hinterhof mit zukünftiger Anbindung zum Schrägaufzug und für zukünftige neue Nutzung der ehemaligen Grundschule 	○	1	mittellang	ca 265.000 €	Hochw. Flanz: ca 500 m ² 350 € pro m ² 175.000 € Baukosten + 16% Bau-NK + 10% Risiko + 19% MwSt.	Regelsort StBAUF, Staar
c	Fläche westlich des Bayertors <ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes unter Einbindung der öffentlichen und privaten Flächen westl. des Bayertors Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs mit anschließender baulicher Umsetzung des Ergebnisses ggf. temporäre Nutzung für Ausschank / Gastwirtschaft / Biergarten ggf. Parken unter Bäumen Umgestaltung der Oberflächen und Nutzungsverteilung 	○	2	kurz	ca 830.000 €	Wettbewerb pauschal ca 120.000 € Kommunale Flächen mit Hochw. Flanz: ca 1.400 m ² 350 € pro m ² 490.000 € Baukosten Straßen Ca. 300 m ² 195 € pro m ² 58.500 € Baukosten + 16% Bau-NK + 10% Risiko + 19% MwSt.	Regelsort StBAUF, Staar
d	Vorbereich Inselbad entsprechend Stadtratsbeschluss <ul style="list-style-type: none"> Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs mit anschließender baulicher Umsetzung des Ergebnisses Optimierung und Reduzierung der Verkehrsflächen Begrünung der gewonnenen Flächen und Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität Optische Integration der Wertstoffsammelstelle bei Standortverbleib 	○	1	kurz	ca 920.000 €	Wettbewerb pauschal ca 120.000 € Hochw. Flanz: ca. 1.500 m ² 350 € pro m ² 525.000 € Baukosten Straßen Ca 1500 m ² 195 € pro m ² 290.000 € Baukosten + 16% Bau-NK + 10% Risiko + 19% MwSt.	Regelsort StBAUF, Staar
e	Infanterieplatz Machbarkeitsstudie zur: <ul style="list-style-type: none"> Prüfung unterschiedlicher zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten der innerstädtischen Potenzialfläche hinsichtlich: Umgestaltung der Oberflächen zu einem attraktiven Stadtplatz inkl. entsprechender Begrünung <ul style="list-style-type: none"> Schaffung neuer baulicher Nutzungen z.B.: soziale, gemeinschaftliche Bedarfe etc. Prüfung des Einbaus eines weiteren barrierefreien Zugangs zur Lechgarage mittels eines Aufzugs inkl. Einbindung in die Platznutzung 	○	1	kurz	ca. 40.000 € für Machbarkeitsstudie zzgl. Kosten für Umsetzung je nach Ergebnis	Schätzung für externe Konzeptentwicklung / Machbarkeitsprüfung	Regelsort StBAUF, Staar, in Abstimmung mit Staarwerken

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
Ö.2.2	Zeitnahe Aktionen zur Vorab-Erprobung der Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen (Ö.2.1 b – e) durch temporäres Aufstellen von:						
a	mobilem Stadtgrün. Bepflanzt mit Bäumen gem. „Stadtgrün 2021+“ oder standortgerechten Sträuchern; unterpflanzt mit blütenreichen niedrigen Stauden und Kräutern	S	1	kurz	ca. 30.000 €	Kosten je mobilem Stadtgrün ca. 2.500 € - 3.000 €, Annahme 12 Stück +19% MwSt.	Stadt
b	Flexible Möblierung mit unterschiedlichen Funktionen (ggf. auch auf vorhandenen Parkplätzen) für z.B. Gastronomie, konsumfreie Sitzgelegenheiten, Urban Gardening, Kinderspiel, Fahrradstellplätze	S	3	kurz	ca. 89.000 €	Kosten je ca. 10.000 € - 15.000 €, Annahme 5 Stück; + 19% MwSt.	Stadt
Ö.2.3	Verbesserung der Sichtbar- und Erkennbarkeit bestehender Trinkbrunnenanlagen <ul style="list-style-type: none"> • Kennzeichnung durch Hinweistafel + Beschilderung • Verortung auf Stadtplan • Einheitliche Gestaltung; auch farblich 	S	3	kurz	ca. 5.000 €	Schätzung	Stadt
Ö.2.4	Angebot für Jugendliche schaffen						
a	Erhalt ggf. Instandhaltung und Ergänzung der Skater-Anlage am Lady-Herkomer-Steg	H	3	mittel	---	Handlungsempfehlung	Stadt
b	Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Schulsportanlagen am Nachmittag und Wochenende für Freizeitsportaktivitäten	H	3	kon.	---	Handlungsempfehlung	Stadt, Vereine, ggf. Staatliche Schulamt
Ö.3	Barrierefreie Altstadt						
	Die Altstadt soll ein lebenswerter Raum für Alle sein – unabhängig von Alter, körperlichen Einschränkungen oder Geschlecht. Erkannte problematische Stellen im Stadtraum, die eine visuelle oder räumliche Barriere darstellen, aber auch potenzielle Angsträume, werden behoben, was zu einem positiven und inklusiven Stadtbild beiträgt. Dabei ist zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • Flache Oberflächen • Fahrbahnkanten / Regenwasserrinnen mit reduziertem Höhenunterschied. Sofern Kanten unvermeidbar sind, sind in angemessenen Umfang bodengleiche Querungen anzubieten • kontrastreiche Gestaltung und Hervorhebung von Gefahren- und Stolperstellen (Kanten, Rinnen, Sitzgelegenheiten) 						
Ö.3.1	Barrierefreier Ausbau zur Erreichbarkeit öffentlicher Flächen						
a	Punktueller Anbringen eines rutschfesten Lochblechs zur Reduzierung der Barrierewirkung der Regenabflusssrinne am Hauptplatz als Testversuch; z. B. nördlich des Taxi-Stands	S	3	kurz	ca. 4.000 €	Schätzung je Element inkl. Montage ca. 1.000 € bei 4 Stellen =4.000 €	Stadt
b	Schaffung zusätzlicher barrierefreier Zu- und Ausgänge (Aufzug) für die Lechgarage (vgl. Ö.2.1.e)	B	2	bereits in Planung	Kosten durch Maßnahmen Stadtwerke bereits gedeckt	Erfolgt im Zuge der bereits geplante TGA-Deckensanierung durch Stadtwerke	Stadtwerke
c	Entwicklung einer barrierefreien Altstadttroute inkl. Beschilderung	S	1	kurz	ca. 50.000€	Schätzung nach Vorlage DRA	Regelsatz Stbauf. + Stadt

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
d	Anpassung der Belagsfläche, z.B. am Georg-Hellmair-Platz, Vorderer Anger, Hinterer Anger, Kirchplatz, Spitalplatz, Roßmarkt, Hintere Salzgasse, Holzmarkt, entsprechend Ö.1.2 ausgestalten	H	2	lang	---	Handlungsempfehlung im Rahmen des barrierefreien Ausbaus	Umsetzung im Rahmen von Neugestaltungsmaßnahmen
e	Einführung taktiler Leitsysteme z.B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hintere Salzgasse ▪ Ludwigstraße ▪ Klösterl 	H	1	kont.	---	Handlungsempfehlung im Rahmen des barrierefreien Ausbaus	Umsetzung im Rahmen von Neugestaltungsmaßnahmen
Ö.3.2	Barrierefreie Ladenlokale						
a	Förderung der Umsetzung barrierefreier Zugänge inkl. der Zuwegung in die Ladenlokale hinsichtlich ausreichender Breiten und geeigneter Oberflächen z.B. <ul style="list-style-type: none"> • durch Einführung einer kommunalen Förderung • durch einen Aktionstag mit Beratung • durch Neuschaffung einer Beratungsstelle „Barrierefreiheit“ 	S	1	mittel	ca. 35.000 € / Jahr	Personal für Beratungsstelle Schätzung v. Vergleichsprojekten: ca. 30.000 € / Jahr für externe Person mit 20 Std. / Monat + 19% MwSt. + Kommunales Förderprog.	Regelsatz StBauF. + Stadt
b	Einführung / Nutzung des Siegels „Bayern barrierefrei“ für barrierefreie Geschäfte	H	3	mittel	---	Handlungsempfehlung	Stadt
Ö.3.4	Verbesserung der Zugänglichkeit zu den öffentlichen WC-Anlagen <ul style="list-style-type: none"> • Beschilderung • Erweiterung der Öffnungszeiten • Bewerbung der „netten Toiletten“ 	H	1	kurz	---	Handlungsempfehlung	Stadt

7.2 Begrünung und Klimaaspekte

Landsberg am Lech profitiert von der besonderen Lage am Lech und dessen wertvolle Naturräume, die auch zukünftig gesichert werden sollen. Der altstadtnahe Lech wirkt vor allem in den Sommermonaten einer hohen Überhitzung der Altstadt entgegen. Dem gegenüber handelt es sich bei der Landsberger Altstadt um einen hochversiegelten Bereich, der in der weiteren Entwicklung eine stärkere Begrünung sowie punktuelle Entsiegelung erfahren soll, um die Auswirkungen der immer häufiger und immer stärker auftretenden Wetterextreme – Starkregenereignisse und Hitze – abzumildern. Durch entsprechende Maßnahmen können stadtoökologische Aspekte, das Mikroklima sowie die Versickerungsfähigkeit verbessert werden und auf diese Weise wiederum für eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität in der Altstadt sorgen.

Obwohl die Begrünung auszubauen ist, gilt es auch, die Natur- und Naherholungsflächen für die Bevölkerung erleb- und erreichbar zu machen. So soll die Zugänglichkeit des Lechufers mit behutsamen Eingriffen in die Naherholungsflächen erweitert werden und bestehende Zugänglichkeiten aufgewertet werden.

Selbst in Bereichen, in denen eine Pflanzung von schattenspendenden Gehölzen nicht möglich scheint – z.B. aufgrund der Lage von Sparten, wie Gas-, Strom- oder Telekommunikationsleitungen – kann eine Begrünung durch transportfähige Pflanzkübel umgesetzt werden. Die Pflanzkübel können so gestaltet werden, dass diese ein einheitliches Erscheinungsbild abgeben und alternativ zu größeren Bäumen diese auch mit Obststräuchern oder Kräutern bepflanzt werden können und so der vielfache Wunsch aus der Bevölkerung nach einer Gestaltung mit dem Prinzip der „essbaren Stadt“ umgesetzt werden kann.

Bei der Begrünung der Innenstadt können insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer der Altstadt einen wesentlichen Beitrag bei der Umsetzung und Etablierung leisten. Sowohl durch die Bepflanzung der eigenen Fassaden und Hofflächen als auch bei der Mitgestaltung und -pflege der beschriebenen Pflanztröge kann sich jede Person einbringen, wodurch auch eine stärkere Verbundenheit mit der Altstadt und dem äußeren Erscheinungsbild ausgebaut werden kann.

B	Handlungsfeld BEGRÜNUNG + KLIMAASPEKTE						
B.1	Klimaresiliente Altstadt						
	Insbesondere im hochversiegelten Bereich der Altstadt werden die Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu spüren sein. Durch gezielte punktuelle Begrünung, partielle Entsiegelung und Wasserelemente in der Altstadt soll das Mikro-Klima, die Versickerungsfähigkeit sowie stadtoökologische Aspekte verbessert und so ein zukunftsfähiges Stadtklima geschaffen werden. Damit einhergehend wird die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöht und die Wohn- und Lebensqualität gesteigert.						
		Förderung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
B.1.1	Punktuelle Entsiegelung hoch verdichteter Flächen Durch punktuelle Öffnung der Oberfläche oder Verwendung von versickerungsfähigen Materialien z.B.: <ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von versickerungsfähigen Fugen auf Platzflächen (i.v.m. Ö.1.1) • Punktuelle Öffnung von Platzflächen durch die Erweiterung von bestehenden Baumscheiben und Schaffung von Pflanzflächen („bepflanzte Baumscheiben“) i.v.m Ö.2.1 	○	2	mittel	ca. 60.000 € bei ca. 20 Entsiegelungen und Begrünungen von kleineren Flächen	Je Fläche von ca. 5 m² ca. 2.500 € für Entsiegelung und Begrünung Annahme ca. 20 = 50.000 € +19%MwSt	Regelsatz StBauF. + Stadt

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
B.1.2	<p>Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifikation geeigneter Standorte, z.B. am Roßmarkt, Holzmarkt, „Parken unter Bäumen“ am Infanterieplatz; Bürger*innen können Vorschläge einbringen ▪ Prüfung der Standorte + alternative Vorschläge ▪ Pflanzung von stadtverträglichen Baumarten 	O	1	mittel	ca. 120.000 € bei ca. 20 Bäumen inkl. neuer Baumscheiben und Entsiegelung	Je Baum inkl. Baumscheibe, Aushub, Anpassung Belag, Pflanzung etc. ca 5.000 € + 19 % MwSt Annahme ca. 20 = 100.000 € + 19%MwSt	Regelsatz StBauF. + Stadt
B.1.3	<p>Ausbau und Förderung von innerstädtischer Begrünung</p> <p>Fortführung Kommunales Förderprogramm „Grüne Innenstadt“ zur Unterstützung und Förderung privater Eigentümer*innen bei der Planung und Umsetzung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrünung von Flachdächern und Garagen ▪ Fassadenbegrünung ▪ Entsiegelung und Begrünung von privaten Hinterhöfen ▪ Aufwertung von Außengastronomie sowie Haus- und Geschäftseingängen im öffentlichen Raum <p>durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung einer Richtlinie für die Fassadenbegrünung unter Beachtung des Erhalts von nutzbarer Bausubstanz ▪ Beratung zur Wahl der Pflanzen, Rankhilfen, Pflege und Umsetzung ▪ Erarbeitung eines Kriterienkatalogs und Antragsprozesses (i.V.m. B.1.3 a) ▪ Bereitstellung von / Zuschuss zu Begrünungselementen wie z.B. Pflanzgefäße, Substrat, mehrjährige Pflanzen und Stauden ▪ Übernahme von Pflegepatenschaften durch Antragsteller 	S	2	mittel	Bereitstellung von Mittel für die Förderung ca. 100.000 € / Jahr	Bereitstellung von Mittel für die Förderung von ca. 100.000 € / Jahr	Regelsatz StBauF. + Stadt
B.1.4	<p>Aufstellen von Stadtmöbeln mit integrierten Pflanztrögen im öffentlichen Raum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifikation geeigneter Standorte; Bürger*innen können Vorschläge einbringen • Ökologisch wertvolle Gestaltung von Stadtmöblierung (insekten- und bienenfreundliche Bepflanzung, Kräutergarten, Stadtbeete und Urban Gardening, ...) • Übernahme von Pflegepatenschaften initiieren 	H	2	kurz / kont.	---	Handlungsempfehlung im Rahmen der Neugestaltung und des barrierefreien Ausbaus	Umsetzung im Rahmen von Neugestaltungsmaßnahmen; Einbindung Vereine + Private
B.1.5	<p>Fortführung der bereits stattfindenden Umsetzung von extensivem Straßenbegleitgrün, (aktuell: Förderprogramm Blühpakt Bayern)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung möglicher weiterer Standorte z.B. Neue Bergstraße, Effenhauser Straße, Lechstraße • Auswahl von Pflanzen entsprechend Pflanzkonzept (Ö.1.1) 	H	2	mittel	---	Handlungsempfehlung	Stadt; Blühpakt Bayern

B.2 Erhalt und Stärkung wertvoller Naturräume							
Der durch die Stadt fließende Lech mit seinen begleitenden Grünstrukturen sowie der Hangkante prägen die Identität und das Erscheinungsbild der Stadt. Zusammen mit dem Mühlbach dienen diese vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen und der klimatischen Durchlüftung sowie Kühlung der Altstadt. Diese wertvollen Naturräume sind in ihrer stadtoökologischen Funktion sowie als Naherholungsfläche gesichert und behutsam aufgewertet							
		Förderung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
B.2.1	Erlebbarkeit und Sichtbarkeit des Lechufers Dabei ist darauf zu achten, dass: <ul style="list-style-type: none"> die Eingriffe in den wertvollen Naturraum auf ein Minimum zu reduzieren sind die Gestaltung naturnah und behutsam erfolgt auf Beleuchtung verzichtet wird 						
a	Schaffung eines Lechzugangs auf Höhe Neubau des Jugendzentrums z.B. durch Schaffung einer natürlichen Rampensituation durch einen geschotterten Kiesweg	○	2	mittel	ca. 50.000 €	Schätzung ca. 40.000 € für Rodungs- und Erdarbeiten + Kies- und Wegeflächen + 19% MwSt.	Regelsatz StBauf. + Stadt UNB, WWA,
b	Schaffung eines Lechzugangs am Herkomer-Park z.B. durch Schaffung einer natürlichen Rampensituation durch einen geschotterten Kiesweg	○	2	lang	ca. 150.000 €	Schätzung ca. 40.000 € für Rodungs- und Erdarbeiten + Kies- und Wegeflächen + 19% MwSt.	Regelsatz StBauf. + Stadt UNB, WWA,
c	Aufwertung des bestehenden Lechzugangs am westlichen Lechufer <ul style="list-style-type: none"> durch Befestigung über verschiedene Ebenen mit kleiner Stufenanlagen und Sitzgelegenheiten; behutsam integriert zwischen die vorhandene Ufervegetation Instandsetzung der Stadtmöbel barrierefreier Ausbau der Wege zum Ufer (nach Abstimmung mit Naturschutzbehörden) Evtl. Anlage von Blühflächen (vgl. B.1.5 Blühpakt Bayern) 	○	2	kurzmittel	ca. 380.000 €	Schätzung ca. 350.000 € Baukosten + 19% Mwst. +	Regelsatz StBauf. + Stadt UNB
d	Sanierung des Lechhangs östlich der Von-Kühlmann-Straße nach Hangrutsch	○	1	kurz	ca. 730.000 €	wird bereits durchgeführt	Stadt
B.3 Ausbau und Vernetzung hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen							
Die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen werden weiterentwickelt und sorgen so für ein attraktives wohnort- und innenstadtnahes Angebot. Diese Flächen dienen als ökologische „Trittsteine“ zur Vernetzung							
B.3.1	Sicherung und Aufwertung der bestehenden Grünflächen und Baumbestände <ul style="list-style-type: none"> Sicherung der identifizierten „zu erhaltenden Freiflächen mit Aufenthaltsqualität“ Insektenfreundlicher, vogelfreundlicher, artenreicher Bepflanzung Klimaangepassten Gehölzen und Stauden; auch als Schattenspender 						
a	Aufwertung der Grünfläche nördlich Sandauer Tor unter Beachtung von: <ul style="list-style-type: none"> der Anforderungen des Ruthenfest Stadtbeete / essbare Stadt Reaktivierung des Brunnens Schaffung von Sitzgelegenheit unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien 	○	2	kurz	ca. 84.000 €	Fläche: ca. 942 m ² 70 € pro m ² 66.000 € Baukosten + 19% Mwst. + 7% Teurungsrate	Stadt

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
b	<p>Aufwertung der Grünfläche westlich Caritas Seniorenzentrum Hl.-Geist-Spital (zwischen Seniorenzentrum und Stadtmauer) unter Beachtung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadtbeete / essbare Stadt • Schaffung von beschatteten Sitzgelegenheiten unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichende und vielfältige Begrünung ▪ Integration von Sportmöglichkeiten für Senioren/ Mehrgenerationenspielplatz ▪ Wasserspiel / Trinkbrunnenanlage 	○	2	mittel	ca. 185.000 €	<p>Fläche: ca. 1.450 m² 100€ pro m² 145.000 € Baukosten + 19% Mwst. + 7% Teurungsrate</p>	Stadt
c	<p>Aufwertung der Grünfläche im Hof des Agrarbildungszentrums unter Beachtung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadtbeete / essbare Stadt • Schaffung von beschatteten Sitzgelegenheiten unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien • Ausreichende und vielfältige Begrünung 	○	2	mittel	ca. 350.000 €	<p>Fläche: ca. 2874 m² 100€ pro m² 287.400 € Baukosten + 19% Mwst. + 7% Teurungsrate</p>	Stadt
d	<p>Aufwertung der Grünfläche in den Höfen östlich und westlich des Jesuitenkollegs (Jesuitengarten) unter Beachtung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadtbeete / essbare Stadt • Schaffung von beschatteten Sitzgelegenheiten unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien • Erforderlichem Stellplatznachweis • Ausreichende und vielfältige Begrünung • Wasserspiel 	○	2	mittel	ca. 550.000 €	<p>Fläche: ca. 4.320 m² 100€ pro m² 432.000 € Baukosten + 19% Mwst. + 7% Teurungsrate</p>	Stadt
e	<p>Aufwertung der Grünfläche nördlich des Mühlbachwegs unter Beachtung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Obstgehölzen • Stadtbeete / essbare Stadt • Schaffung von beschatteten Sitzgelegenheiten • unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien • Ausreichende und vielfältige Begrünung 	○	2	mittel	ca. 400.000 €	<p>Fläche: ca. 31.602 m² 100€ pro m² 316.000 € Baukosten + 19% Mwst. + 7% Teurungsrate</p>	Stadt
f	<p>Eingrünung des Spielplatzes innerhalb der Freiflächen entlang der Epfenhauser Str. zur visuellen Trennung zwischen Grünfläche und Straßen und somit zur Steigerung des Sicherheitsempfindens und der Aufenthaltsqualität durch Pflanzung von zusätzlichen Hecken + Bäumen</p>	○	3	kurz	ca. 6.000 €	Bei externer Bearbeitung ca. 5.000 € für zusätzliche Büsche+ Pflanzung + 19% MwSt	Stadt
B.3.2	Schaffung innerstädtischer Spielflächen / Spielplätze						
a	<p>Identifizierung von Erweiterungs- und Umgestaltungsmöglichkeiten an den vorhandenen Spielplätzen an</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Lechstraße im Luna-Park • der Epfenhauser Straße <p>durch zusätzliche Spielangebote für älterer Kinder und attraktive Wartebereiche für Eltern inkl. Umsetzung</p>	H	2	kurz	---	Handlungsempfehlung	Stadt

7.3 Stadtbild und Nutzungen

Die Landsberger Altstadt ist zum einen durch ihre historische Bausubstanz mit den charakteristischen Fassaden und der, aufgrund der topografischen Lage, wahrnehmbaren Dachlandschaft und zum anderen durch das umfangreiche inhabergeführte Einzelhandels- und Gastronomieangebot geprägt. Beide Eigenschaften gilt es zu bewahren und durch Maßnahmen zu stärken. Dazu zählt auch dem immer weiter zunehmenden Leerstand durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken und einen Trading-Down-Effekt zu vermeiden. Von der Aktivierung von untergenutzten und leerstehenden Gebäuden und Ladeneinheiten profitiert die Altstadt als solche und die gesamte Stadtgesellschaft durch ein belebteres Erscheinungsbild, ein größeres (Nutzungs-)Angebot und damit auch durch eine gesteigerte Aufenthaltsqualität. Für eine erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen ist es unerlässlich diese aktiv zu bewerben, die Eigentümer-schaft, die Gewerbetreibenden sowie die Gastronomie über den aktuellen Stand zu informieren und für ein gegenseitiges Verständnis, z.B. für entstehende Unannehmlichkeiten in Bauphasen, zu sorgen. Wichtig dabei ist die aktive Ansprache der Akteure und Betroffenen vor Ort.

Die Belegung der Altstadt kann jedoch nicht ausschließlich durch ein ausreichend gedecktes Einkaufs- und Gastronomieangebot sichergestellt werden. Eine lebendige Altstadt ist bewohnt und sorgt auch für eine Frequentierung und Nutzung des öffentlichen Raumes - nicht nur während, sondern auch außerhalb der Öffnungszeiten. So wird durch die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen das Potential der Wohnraum-nutzung erweitert und ausgeschöpft.

Erneuerbare Energien können einen wesentlichen Anteil zur Sicherung der regionalen Energieversorgung und klimaangepasster Stadtentwicklung beitragen. Dessen Bedeutung ist in Zeiten globaler Krisen von hoher Bedeutung. Bei der Unterbringung zukünftiger möglicher Energieerzeugungsanlagen gilt es die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und sensibel abzuwägen.

S	Handlungsfeld STADTBILD + NUTZUNGEN						
S.1	Aktive Erdgeschosszonen & Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden						
	Die Altstadt charakterisiert sich dadurch, dass ein breites Angebot an Einzelhandel und Gastronomie vorhanden ist. Für die Entwicklung und Stärkung der Altstadt soll der inhabergeführte Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten gestärkt und bestehende Leerstände und untergenutzte Gebäude aktiviert und neuen Nutzungen zugeführt werden.						
S.1.1	Sanierung und Neustrukturierung der Bildungseinrichtungen						
a	Erweiterung und Sanierung der Schlossbergschule (Grundschule) <ul style="list-style-type: none"> Zusammenlegung der Grundschulen am Spitalplatz und an der Pössinger Straße Neugestaltung des Außenbereichs Integration eines öffentlichen Schlossparks Umsetzung der Planung 	B	1	kurz	ca. 34 Mio. €	Planer-berechnung	Stadt, Förder-mittel werden beantragt
b	Grundschule am Spitalplatz <ul style="list-style-type: none"> Machbarkeitsstudie zur Umnutzung inkl. Ermittlung des Sanierungsbedarf, Prüfung möglicher Nutzungskonzept mit Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 	B	2	mitt el	ca. 75.000€	Schätzung ca. 60.000 € für Machbarkeitsstudie mit Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung + 19% MwSt.	Regelsatz StBauF + Stadt

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
S.1.2	Fortführung der Tätigkeit der Wirtschaftsförderung zur Aktivierung von Leerständen durch gezielte, regelmäßige Ansprache der Eigentümer*innen zur Beratung und Betreuung von privaten Eigentümer*innen: <ul style="list-style-type: none"> Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung und Umnutzung von Ladenflächen (Vermietungsmodell, Erbpacht, Tauschmöglichkeiten) Ggf. Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten zu Wohnraum (mit Ausnahme der Erdgeschosszone im Vorderen Anger) Mobilisierung von Zwischennutzungen (Künstler*innen, Kunsthandwerker*innen, Jungunternehmer*innen) Unterstützung bei der Vernetzung möglicher Partner Beratung über Fördermöglichkeiten 	S	1	kont.	---	Fortsetzung	Stadt
S.1.3	Baustellenmarketing während der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes (AnA) / Baumaßnahmen in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung aus S.1.2 <ul style="list-style-type: none"> Beauftragung einer Marketingagentur Ansprechpartner*in / „Offenes Ohr“ für Gewerbetreibende, Anwohner*innen, Eigentümer*innen und Bevölkerung; auch als Vermittlung zwischen Betroffenen und Stadtverwaltung Öffentlich wirksame Information zum Stand der Planung, zum Fortschritt der Baumaßnahmen, zu kommenden Bauabschritten, zum weiteren Zeitplan 	S	2	nach Bedarf	Marketingagentur ca. 30.000 € zzgl. ca. 40.000 € für mehrere Baustellen	Marketingagentur ca. 30.000 € + Personalstelle für „Offenes Ohr“ + projektspezifisch nach Umfang Schätzung ca. 10.000 € / Baustelle für Konzept, Design, Plakate Material etc.	Stadt Regelsatz StBauF für geförderte Maßnahmen
S.1.4	Aufwertung und Aktivierung der Passagen						
a	Aktivierung der Leerstände in Erdgeschosslagen sowie der leerstehenden Schaufenster durch die Wirtschaftsförderung aus S.1.2 <ul style="list-style-type: none"> Initiierung von „Passagenfeste, -ausstellungen oder -märkte“ Kunstevents zur temporären Gestaltung der Schaufenster Enge Abstimmung mit den Eigentümer*innen 	S	2	kurz	durch S.1.2 & Veranstaltungsservice der Stadt zzgl. ca. 6.000 € für 3 Feste Material und Förderung	Personalaufwand durch S.1.2 & Veranstaltungsservice der Stadt gedeckt	Stadt ggf. StBauF
b	Förderangebot und Beratung zur gestalterischen Aufwertung der Passagen <ul style="list-style-type: none"> Aufwertung der Eingangsbereiche Modernisierung der Beleuchtung Gestaltungskonzept unter Berücksichtigung von Ö.1.1 	S	2	kurz	durch S.1.2 zzgl. ca. 10.000 € für externe Beratung / Ideenentwicklung	Personalaufwand durch S.1.2 gedeckt	Stadt ggf. StBauF
S.2	Attraktives Wohnen in der Altstadt						
	<p>Eine belebte Innenstadt bietet neben Geschäften und Läden vor allem auch attraktive vielfältige Wohnraumangebote, so dass diese auch außerhalb von Öffnungszeiten belebt ist.</p> <p>Die bisher häufig ungenutzten oder wenig attraktiven Obergeschosse wurden vermehrt saniert und somit attraktiver Wohnraum im Zentrum geschaffen. Vorhandene bauliche Strukturen werden (effizienter) genutzt und baulichem Verfall entgegengewirkt.</p>						
S.2.1	„Kümmerer“ für Leerstandsaktivierung beim Wohnraumangebot im Altbestand der Altstadt						

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
a	Leerstandsmanagement für Wohnnutzungen <ul style="list-style-type: none"> Erfassung der Leerstände; DSGVO-konform und als interne Datengrundlage Abfrage der Mitwirkungs-/Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen zur Nachnutzung; inkl. möglicher alternativer Modelle (z.B. Verwaltung durch Kommune, Pacht durch Kommune mit Weitervermietung, etc.) Beratung der Eigentümer*innen durch den Kümmerer z.B. im Hinblick auf Gebäudesanierung, Fördermöglichkeiten, ... 	H	1	kurz	---	Handlungsempfehlung	Stadt
b	Etablierung einer „kommunalen Wohnungstauschbörse“ zur Vermittlung von Mietverhältnissen in der Altstadt mit Fokus auf die Zielgruppen: <ul style="list-style-type: none"> Familien Personen mit besonderen Wohnbedürfnissen (u.a. Senior*innen, Menschen mit Behinderung, ...) Jüngere, z.B. Auszubildende und Studierende 	H	1	kurz-mittel	---	Handlungsempfehlung	Stadt
c	Erstellung und regelmäßige Evaluierung eines Mietpreisspiegels für Landsberg am Lech mit gesonderter Erfassung der Altstadt	S	2	kurz	ca. 30.000 € Erstellung + ca. 10.000 € / 2 Jahre für Fortschreib.	Schätzung für Erstellung und 2-Jährige Fortschreibung	Stadt
S.3	Stadtbildprägende Fassaden, Dächer und Gebäude						
	Die Fassaden- und Dachgestaltung charakterisiert das Stadtbild Landsbergs. Die Fassaden in der Altstadt sind unter Erhalt Ihrer historischen Bedeutung und Baukultur hochwertig saniert und schaffen so ein überzeugendes Gesamtbild der Altstadt.						
S.3.1	Erhalt der historischen Gebäude						
a	Förderung und Unterstützung zum Erhalt von in Privatbesitz befindlichen Gebäuden mit besonderer Charakteristik. <ul style="list-style-type: none"> Aktive Ansprache der Eigentümer*innen durch Untere Denkmalschutzbehörde Beratung der Eigentümer*innen 	H	2	lang	---	Handlungsempfehlung	Stadt Eigentümer*innen
b	Sanierung des Jesuitenkollegs zur neuen Nutzung für Wohnen und öffentliche Nutzung <ul style="list-style-type: none"> - 80 % Wohnnutzung - 20 % öffentliche Nutzung 	O	2	mittel	Ca. 23 Mio. €		Stadt / StBauF
S.3.2	Sanierung und Erhalt von ortsbildprägenden Fassaden						
a	Fortführung des Förderprogramms „ Stadtgestaltung “ für private Eigentümer*innen. Dabei sind insbesondere Maßnahmen zu fördern <ul style="list-style-type: none"> an Fassaden Fenstern Türen 	S	2	mittel	Bereitstellung von Mittel für die Förderung ca. 100.000 € / Jahr	Bereitstellung von Mittel für die Förderung von ca. 100.000 € / Jahr	Stadt Regelsatz StBauF

		Fö rd er k at	Prio - rität	Zeit - hori zon t	Kosten - schätz - ung	Kosten - herlei tung	Finan - zier ung / Akteure
b	Erarbeitung eines digitalen Gestaltungshandbuch für Bauherr*innen und Geschäftsinhaber*innen zur <ul style="list-style-type: none"> Fassadengestaltung Dachgestaltung inkl. Dachgauben & sost. Dachaufbauten Farbkonzept und Aussagen zur Werbeanlagen Warenauslage 	H	2	kurz	---	Handlungs-empfehlung da intern von Verwaltung erarbeitet	Stadt Einzelhandel, Gastronomie
S.3.3	Förderung der öffentlichen Zugänglichkeit von historisch bedeutenden städtebaulichen Räumen <ul style="list-style-type: none"> Aktive Ansprache der Eigentümer*innen durch Untere Denkmalschutzbehörde Beratung der Eigentümer*innen Förderung bei Pflegemaßnahmen 						
a	Öffnung der „Engen Gasse“ zw. Herzog-Ernst-Str. und Schlossergasse; evtl. temporär	H	3	mittel	---	Handlungs-empfehlung	Stadt Eigentümer*innen
S.3.4	Wiederherstellen von bedeutenden Sichtbeziehungen Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung von B.1 und B.2 auf ein Minimum zu begrenzen, dienen aber dennoch einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und als Erholungsraum						
a	Sichtbeziehung vom Jungfernsprung zur Altstadt durch Auslichten von Jung- und Kleinbewuchs wiederherstellen	H	3	kurz / konti.	---	Handlungs-empfehlung da Umsetzung durch Bauhof	Stadt/ Bauhof
b	Freistellen des Aussichtspunktes im nördlichen Bereich des Schlossbergs <ul style="list-style-type: none"> Blick zum Schmalzturm + Altstadt wiederherstellen Sitzgelegenheit erneuern 	H	3	kurz / konti.	---	Handlungs-empfehlung da Umsetzung durch Bauhof	Stadt / Bauhof
S.4	Klimaaspekte berücksichtigen						
	Bei der Entwicklung der Altstadt werden Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung berücksichtigt, regionale und erneuerbare Energien gestärkt und integriert. Die Belange des Denkmalschutzes werden sensibel abgewogen und einbezogen.						
S.4.1	Erarbeitung eines kommunalen Denkmalkonzeptes „Dachlandschaft + Denkmalschutz“ zur Erarbeitung von möglichen Lösungsansätzen und Strategien: <ul style="list-style-type: none"> Aktuell in Arbeit: vorbereitende Arbeiten in Abstimmung mit dem BLFD zur Bewertung von POIs, Sichtachsen und historisch bedeutsamen Stadträumen als Vorbereitung für ein kommunales Denkmalkonzept (KDK) und Integration Rahmenplan Solarenergie Altstadt in die neue Altstadtsatzung Definition von geeigneten Dächern und Fassaden ohne Beeinträchtigung wichtiger Blickbeziehungen Klärung Genehmigungsvoraussetzungen Definition historisch stadträumlicher Bedeutungen → Gestaltungsanforderungen für erneuerbare Energien zur Gestaltung der Dachflächen als „fünfte Fassade“ 	H	2	Kurz / konti.	---	Berechnung Stadintern	Stadt

		För- der- kat-	Prio- ri- tät	Zeit- hor- izon- t	Kosten- schätz- ung	Kosten- herleitung	Finan- zierung / Akteure
S.4.2	Förderung von Alternativen für die Versorgung der Altstadt mit Erneuerbaren Energien <ul style="list-style-type: none"> Prüfung von Ergänzenden Fördermöglichkeiten zu den etablierten Programmen für die spezifischen Anforderungen der Eigentümer*innen in der Altstadt (i.V.m. S.4.1) Anschluss an Nahwärmenetz mit Flußkraftwerk 	H	2	mitt- el	---	Handlungs- empfehlung Umsetzung durch Stadtwerke + Eigentümer*inn- en	Stadt Stadtwerk- e Eigentüm- er*innen
S.5	Attraktive, funktionale und sichere Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt						
	Die nahtlose Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Altstadt entschärft verkehrliche Konflikte und verbessert die Sicherheit aller Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher. Sie schafft Anreize zur Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen.						
S.5.1	Aufwertung des Bereichs südlich und westlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes.	O	1	mitt- el	Ca. 780.000€	Durchschnitts- berechnung aus Kennwerten der BYAK	Stadt
S.5.3	Implementierung eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes	H	2	kurz	Ca. 15.000 – 20.000 €	Berechnung Stadtintern	Stadt

7.4 Mobilität

Die Verkehrsbelastung im Altstadtbereich, die auch für eine hohe Schallbelastung sorgt, wirkt sich negativ auf die Aufenthalts- und Lebensqualität sowie auf das Sicherheitsempfinden aus. Da die Hauptverbindungsachse zwischen dem westlichen und östlichen Teil Landsbergs über den Hauptplatz verläuft und aufgrund der topographischen Gegebenheiten alternative Routenführungen kaum umsetzbar sind, sind Lösungsvorschläge zur Verkehrs- und Lärmreduzierung in einem engen Korsett an Möglichkeiten gefasst. Im Rahmen dieser Gegebenheiten sollen die vorgesehenen Maßnahmen dafür sorgen, dass der Altstadtbereich eine Verkehrsberuhigung und -reduzierung erfährt.

Dabei spielt auch die Parkraumbewirtschaftung eine entscheidende Rolle. So sorgen die derzeit vorhandene Parkplätze in der Altstadt dafür, dass Park-Such-Verkehr angezogen und die Innenstadt zusätzlich belastet wird. Deshalb gilt es, adäquate Alternativen für Anwohner*innen und Besucher*innen anzubieten. So kann durch Lenkung des Park-Such-Verkehrs unmittelbar in die bestehenden Garagenanlagen und die Umstrukturierung der zur Verfügung gestellten Stellflächen der Bedarf an Parkflächen in der Altstadt abgedeckt und der dadurch ausgelöste Verkehr reduziert werden.

Um weiterhin eine Erreichbarkeit des Innenstadtbereichs sicherzustellen, gilt es die Infrastruktur des Fuß- und Radverkehrs auszubauen und zu stärken und auf diese Weise den Besuch der Altstadt mit dem Fahrrad oder zu Fuß attraktiver zu machen. Dabei spielt auch eine Rolle, wie mit der natürlichen topographischen Barriere der Hangkante umgegangen werden kann.

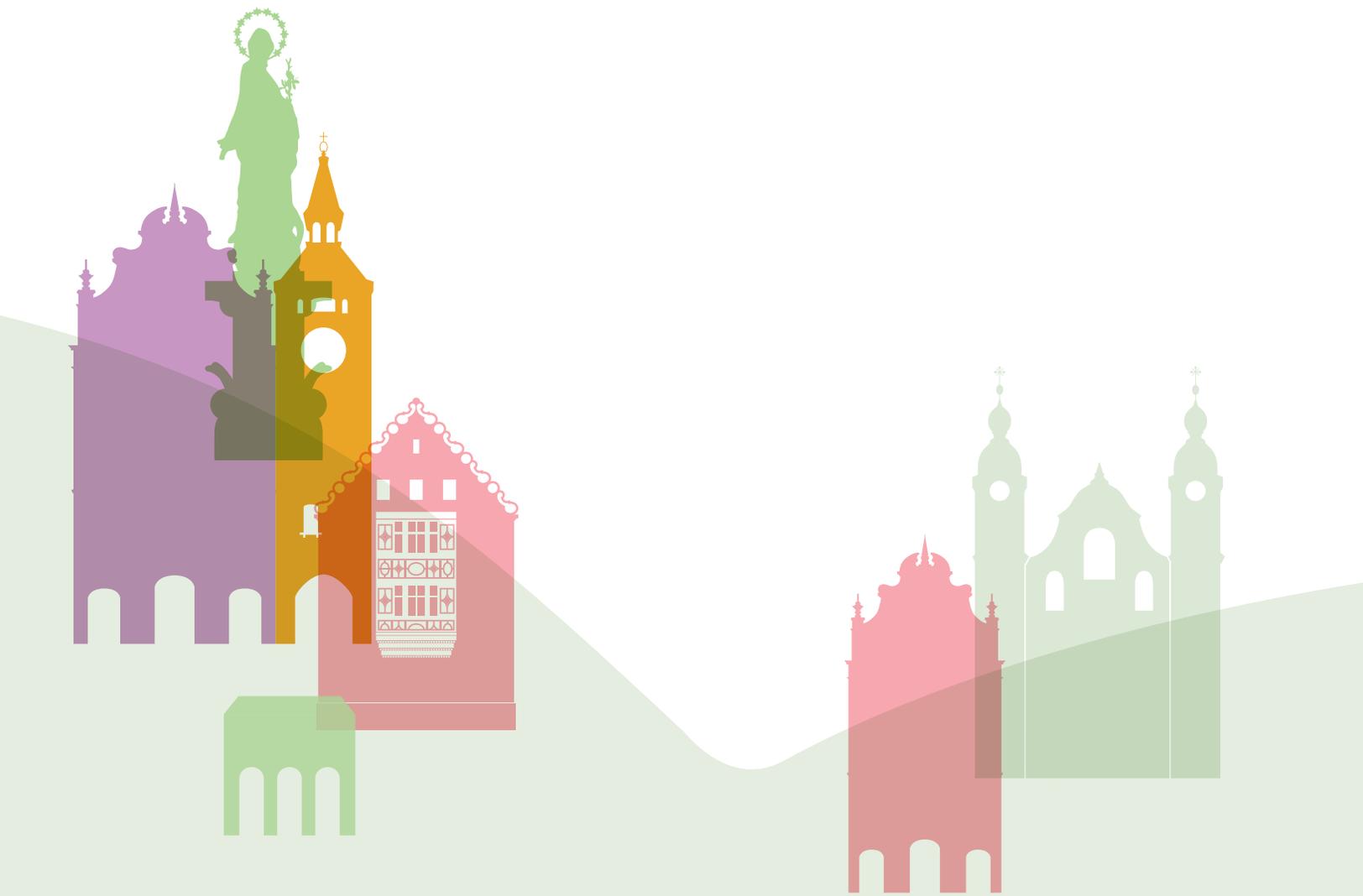
M	Handlungsfeld MOBILITÄT						
M.1	Stärkung des Fuß- und Radverkehr						
<p>Für eine sichere, angenehme und barrierefreie Fortbewegung in der Altstadt werden die Gehbereiche ausreichend breit für ein konfliktfreies Passieren ausgebaut. Für den Radverkehr stehen sichere, einfach zu befahrende und eindeutige Routen zur Verfügung. Eine Reduzierung des Autoverkehrs trägt zu einer zusätzlichen Steigerung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr sowie der Aufenthaltsqualität bei. Darüber hinaus soll das Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder sowohl den Bedürfnissen von Besucher*innen als auch von Anwohner*innen der Altstadt entsprechen.</p>							
		Förderung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenerleitung	Finanzierung / Akteure
M.1.1	Errichtung einer neuen Radwegeverbindung zwischen Lady-Herkomer-Steg und der Altstadt <ul style="list-style-type: none"> Verlauf entlang Floßgassenweg, Infanterieplatz, Adolph-Kolping-Str., Salzgasse und Anschluss an Hauptplatz Eigenständig geführt mit Beschilderung und begleitender Beleuchtung 	O	1	kurz – mittel	ca. 320.000 €	475 m Länge 2,5 m Breite; ca. 160 € pro m ² =190.000€ Baukosten + 20.000 € Beleuchtung 16 % Bau-NK + 10% Risiko + 19% MwSt.	Stadt Regelsatz StBauF
M.1.2	Prüfung der Einführung von Fahrradstraßen <ul style="list-style-type: none"> Alte Bergstraße Schrannengasse Hintere Salzgasse / Salzgasse Adolph-Kolping-Straße 	H	2	kurz	ca. 10.000€	Schätzung für Externe Expertise / Beratung bzw. rechtliche Einschätzung	Stadt Regelsatz StBauF
M.1.3	Umsetzung der älteren vorhandenen Planungen zur alternativen Verkehrsführung für den Radverkehr an der neuen Bergstraße trotz der aktuell beschlossenen Einrichtung eines bergaufführenden Radfahrerschutzstreifen soll langfristig eine bauliche Neuordnung z.B. durch Herstellung eines verbreiterten gemeinsamen Geh- und Radwegs bergauf geprüft werden;	O	2	lang	ca. 2.100.000 €	Kosten entsprechend Planungsvariante 2 gem. Stadtratsbeschluss vom 03.07.2019 ca. 1.600.000 € + 7% Teuerungsrate + 19% MwSt.	Stadt
M.1.4	Etablierung eines Radverkehrsnetzes in der Altstadt <ul style="list-style-type: none"> Konzepterstellung für möglichen Radrینگ Beschilderung der Route Bekanntmachung und Bewerbung 	S	1	kurz	Bei externer Vergabe: 15.000€	Laufende verkehrsplanerische Begleitung, integriert anteilig 5.000 € als Einzelaufgabe 15.000€	Stadt Regelsatz StBauF
M.1.5	Ausbau des Stellplatzangebots für Räder und Lastenräder						
a)	Ausbau von Fahrradstellplätzen in Form von überdachten Stellplätzen sowie Fahrradbügel, etc. <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung entsprechend Ö.1.2 	O	1	kurz	ca. 25.000 €	Schätzung 500 € pro Fahrradstellplatz inkl. Fundament etc. Annahme ca.40 Stück + 19% MwSt	Stadt, + BayGVFG ca. 75%

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
b)	Herstellung weiterer geeigneter Standort <ul style="list-style-type: none"> • Identifikation durch Vorschläge aus der Bürgerschaft • Umsetzung • Unter Beachtung von Ö.1.1 	○	1	kurz	ca. 60.000 €	Schätzung 500 € pro Fahrradstellplatz z Annahme ca.40 Stück + Herrichtung Flächen für ca. 10.000€ / Standort Annahme 3 Stück + 19% MwSt	Stadt, + BayGVFG ca. 75%
M.1.6	Verbreiterung der Gehwegfläche (beidseitig) entlang der Alten Bergstraße (vgl. Ö.1.1) zur Erhöhung der Verkehrssicherheit <ul style="list-style-type: none"> • Einengung des Straßenprofils auf das nötige Minimum • Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit (i.V.m. M.1.2) 	○	1	mittel	ca. 320.000 €	ca. 360 m Länge x 1,5m Breite; je Seite; 195 € pro m ² ca. 210.000 € Baukosten + 16% Bau-NK + 10% Risiko + 19% MwSt.	Stadt Regelsatz StBauF
M.1.7	Finalisierung der Fußwegeverbindung zwischen Mühlbachweg und Sandauer Straße entlang des Mühlbachs zur Funktionsherstellung <ul style="list-style-type: none"> • Anknüpfung an bisherigen Ausbau • Weiterführung im Rahmen der Flächenverfügbarkeit • Uferwechsel mit Hilfe von Brückenbauwerk 	○	2	mittellang	Ca. 80.000 €	ca. 70 m Länge x 2,0 m Breite ca. 160 € pro m ² ca. 22.400 € Baukosten + 5.000 € Beleuchtung + 25.000 € Brücke + 16% Bau-NK + 19% MwSt. + 10% Risiko	Stadt Regelsatz StBauF
M.1.8	Ausbau der Wegeverbindung zwischen Hofgraben und alte Bergstraße unter Berücksichtigung von Ö.1.1.	○	2	mittel	ca. 23.000 €	Fläche ca. 95 m ² 160 € pro m ² ca. 15.200 € Baukosten + 16% Bau-NK + 10% Risiko + 19% MwSt	Stadt Regelsatz StBauF
M.1.9	Ausbau der Wegeverbindung als Lückenschluss der Gehwegverbindung am Seniorenzentrum Heilig Geist	○	2	mittel	ca. 13.000 €	ca. 20 m Länge x 3,0 m Breite ca. 160 € pro m ² ca. 3.200 € Baukosten + 16% Bau-NK + 19% MwSt. + 10% Risiko	Stadt Regelsatz StBauF
M.1.10	Herstellung von Querungsmöglichkeiten bzw. Optimierung der Ausgestaltung						
a	An der neuen Bergstraße zwischen Am Seelberg und dem Schlossberg-Wanderweg	○	2	mittel	ca. 30.000 €	Schätzung Vergleichsprojekten ohne Mittelinsel	Stadt Regelsatz GVFG Mittel
b	An der neuen Bergstraße auf Höhe Hofgraben	○	2	mittel	ca. 30.000 €	Schätzung Vergleichsprojekten ohne Mittelinsel	Stadt Regelsatz + GVFG Mittel

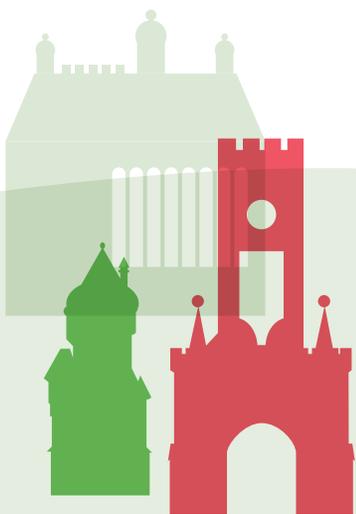
		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
M.2	Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs & Reduktion der Emissionsbelastung durch Verkehr						
	Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs werden Maßnahmen für den ruhenden Verkehr umgesetzt, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.						
M.2.1	Geschwindigkeitsreduktion entsprechende Konzept Aufwertung nördliche Altstadt (vgl. Ö.1.2)	H	1	mittel	---	Siehe Ö.1.2	Umsetzung im Rahmen von Ö.1.2
M.2.2	Umgestaltung Knotenpunkt Sandauer Brücke mit Umlenkung des Verkehrs in Richtung Lechgaragen / Lechstraße (vgl. Konzept Aufwertung nördliche Altstadt; Ö.1.2)	O	2	mittel	ca. 80.000€	Umbau des Kreuzungspunktes mit neuer Fahrbahnmarkierung, Umbau Bordsteine + Beschilderung	Stadt + GVFG Mittel
M.2.3	Anpassung der Parkraumbewirtschaftung						
a	Reduktion des Parkplatzangebots zur Vermeidung von Parksuchverkehr; nur noch Kurzzeitparkplätze im öffentlichen Raum in der nördlichen Altstadt (vgl. Ö.1.2.)	H	1	mittel	---	Siehe Ö.1.2	Umsetzung im Rahmen von Ö.1.2
b	Erweiterung der Anzahl der anmietbaren Dauerparkplätze in der Lechgarage für Bewohner der Altstadt	H	2	kurz	---	Handlungsempfehlung an Stadtwerke	Stadt, Stadtwerke
c	Änderung der Kostenstruktur für TG-Nutzung (vgl. Konzept Aufwertung nördliche Altstadt; Ö.1.2)	H	2	kurz	---	Handlungsempfehlung an Stadtwerke	Stadt, Stadtwerke
d	Parkplatz am Landratsamt aufgrund gesteigerter Attraktivität durch Lady-Herkomer-Steg besser beschildern; Inkl. Beschilderung der fußläufigen Verbindung in die Altstadt	O	2	kurz	ca. 10.000€	Schätzung Vergleichsprojekte	Stadt
M.3	Abbau von räumlichen Barrieren im Zentrum						
	Die topographisch prägende Hangkante sowie der Lech verlaufen längs beidseits der Altstadt und bilden eine natürliche, räumlich wirkende Barriere. Soweit möglich, wird der westliche und der östliche Teil Landsbergs stärker miteinander verbunden und vorhandene Barrieren reduziert. Dabei profitiert die Altstadt von einer zunehmenden Belegung und Frequentierung. Gleichzeitig wird die Altstadt somit zu einer zentralen Mitte für Alle.						
M.3.1	Barrierefreie Verbindung von Spitalplatz und Jesuitenviertel (vgl. Ö.3.2 a + b)						
a	Erstellen einer Bedarfsanalyse : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wer würde potenzielles Angebot nutzen? ▪ Zu welchem Zweck würde das Angebot genutzt werden? Welches Fahrtziel hätten die Nutzer*innen?	V	2	kurz	ca. 15.000€	Schätzung Vergleichsprojekte	Regelsatz StBauf. + Stadt
b	Machbarkeitsstudie zu Verbindungsmöglichkeiten inkl. möglicher Arten der Verbindungen sowie möglicher Trassenverläufe	V	2	mittel	ca. 30.000€	Schätzung Vergleichsprojekte	Regelsatz StBauf. + Stadt

		Förderung	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
M.4	Integration von „neuer“ Mobilität in das Verkehrskonzept						
Um das Ziel einer Verkehrsreduzierung in der Altstadt zu erreichen, werden Konzepte zu neuen Mobilitätsformen integriert. Eine Vielzahl verschiedener Angebote sorgt dafür, dass Lücken im bestehenden Mobilitätsnetz zu unterschiedlichen Zielen geschlossen werden.							
M.4.1	Ausbau des Angebots in den Tiefgaragen der Altstadt als attraktive Mobilitätschnittstellen						
a	Car-Sharing Angebote in den TGa integrieren (Stadtauto)	H	2	kurz	---	Handlungsempfehlung an Stadtwerke	Stadt, Stadtwerke
b	Absperrbare Abstellboxen für Fahrräder in TGa integrieren	H	2	kurz		Handlungsempfehlung an Stadtwerke	Stadt, Stadtwerke
c	E-Ladestationen in den TGa integrieren	H	--	bereits umgesetzt	---	---	---
M.4.2	E-Ladestationen an oberirdischen Stellflächen z.B.: <ul style="list-style-type: none"> westliches Lechufer am Landratsamt Malfeserstr. 	S	2	mittel	ca. 180.000 €	Schätzung Schaffung einer Ladestation (2 Ladepunkte) ca. 60.000 € inkl. Erdarbeiten, Elektro, Fundament etc. Annahme 3 Stationen	Stadt, versch. Förderprogramme
M.4.3	Sammelpaketstation für Altstadt an versch. Standorte für Auslieferung + Abholung zur Vermeidung von Lieferverkehren <ul style="list-style-type: none"> Infanterieplatz Nördlich Sandauer Tor Westlich Bayertor 	S	2	kurz	ca. 120.000 €	Schätzung Schaffung Paketsammelstation ca. 60.000 € inkl. Erdarbeiten, Elektro, Fundament etc. Annahme 2 Stationen	Stadt, Paketdienstleister
M.4.4	Schaffung von geeigneten Stellplätzen für Lastenräder (vgl. M.1.5 a + b)	--	--	---	---	Umsetzung im Rahmen von M.1.5	Umsetzung im Rahmen von M.1.5
M.4.5	Aufbau eines sensorgestützten Monitoring-Systems in der Altstadt (LoRaWAN) , um Maßnahmen ableiten zu können und verkehrsrechtliche Anordnungen vorzubereiten ist ein Monitoring-System für die Altstadt aufzubauen. Hierzu soll seitens der Stadt ein LoRaWAN-Netz aufgebaut werden, welches auf die Erfassung von Modal Split-Inhalten und mikroklimatischen Bedingungen ausgerichtet werden soll. Dabei sollen erfasst werden: <ul style="list-style-type: none"> Fußgängerfrequenz Radfahrerfrequenz Verkehrsstärken MIV/ ÖPNV Parkplatzauslastung Außentemperaturen Luffeuchtigkeit 	S		kurz	ca. 35.000 €	Kostenschätzung auf Basis eines Leistungsverzeichnisses	Stadt

		Förderkategorie	Priorität	Zeithorizont	Kostenschätzung	Kostenherleitung	Finanzierung / Akteure
M.5	Bahnhof als Drehscheibe für eine zukunftsfähige Mobilität ausbauen						
	Der Bahnhof soll zu einer Drehscheibe der Mobilität ausgebaut werden, um die Intermodalität zwischen den Verkehrsarten zu fördern und zu erleichtern. Gleichzeitig muss die Erreichbarkeit des Bahnhofs verbessert werden. So wird eine zukunftsfähige Mobilität in Landsberg gefördert.						
M.5.1	Neuordnung der Parkierung durch die Errichtung eines Parkhauses westlich der Bahnlinie	○	1	mittel	Je nach Ausgestaltung 8,5 Mio. € - 14,5 Mio. €	Berechnung aus BKI 2022	Regelsatz StBauF. + Stadt
M.5.2	Vernetzung des Bahnhofsumfeldes mit der unmittelbaren Umgebung	○	1	kurz			Regelsatz StBauF. + Stadt
a	Fußgängerüberführung über der Bahnlinie zwischen neu zu schaffendem Parkhaus und Bahnhof. In Verbindung mit M.5.1	○	1	mittel	Ca. 514.000 €	Berechnung angelehnt an BKi (Kubikmeter)	Regelsatz StBauF. + Stadt
b	Ergänzung des bestehenden Parkleitsystems um das neu zu errichtende Parkhaus westlich des Bahnhofes	○	1	mittel			Regelsatz StBauF. + Stadt
d	Schaffung und Ausbau von Fußwegeverbindungen, insbesondere in Richtung Norden zum Parkplatz des Landratsamtes und des Quartiers „Urbanes Leben am Papierbach“	○	1	mittel	405.000€ - 728.000€	Kostenkennwerte für Außenanlagen	Regelsatz StBauF. + Stadt
M.5.3	Wettergeschützte, diebstahlsichere und unkomplizierte Fahrradabstellmöglichkeit in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes	○	1	kurz	ca. 25.000€	Bereits gestellter Förderantrag	Regelsatz StBauF. + Stadt



Vorschlag zu Umgriff Sanierungsgebiet und Verfahrensart



8.1 Notwendigkeit und Voraussetzung

In einem Sanierungsgebiet kann im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein Bereich aufgewertet und umgestaltet werden, um städtebauliche Missstände zu beheben. Hierfür können auch Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung unterstützend in Anspruch genommen werden. Die Stadt Landsberg am Lech hat insgesamt zehn solcher Sanierungsgebiete gesetzt. Die Sanierungsgebiete liegen alle in der historischen Altstadt (siehe Karte Übersicht Sanierungsgebiete).

Bestehenden Sanierungsgebiete und ihre Satzungen, die vor 2007 gesetzt wurden, sind gemäß § 235 BauGB bis Ende 2021 aufzuheben. Dies trifft auf die Sanierungsgebiete 1 bis 8 in der Altstadt von Landsberg am Lech zu. Da die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aber teilweise noch laufen und auch weitere Aufwertungsmaßnahmen anstehen, wurden diese Sanierungsgebiete durch Beschluss des Stadtrats um zwei Jahre verlängert werden. Parallel wurde beschlossen vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen, um die Voraussetzungen für die lückenlose Fortführung im Rahmen einer neuen Sanierungssatzung zu prüfen und vorzubereiten. Ein neues Sanierungsgebiet kann sowohl zur Umsetzung noch nicht erreichter Sanierungsziele und Maßnahmen dienen als auch die Vielzahl an Sanierungsgebiete in der Altstadt zu konsolidieren und somit die Sanierung zu vereinfachen. Daher wurden alle zehn bestehenden Sanierungsgebiete in die Vorbereitenden Untersuchungen einbezogen, um einen schlüssigen neuen Sanierungsgebietsvorschlag zu erarbeiten, auch wenn die Sanierungsgebiete 9 und 10 noch nicht aufzuheben wären.

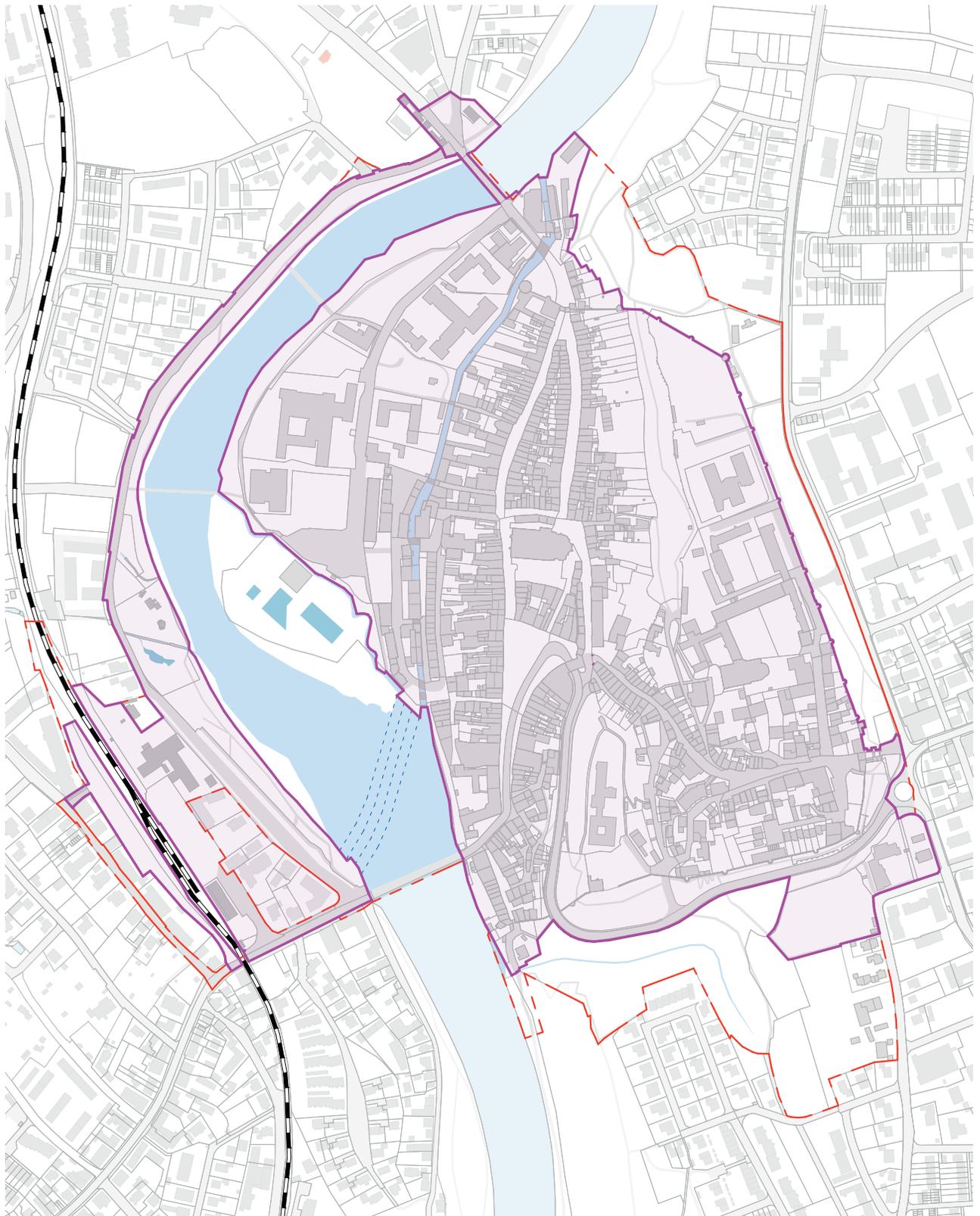
Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 5.1 des VU-Abschlussberichtes (Stand November 2024) beschriebenen Missständen, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB.

Die bisherige Entwicklung der Sanierungsgebiete (vgl. VU Abschlussbericht, Kap. 8) zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. So konnten durch die Sanierungsmaßnahmen Teilbereiche erfolgreich umgesetzt werden (Hauptplatz, Ludwigstraße, etc.), während andere Bereiche weiterhin Sanierungsbedarfe aufweisen und die entscheidenden Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele noch nicht umgesetzt werden konnten. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie einem planvollen und aufeinander abgestimmten Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

8.2 Umgriff des Sanierungsgebiets

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Abbildung 58 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 52,0 ha. Für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 22.11.2022 ein größerer Umgriff betrachtet.

Das künftige Sanierungsgebiet beinhaltet den zentralen Bereich der Altstadt der Stadt Landsberg am Lech. Hierzu gehört der Bereich um den Hauptplatz (Hubert-von-Herkomer-Straße bis zur Karolinenbrücke) mit dem Fußgängerbereich der Ludwigstraße, der Herzog-Ernst-Straße sowie dem Georg-Hellmair-Platz. Des Weiteren gehört die gesamte nördliche Altstadt mit den Hauptachsen Vorderer und Hinterer Anger sowie Teile der Sandauer Straße bis zur Kreuzung Augsburgsberger Straße / von Kühlmann-Straße dazu. Weiter umfasst das zukünftige Sanierungsgebiet alle kleineren Gassen zwischen Hauptplatz und Infanterieplatz, wie z.B. die Schranngasse, Hintere Salzgasse und Adolph-Kolping-Straße.



-  Umgriff Vorbereitende Untersuchung
-  Umgriff neues Sanierungsgebiet

Abb. 58: Umgriff des Sanierungsgebiets

Der westliche Teil des Sanierungsgebiets bis zum Lechufer umfasst hauptsächlich die Lechstraße und die angrenzenden Grundstücke wie z.B. das AWO-Seniorenzentrum, das Ignaz-Kögler-Gymnasium mit Lechsporthalle und der Infanterieplatz, sowie der Vorplatz des Inselbads. Das Inselbad selbst ist aus dem Sanierungsgebiet ausgenommen, da hier die Stadtwerke Landsberg am Lech bereits umfangreiche Sanierungen planen und ein Sanierungsgebietssatzung nicht zur Steuerung der Sanierung erforderlich ist oder hierdurch Fördermittelzuschüsse erreicht werden könnten.

Auch Teil des Sanierungsgebiets sind die Neue Bergstraße bis zum Kreisverkehr und die Alte Bergstraße mit dem gesamten Bereich um den Schlossberg, der Heilig-Kreuz Kirche sowie um das Agrarbildungszentrum und das Caritas-Seniorenzentrum bis zur Grünanlage entlang der Epfenhauser Straße. Teile der Grünanlage zwischen Stadtmauer und Epfenhauser Straße wurden aus dem Sanierungsgebiet ausgenommen, da keine Missstände oder erforderliche Maßnahmen identifiziert werden konnten und aufgrund des kommunalen Eigentums auch keine Steuerungsinstrumente erforderlich sind.

Zum Sanierungsgebiet gehört auch der Bereich um die Grundschule am Spitalplatz am Kreisverkehr Neue Bergstraße / Münchener Straße. Südlich der Hubert-von-Herkomer-Straße und östlich des Lechs befindet sich der Bereich um das „Kloster“. Dieser liegt mit Am Seelberg und dem Wildparkweg auch im Sanierungsumgriff. Ausgenommen aus dem Sanierungsgebiet im Vergleich zum Umgriff der Vorbereitenden Untersuchung wird der südliche Bereich der Neuen Bergstraße. Dieser Bereich besteht zum Großteil aus bewaldeten Bereichen und einer landwirtschaftlichen Fläche, diese weisen beide keine städtebaulichen Missstände im Sinne des BauGB auf.

Das neue Sanierungsgebiet umfasst nicht nur den Großteil der Altstadt der Stadt Landsberg am Lech, sondern umfasst auch Teilbereiche des Bahnhofsumfelds westlich des Lechs. So liegen innerhalb des Sanierungsgebiets das Bahnhofsgebäude mit angrenzendem Busbahnhof, der Bahnhofplatz sowie die ungeordneten Parkflächen westlich der Gleise. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Sanierungsgebiets die Von-Kühlmann-Straße inkl. der begleitenden Grünflächen am westlichen Lechufer, beginnend ab der Katharinenstraße bis über den Herkomer Park und den Lady-Herkomer-Steg entlang des Lechs bis zur Sandauer Brücke.

Nicht im Umgriff des Sanierungsgebiets (auch nicht Teil des Untersuchungsumgriffs) sind die privaten Grundstücke zwischen Von-Kühlmann-Straße, Landratsamt und Bahnhofplatz, sowie östlich der Spöttinger Straße, da hierfür keine städtebaulichen Missstände oder drohende Funktionsverluste im Sinne § 136 BauGB identifiziert werden konnten. Des Weiteren sind die Gleisanlage der Deutschen Bahn ausgenommen aus dem Sanierungsumgriff, weil hierfür die Deutschen Bahn als Baulastträger für die Sanierung und Ertüchtigung verantwortlich ist und die Stadt auch durch ein mögliche Sanierungsgebietssatzung hier keine Steuerungsmöglichkeiten hat.

8.3 Sanierungsziele

In den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden Ziele für die weitere Sanierung innerhalb des Untersuchungsgebiets von Landsberg am Lech definiert, welche im Kapitel 6 des Abschlussberichts der VU ausführlich beschrieben werden. Diese wurden basierend auf der Evaluierung der bisherigen Sanierungsgebiete, der durchgeführten Bestandsaufnahme und Beteiligungsprozesse sowie auf der darauf aufbauenden querschnittsbezogenen Analyse abgeleitet und sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

- **1. Gesamtheitliches Erscheinungsbild der Altstadt:** Der Altstadtbereich soll als Gesamtheit definiert und wahrnehmbar werden. Dabei wird die historische identitätsstiftende Struktur berücksichtigt und die Aspekte der Barrierefreiheit sowie der Klimaanpassung integriert.

- **2. Attraktive Aufenthaltsbereiche:** Um die Aufenthaltsqualität in der Altstadt zu steigern, werden attraktive Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum geschaffen, die zum Verweilen und Ruhen ohne Konsumzwang einladen.
- **3. Barrierefreie Altstadt:** Die Altstadt soll ein lebenswerter Raum für alle sein – unabhängig von Alter, körperlichen Einschränkungen oder Geschlecht. Erkannte problematische Stellen im Stadtraum, die eine visuelle oder räumliche Barriere darstellen, aber auch potenzielle Angsträume, werden behoben, was zu einem positiven und inklusiven Stadtbild beiträgt.
- **4. Klimaresiliente Altstadt:** Insbesondere im hochversiegelten Bereich der Altstadt werden die Auswirkungen des Klimawandels deutlich zu spüren sein. Durch gezielte punktuelle Begrünung, partielle Entsiegelung und Wasserelemente in der Altstadt soll das Mikro-Klima, die Versickerungsfähigkeit sowie stadtoökologische Aspekte verbessert und so ein zukunftsfähiges Stadtklima geschaffen werden. Damit einhergehend wird die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt erhöht und die Wohn- und Lebensqualität gesteigert.
- **5. Erhalt und Stärkung wertvoller Naturräume:** Der durch die Stadt fließende Lech mit seinen begleitenden Grünstrukturen sowie der Hangkante prägen die Identität und das Erscheinungsbild der Stadt. Zusammen mit dem Mühlbach dienen diese vorhandenen Grün- und Gewässerstrukturen der Vernetzung von Natur- und Lebensräumen und der klimatischen Durchlüftung sowie Kühlung der Altstadt. Diese wertvollen Naturräume sind in ihrer stadtoökologischen Funktion sowie als Naherholungsfläche zu sichern und behutsam aufzuwerten.
- **6. Ausbau und Vernetzung hochwertiger öffentlicher Grün- und Freiflächen:** Die bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen werden weiterentwickelt und sorgen so für ein attraktives wohnort- und innenstadtnahes Angebot. Diese Flächen dienen als ökologische „Trittsteine“ zur Vernetzung.
- **7. Aktive Erdgeschosszonen & Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden:** Die Altstadt charakterisiert sich durch ein breites Angebot an Einzelhandel und Gastronomie. Für die Entwicklung und Stärkung der Altstadt soll der inhabergeführte Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten gestärkt und bestehende Leerstände und untergenutzte Gebäude aktiviert und neuen Nutzungen zugeführt werden.
- **8. Attraktives Wohnen in der Altstadt:** Eine belebte Innenstadt bietet neben Geschäften und Läden vor allem auch attraktive vielfältige Wohnraumangebote, so dass diese auch außerhalb von Öffnungszeiten belebt ist. Die bisher häufig ungenutzten oder wenig attraktiven Obergeschosse wurden vermehrt saniert und somit attraktiver Wohnraum im Zentrum geschaffen. Vorhandene bauliche Strukturen werden (effizienter) genutzt und baulichem Verfall entgegengewirkt.
- **9. Stadtbildprägende Fassaden, Dächer und Gebäude:** Die Fassaden- und Dachgestaltung charakterisiert das Stadtbild Landsbergs. Die Fassaden in der Altstadt sind unter Erhalt Ihrer historischen Bedeutung und Baukultur hochwertig saniert und schaffen so ein überzeugendes Gesamtbild der Altstadt.
- **10. Klimaaspekte berücksichtigen:** Bei der Entwicklung der Altstadt werden Aspekte der klimaangepassten Stadtentwicklung berücksichtigt, regionale und erneuerbare Energien gestärkt und integriert. Die Belange des Denkmalschutzes werden sensibel abgewogen und einbezogen.
- **11. Stärkung des Fuß- und Radverkehrs:** Für eine sichere, angenehme und barrierefreie Fortbewegung in der Altstadt werden die Gehbereiche ausreichend breit für ein konfliktfreies Passieren ausgebaut. Für den Radverkehr stehen sichere, einfach zu befahrende und eindeutige Routen zur Verfügung. Eine Reduzierung des Autoverkehrs trägt zu einer zusätzlichen Steigerung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr sowie der Aufenthaltsqualität bei. Darüber hinaus soll das Angebot an Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder sowohl den Bedürfnissen

von Besucherinnen und Besucher als auch von Anwohnerinnen und Anwohnern der Altstadt entsprechen.

- **12. Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs & Reduktion der Emissionsbelastung durch Verkehr:** Der Verkehrsbelastung durch den KFZ-Verkehr soll entgegengewirkt werden. Neben der sicheren Abwicklung des fließenden Verkehrs werden Maßnahmen für den ruhenden Verkehr umgesetzt, um eine adäquate Verkehrsberuhigung und Gestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.
- **13. Abbau von räumlichen Barrieren im Zentrum:** Die topographisch prägende Hangkante sowie der Lech verlaufen längs beidseits der Altstadt und bilden eine natürliche, räumlich wirkende Barriere. Soweit möglich, wird der westliche und der östliche Teil Landsbergs stärker miteinander verbunden und vorhandene Barrieren reduziert. Dabei profitiert die Altstadt von einer zunehmenden Belebung und Frequentierung. Gleichzeitig wird die Altstadt somit zu einer zentralen Mitte für Alle.
- **14. Integration von „neuer“ Mobilität in das Verkehrskonzept:** Um das Ziel einer Verkehrsreduzierung in der Altstadt zu erreichen, werden Konzepte zu neuen Mobilitätsformen integriert. Eine Vielzahl verschiedener Angebote sorgt dafür, dass Lücken im bestehenden Mobilitätsnetz zu unterschiedlichen Zielen geschlossen werden.
- **15. Bahnhof als Drehscheibe für eine zukunftsfähige Mobilität ausbauen:** Das Bahnhofsareal soll zu einer Drehscheibe der Mobilität ausgebaut werden, um die Intermodalität zwischen den Verkehrsarten zu fördern und zu erleichtern. Gleichzeitig muss die Erreichbarkeit des Bahnhofs verbessert werden. So wird eine zukunftsfähige Mobilität in Landsberg gefördert.

8.4 Begründung des Sanierungsgebiets

Die Begründung zu den verschiedenen Teilbereichen des Sanierungsgebiets ist nachfolgend aufgeführt. Auf eine ausführliche Beschreibung der relevanten städtebaulichen Missstände wird im Rahmen dieser Begründung zum Sanierungsgebiet verzichtet, da diese bereits in Kapitel 5.1 dieses Berichts erfolgt.

Die Altstadt von Landsberg am Lech zeichnet sich vor allem durch das historische und charakteristische Ortsbild aus, welches in Kapitel 4 ausführlich beschrieben ist und entsprechend Kapitel 5.2 eine hohe Qualität und ein hohes Potenzial für eine erfolgreiche Stadtsanierung darstellt und in diesem Zuge auch zwingend zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln ist. Im Weiteren wird daher nur vertieft auf die Defizite und Missstände der jeweiligen Bereiche zur Begründung des Sanierungsgebiets eingegangen.

Kern der Altstadt um Hauptplatz, nördliche Altstadt und Hubert-von Herkomer-Straße

Die Straßenräume der nördlichen Altstadt erfahren einen hohen PKW- und Durchfahrtsverkehr, was zu einer starken Verkehrsbelastung führt und damit die Aufenthaltsqualität mindert. Auch die hohe Anzahl von parkenden PKW im Straßenraum reduziert die Attraktivität der Straßenzüge. Um diesen funktionalen Mängeln entgegenzuwirken, soll vor allem die nördliche Altstadt verkehrsberuhigt und in den öffentlichen Räumen aufgewertet werden. Auch soll mit Steigerung der Begrünung in der gesamten Altstadt der hohe Versiegelungsgrad ausgeglichen und somit einen Beitrag zu einem verbesserten lokalen Kleinklima und damit auch zur Aufenthaltsqualität für Anwohnende sowie Besucherinnen und Besucher der Stadt geleistet werden (vgl. Maßnahmenkatalog Ö.1.2).

Weitere Mängel in der Altstadt, die es zu vermeiden bzw. zu verhindern gilt, sind Substanzmängel an Gebäuden durch Leerstände und untergenutzten Gebäuden mit Sa-

nierungsbedarf. Vor allem in zentraler, ortsbildprägender Lage wertet dies das Ortsbild als auch die Qualität der Altstadt ab (vgl. Maßnahmenkatalog, S.2.1).

Drohende Funktionsverluste bestehen vor allem im Bereich der Nahversorgung. Das lebensmittelbezogene Angebot ist in der Altstadt unterrepräsentiert, sodass die Funktion der Altstadt als Einkaufsort für die Anwohnenden zunehmend eingeschränkt ist. Zu den drohenden Funktionsverlusten gehören auch die verschiedenen Passagen in der Altstadt, die in vielen Bereichen einen Aufwertungsbedarf aufweisen. Durch die Aufwertung und Wiederbelebung der Passagen soll hier der Trading-Down-Effekt durch untergenutzte bzw. leerstehende Laden- und Gastronomieflächen verhindert werden (vgl. Maßnahmenkatalog, S.1.2 und S.1.4).

Räumlich-gestalterische Mängel bei Platzflächen, wie z.B. Roßmarkt, Spitalplatz und Holzmarkt, können durch wertvolle Grünstrukturen vermindert oder ausgeräumt werden. Durch zusätzliche Faktoren wie Beschattung, Niederschlagswasseraufnahme und Verdunstungskühle kann eine Aufwertung der Platz- und Freiflächen geschaffen werden, die zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen (vgl. Maßnahmenkatalog Ö.2.1 und B.3.1).

Ein weiterer funktionaler Mangel im Altstadtbereich ist in zahlreichen Bereichen die fehlende bzw. mangelnde Barrierefreiheit. Dies zeigt sich anhand unterschiedlicher grober Pflasterbeläge mit zum Teil großen Fugen auf Gehwegen und in den Straßenräumen, enge Gehwege für Rollatoren und Kinderwägen sowie mangelhaft ausgestaltete Quermöglichkeiten (z.B. am Hauptplatz, Vorderer und Hinterer Anger, etc.).

Der Bereich um das „Kloster“ mit den angrenzenden kleinen Gassen weist z.T. gestalterischen Aufwertungsbedarf auf. Dies zeigt sich in verschiedenen Pflasterbelägen sowie in fehlenden Aufenthaltsräumen und mangelnder Begrünung in diesem stark versiegelten Bereich.

Eine zusätzliche Begrünung in der Altstadt durch z.B. feste und mobile Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung, Entsiegelungen, Dachbegrünungen, kann einer Überhitzung in den Sommermonaten entgegenwirken (vgl. Maßnahmenkatalog B.1.1, B.1.2, B.1.3, B.1.4 und B.1.5). Dies gilt ebenso für den westlichen als auch für den östlichen Teil des Sanierungsgebiets.

Durch an wesentlichen Stellen fehlenden bzw. nicht ausreichend dimensionierte Fahrradabstellmöglichkeiten wird das Angebot für Radfahrende in der Altstadt eingeschränkt. Dies soll mithilfe des Sanierungsgebiets verbessert und behoben werden, indem das Stellplatzangebot für Räder und Lastenräder in der Altstadt, aber auch in den anderen Bereichen des Sanierungsgebiets, deutlich ausgebaut wird. Somit werden die Alternativen zum Pkw-Verkehr attraktiver gestaltet (vgl. Maßnahmenkatalog M.1.5).

Westlich der Altstadt zwischen Mühlbach und Lech

Der östliche Uferbereich des Lechs erreicht aufgrund von Mängeln in der Gestaltung und der an manchen Stellen fehlenden Erlebbarkeit des Wassers nicht die Qualität, welche für Landsberg am Lech wichtig wäre. Zwar gibt es nördlich des Karolinenwehrs einen Zugang zum Lech, dieser soll aber auch aufgewertet werden. Der parallel zum östlichen Lechufer verlaufende Fußgängerweg soll durch einen Zugang, z.B. auf Höhe des Jugendzentrums, attraktiver gestaltet werden (vgl. Maßnahmenkatalog B.2.1 und vgl. Sanierungsziel 5 „Erhalt und Stärkung wertvoller Naturräume“).

Die Grünfläche zwischen Mühlbach und Lechstraße weist Defizite in der Gestaltung auf. Diese sollen durch das Sanierungsgebiet in ihren Aufenthaltsmöglichkeiten und Begrünung aufgewertet werden, sodass diese besser genutzt werden können.

In den engen, versiegelten Gassen zwischen Roßmarkt und Adoplh-Kolping-Straße westlich des Mühlbachs besteht insbesondere in den Sommermonaten die Gefahr der Überhitzung. Durch unterschiedliche Klimaanpassungs-Maßnahmen, wie z.B. zusätzlicher Begrünung, Fassadenbegrünung, Entsiegelungen und/oder Dachbegrünungen

kann ein Beitrag zu einem verbesserten lokalen Mikroklima geleistet werden. Somit kann auch die Aufenthaltsqualität für Besucherinnen und Besucher als auch für Anwohnerinnen und Anwohner gesteigert werden (vgl. Maßnahmenkatalog B.1.1, B.1.2, B.1.3, B.1.4 und B.1.5).

Die Fußwegeverbindung zwischen Mühlbachweg und Sandauer Straße entlang des Mühlbachs soll mithilfe des Sanierungsgebiets vollendet und final verbunden werden, sodass eine Anknüpfung an den bisherigen Ausbau des Wegs stattfindet.

Auch in diesem Bereich des Sanierungsgebiets bestehen drohende Funktionsverluste aufgrund der fehlenden Einzelhandelsstruktur und somit dem fehlenden Angebot der Nahversorgung. Auch dieser Teil soll durch Aufwertung und Wiederbelebung attraktiver gestaltet werden.

Aufgrund immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen gab es in der Vergangenheit bereits mehrere Hangrutsche am westlichen Lechufer entlang der Von-Kühlmann-Straße, zwischen Lady-Herkomer-Steg und Sandauer Brücke. Durch diese Gefahr besteht hier Handlungsbedarf für den Fuß- und Radweg sowie für die Umgebung. Um die Hangrutschgefahr einzugrenzen, soll dieser Bereich in Zukunft umgestaltet und durch Baumaßnahmen gesichert werden.

Als verbindendes Element zwischen den Grünflächen nördlich des Lady-Herkomer-Stegs und des Herkomer Parks, befindet sich auch der Herkomer Park innerhalb des Sanierungsgebiets. Hier sollen die bestehenden Fußgängerverbindungen gesichert werden.

Das Inselbad nördlich des Karolinenwehrs ist nicht im Sanierungsgebiet enthalten, da hier bereits Umbau- und Sanierungsmaßnahmen getroffen wurden und sich in der Umsetzung befinden. Der Vorplatz am Inselbad ist aber Teil des Sanierungsgebiets, da dieser in Verbindung zum Lady-Herkomer-Steg als Fuß- und Radwegeverbindung als städtebauliches Element umgestaltet und aufgewertet werden soll.

Östlich der Altstadt mit Neuer und Alter Bergstraße bis zum Caritas-Seniorenzentrum

Im Bereich Verkehr und Mobilität bestehen Defizite, wie z.B. entlang der Alten und Neuen Bergstraße, wo Nutzungskonflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden vorherrschen. Durch die engen Gehwege sowie durch den engen Straßenraum in der Alten Bergstraße ist der Begegnungsverkehr eingeschränkt und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Auch in der Neuen Bergstraße bestehen Nutzungskonflikte zwischen dem PKW-Verkehr und Radfahrenden, da es bergauf aktuell noch keinen eigenen Radfahrstreifen gibt, sodass die Radfahrenden im PKW-Verkehr oder auf dem Gehweg fahren (vgl. Maßnahmenkatalog u.a. M.1.3 und M.1.6).

Auch die vorhandenen Grünflächen im Altstadtbereich (z.B. westlich Caritas-Seniorenzentrum Hl.-Geist-Spital, Hof des Agrarbildungszentrums und Hof der Hl.-Geist-Kirche) weisen Defizite in der Gestaltung auf. Diese sollen durch das Sanierungsgebiet in ihren Aufenthaltsmöglichkeiten und Begrünung aufgewertet werden, sodass diese besser genutzt werden können (vgl. Maßnahmenkatalog B.3.1).

Auch im östlichen Bereich des Sanierungsgebiets bestehen funktionale Mängel an verschiedenen Stellen aufgrund von fehlender bzw. mangelnder Barrierefreiheit. Dies zeigt sich durch unterschiedlich grobe Pflasterbeläge mit zum Teil großen Fugen auf Gehwegen und in den Straßenräumen, enge Gehwege für Rollatoren und Kinderwagen sowie mangelhaft ausgestaltete Querungsmöglichkeiten, wie z.B. in der Alten Bergstraße, im Hofgraben, Jesuitengasse und Von-Helfenstein-Gasse. Auch die Kirche Heilig-Kreuz kann nicht barrierefrei erreicht werden.

Hierzu gehört auch die Wegeverbindung zwischen dem oberen Teil der Alten Bergstraße und dem Hofgraben. Diese ist unausgebaut und stellt aufgrund der Schotterung des Wegs eine Barriere dar. Ein Ausbau dieser Wegeverbindung verbessert die Erreichbarkeit der privaten Grundstücke in diesem Bereich und stellt somit auch eine Aufwertung der Stelle dar (vgl. Maßnahmenkatalog M.1.8).

Aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen wurden die Grünflächen zwischen der Stadtmauer und entlang der Epfenhauser Straße. Diese Grünflächen befinden sich in kommunalem Besitz und können im Rahmen von Unterhaltsmaßnahmen aufgewertet und verbessert werden. Dies gilt auch für die Wald- und Wiesenflächen südlich der Neuen Bergstraße.

Bahnhofsumfeld

Durch den Bahnhof ist die Stadt Landsberg an das überörtliche Verkehrsnetz Richtung Augsburg, Kaufbeuren und Memmingen angebunden. Dieser stellt somit einen zentralen Punkt in der Stadt dar.

Aufgrund der mangelnden Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der fehlenden Anbindung an die Altstadt Richtung Karolinenbrücke, bestehen hier allerdings deutliche räumlich-gestalterische Mängel. Hierzu gehört auch der große Schotterparkplatz auf der Westseite des Bahnhofs, welcher gestalterische Defizite in Form von mangelnder Organisation, baulicher Ausgestaltung und Begrünung aufweist. Weitere Punkte, die durch die Aufnahme ins Sanierungsgebiet behoben werden sollen, sind die fehlende Anbindung des Fuß- und Radverkehrs an die Altstadt, der fehlende gesicherte Übergang für Fußgängerinnen und Fußgänger der Bahngleise sowie der Mangel an Dienstleistungen im Bahnhofsnähe. Die aufgeführten Mängel sollen durch den Ausbau zu einer Mobilitätsdrehscheibe behoben werden, um die Attraktivität und gute Anbindung des Bahnhofs gewährleisten zu können. Dazu gehört die Umgestaltung der südlichen und westlichen Bereiche um das Bahnhofsgebäude, der Ausbau des Fahrradabstellangebotes und der Ausbau einer barrierefreien Vernetzung in die Umgebung. Ebenso die Errichtung eines Parkhauses mit direktem Übergang über die Gleise trägt zu einer deutlich verbesserten Vernetzung des Bahnhofs mit seinem Umfeld bei.

Der nächstgelegene öffentliche Parkplatz auf der Westseite des Lechs ist der Parkplatz entlang der Von-Kühlmann-Straße, welcher sehr gut von der Altstadt erreichbar ist. Trotzdem bestehen räumlich-gestalterische Mängel für den Parkplatz, u.a. auch da eine Beschilderung der schnellen fußläufigen Anbindung an die Altstadt und weitere Nutzungen der Umgebung fehlt. Des Weiteren besteht für die angrenzenden Grünflächen entlang des Lechs gestalterischer und baulicher Aufwertungsbedarf.

Zusammenfassung

Insgesamt zielen daher die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets darauf ab, eine abgestimmte gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für diese Flächen zu erarbeiten und diese koordiniert und zielgerichtet mit Einzelmaßnahmen umzusetzen. Die oben beschriebenen Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne der § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen zu entsprechen.

8.5 Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögl. Nachteilige Auswirkungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden die Bürgerinnen und Bürger in mehreren Beteiligungsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten informiert und die möglichen Ziele und Maßnahmen abgefragt bzw. diskutiert. Darüber hinaus fand eine laufende Information zu den beabsichtigten Sanierungszielen und Maßnahmen während der Erarbeitung der VU online und über die Presse statt. Im Rahmen der außerdem parallellaufenden zahlreichen Beteiligungsveranstaltungen zur Umsetzung der nächsten anstehenden Sanierungsmaßnahmen in der nördlichen Altstadt hat sich ein sehr großes Interesse der Betroffenen gezeigt. Eine Vielzahl an Mitwirkenden konnte im Rahmen dieser Veranstaltungen aktiviert werden. Es hat sich nachweislich ein großes öffentliches Interesse an der Fortführung der Sanierung der Altstadt von Landsberg am Lech gezeigt.

Weiterhin wurden im Rahmen der VU Instrumente vorgeschlagen, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Sanierung fördern sollen, u.a. durch Kontaktaufnahme und Beratungsangebote, sowie die Fortführung kommunaler Förderprogramme bei privaten Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuerergünstigungen und Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer aufgezeigt werden, sodass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durchführbarkeit

Durch die im Rahmen der Beteiligungen erfolgte Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar. Gleichzeitig wurde der Umgriff so gewählt, dass dieser aufgrund des kleinstmöglichen gewählten Umgriffs sowohl eine zügige Durchführung und Umsetzbarkeit der Sanierung als auch die geordnete vollumfängliche Sanierung der Altstadt und des Bahnhofsumfelds von Landsberg am Lech ermöglicht.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen, ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Stadt Landsberg am Lech, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Planung zur Umgestaltung der nördlichen Altstadt oder des Vorplatzes zum Inselbad durchgeführt werden. Die bereits erfolgte Sanierung von Teilen der Altstadt wie z.B. der Hauptplatz und die Ludwigstraße zeigen, dass die Stadt Landsberg am Lech erfolgreich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung umsetzen konnte.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Neben der Finanzierung durch die Städtebauförderung kommen weitere Förderpartner, z.B. weitere öffentliche Haushalte aber auch Dritte in Frage. Dazu werden von Bund und Ländern immer wieder Sonderprogramme, auch anderer Ressorts, aufgelegt.

Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermeiden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

8.6 Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage, der historisch bedeutsamen Altstadt und der räumlichen Nähe zu München und Augsburg sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region, ist das Preisniveau in Landsberg am Lech bereits verhältnismäßig hoch. Wegen des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

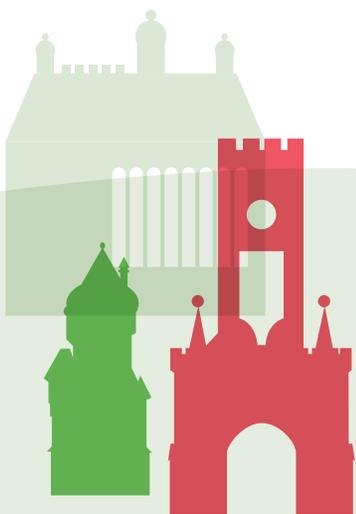
Für die angestrebte Sanierung ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich. Über die Gestaltungsatzungen regelt die Stadt bereits heute die bauliche Einfügung von Bauvorhaben in den sensiblen Kontakt der Landsberger Altstadt. Dies wird auch maßgeblich durch den Denkmalschutz gesteuert, so dass hier nicht von Bauvorhaben mit negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und damit auf die Sanierung der Altstadt zu rechnen ist. Des Weiteren konzentrieren sich die meisten Sanierungsmaßnahmen auf den öffentlichen Raum und kommunale Grundstücke.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.



Literatur- und Abbildungsverzeichnis



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Großräumliche Lage Landsbergs am Lech	10
Abb. 2:	Karte Raumstruktur Regionalplan (Stand: 20.09.2024)	14
Abb. 3:	Karte Siedlungswesen Regionalplan (Stand: 20.09.2024)	15
Abb. 4:	Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	17
Abb. 5:	Untersuchungsgebiet VU	18
Abb. 6:	Eigentumsverhältnisse	19
Abb. 7:	Bestehende Sanierungsgebiete	23
Abb. 8:	Ausschnitt ISEK 2023 (Quelle: Stadtplanungsamt, Stadt Landsberg am Lech)	25
Abb. 9:	Funktionsbereiche (Quelle: CIMA Gutachten 2022)	28
Abb. 10:	Projekt-Webseite	33
Abb. 11:	Crowdmapping	34
Abb. 12:	Besucherinnen- und Besucherzahlen pro Tag bei der Online-Beteiligung..	34
Abb. 13:	Statistiken Online-Beteiligung	35
Abb. 14:	Ankündigung der Online-Beteiligung auf Instagram.....	35
Abb. 15:	Statistiken Online-Beteiligung	35
Abb. 16:	Impressionen Mobiler Stand.....	36
Abb. 17:	Impressionen Stadtspaziergänge.....	37
Abb. 18:	Impressionen Zielekonfliktworkshop	37
Abb. 19:	Impressionen Charrette	37
Abb. 20:	Impressionen Finalisierungsworkshop.....	37
Abb. 21:	Bindungen.....	41
Abb. 22:	Impressionen zu Ortsbild und Freiraum.....	44
Abb. 24:	Hinterer Anger und Stadtkirche Mariä Himmelfahrt	44
Abb. 25:	Rossmarkt	44
Abb. 27:	Altstadtansicht mit Karolinenwehr	44
Abb. 23:	Blick in den Vorderen Anger.....	44
Abb. 26:	Blick auf den Hauptplatz (Quelle: Stadt Landsberg am Lech)	44
Abb. 28:	Begrünung in der Ledergasse.....	44
Abb. 29:	Ortsbild und Freiraum	45
Abb. 30:	Nutzungen	47
Abb. 31:	Platzflächen und Begrünung in der Altstadt	49
Abb. 32:	Öffentliche Freiflächen und Grünflächen im Wohngebiet	50
Abb. 35:	Karolinenwehr mit Blick auf die Altstadt.....	51
Abb. 33:	Mühlbach.....	51
Abb. 34:	Balkone am Mühlbach.....	51
Abb. 36:	Spielplätze in der Altstadt	52

Abb. 37: Sandauer Tor	53
Abb. 38: Auswahl an touristischen Sehenswürdigkeiten in Landsberg am Lech	54
Abb. 39: Parksituation im Hinteren Anger	55
Abb. 40: Parksituation am Bahnhof	55
Abb. 41: Alte Bergstraße	55
Abb. 42: Karolinenbrücke	55
Abb. 43: Busbahnhof	56
Abb. 44: Bahnhofsgebäude	56
Abb. 45: Beschilderung Parkleitsystem	56
Abb. 46: Blick auf Kreuzung in der Sandauer Straße	56
Abb. 47: Mobilität und Verkehr	57
Abb. 48: Uferbereiche am Lech	60
Abb. 49: Spielplatz an der Epfenhauser Straße	60
Abb. 50: Rossmarkt	60
Abb. 51: Unterschiedlicher Pflasterbelag in der nördlichen Altstadt	60
Abb. 52: Defizite und Konflikte	61
Abb. 53: Freiflächen	64
Abb. 54: Boulebahn	64
Abb. 55: Hauptplatz	64
Abb. 56: Bunte Häuser im Hinteren Anger	64
Abb. 57: Potenziale und Qualitäten	65
Abb. 58: Umgriff des Sanierungsgebiets	99

Literaturverzeichnis

- Stadt Landsberg am Lech: Bebauungspläne und Flächennutzungsplan (2014)
- Luftbild Stand 2022: Stadt Landsberg am Lech
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> ; abgerufen im Februar 2024
- Umweltkarten des Bayernatlas des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; abgerufen im Februar 2024
- Landesentwicklungsprogramm Bayern der Bayerischen Staatsregierung (2023), abgerufen im Februar 2024
- Regionalplan München – Region 14 vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (2022), abgerufen im Februar 2024
- Stadt Landsberg am Lech (2022): ISEK – Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Landsberg am Lech inklusive Maßnahmenliste „11 Punkte für Landsberg“
- Stadt Landsberg am Lech (2024): Verkehrsentwicklungsplan (VEP); zurzeit in Aufstellung
- CIMA Beratung + Management GmbH (2022): Einzelhandelskonzept für die Stadt Landsberg am Lech 2022, Untersuchungsbericht
- Stadt Landsberg am Lech (2014): Zukunft am Lech: Mobilität, Verkehr. Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld „Verkehr und Mobilität“ = Verkehrsentwicklungsplan
- Abschlussbericht zum Entwicklungskonzept „Aufwertung Nördliche Altstadt“ (2024), Stadt Landsberg, Dragomir Stadtplanung GmbH
- Green City Energy AG und KlimaKom e.G. (2013): Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Landsberg am Lech
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): Hochwassergefahrenkarten Lech

