

## **SATZUNG**

der Stadt Landsberg am Lech über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

### **„Altstadt und Bahnhofsumfeld Landsberg am Lech“**

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, erlässt die Stadt Landsberg am Lech die folgende Satzung

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das Gebiet wird daher als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB förmlich festgesetzt. Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 48,1 ha. Es erhält die Bezeichnung „Altstadt und Bahnhofsumfeld Landsberg am Lech“
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan zum Sanierungsgebiet (Anlage 1) im Maßstab 1: 4.000 abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### **§ 2 Verfahren**

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3 Genehmigungspflichten**

- (1) Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 BauGB und § 144 BauGB Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

#### **§ 4 Fristen**

- (1) Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

#### **§ 5 Inkrafttreten, Geltungsdauer**

- (1) Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich.

Landsberg am Lech, den .....

.....

Erste Oberbürgermeisterin, Frau Doris Baumgartl



## HINWEISE

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Bau GB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

(1) eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

(2) eine nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

ENTWURF



## VERFAHRENSVERMERKE

In der Sitzung vom ..... hat der Stadtrat Landsberg am Lech den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am .....

Die Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am .....

Die öffentliche Auslegung der Sanierungssatzung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 137 BauGB analog § 3 Abs.2 BauGB).

In der Sitzung vom ..... hat der Stadtrat Landsberg am Lech die Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Landsberg am Lech, den .....

Stadt Landsberg am Lech

.....

Erste Oberbürgermeisterin, Frau Doris Baumgartl

Die Sanierungssatzung wurde gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am ..... bekannt gemacht und wird damit rechtsverbindlich.

Landsberg am Lech, den .....

Stadt Landsberg am Lech

.....

Erste Oberbürgermeisterin, Frau Doris Baumgartl

ENTWURF



## **BEGRÜNDUNG FÜR DIE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES**

### **„ALTSTADT UND BAHNHOFSUMFELD LANDSBERG AM LECH“**

#### **Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 1 und 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB**

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 (vgl. Karte Übersicht Sanierungsgebiete im Abschlussbericht, Stand Oktober 2024).

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. 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 Sanierungsgebieten in der Altstadt zu konsolidieren und somit die Sanierung zu vereinfachen. Daher wurden alle zehn bestehenden Sanierungsgebiete in die Vorbereitenden Untersuchungen einbezogen, um ein schlüssiges neues Sanierungsgebiet 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 Oktober 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 anderer Bereich 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 ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

#### **Umgriff des Sanierungsgebietes**

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Abbildung 1 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 48,1 ha. Für die vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB wurde entsprechend dem Einleitungsbeschluss vom 22.11.2023 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 Schrannengasse, Hintere Salzgasse und Adolph-Kolping-Straße.

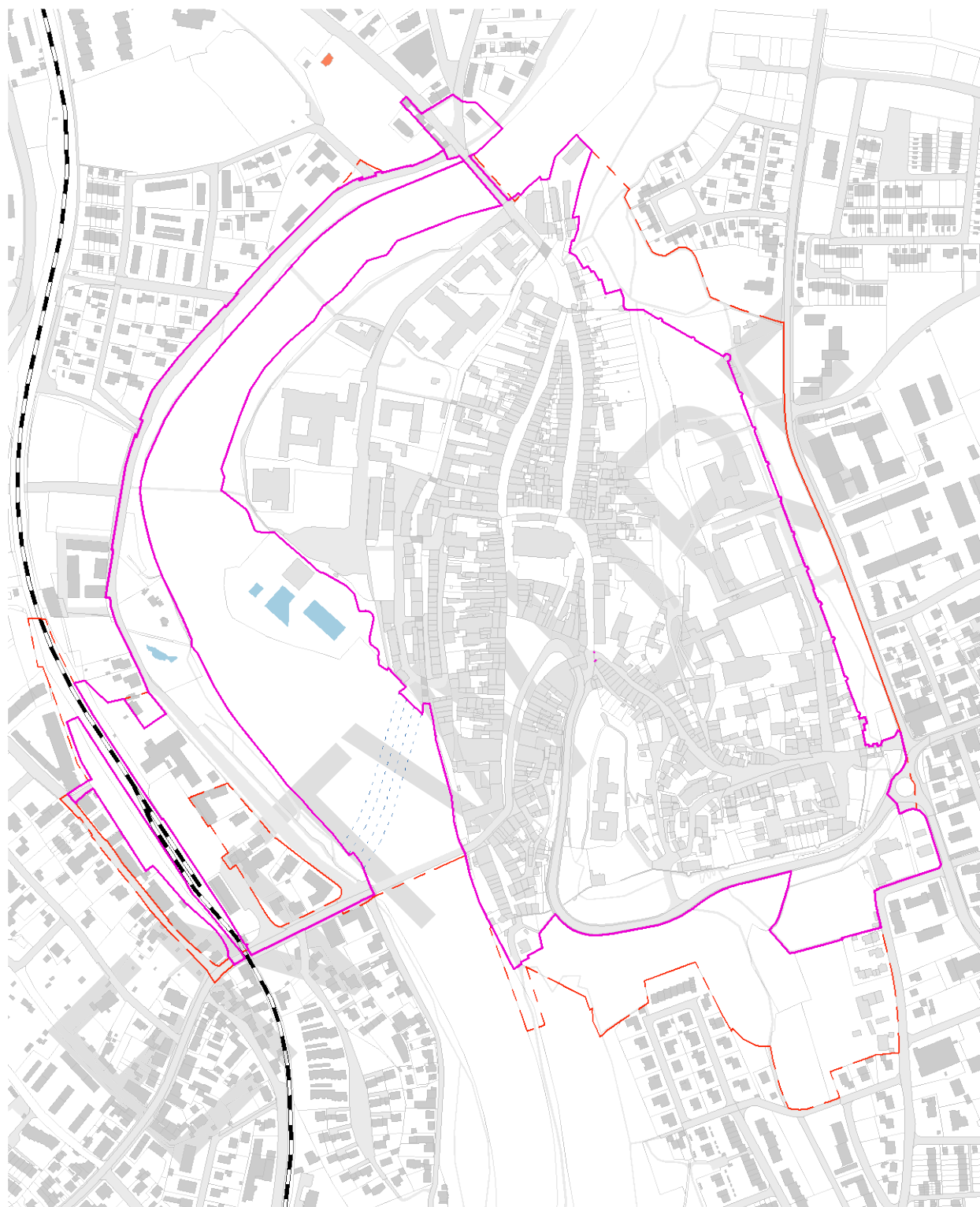
Der westliche Teil des Sanierungsgebiets bis zum Lechufer umfasst hauptsächlich die Lechstraße und die angrenzenden Grundstücke wie z.B. das AWO-Seniorenzentrum, das Ignaz-Kögler-Gymnasium mit Lechsporthalle und der Infanterieplatz, sowie der Vorplatz des Inselbads. Das Inselbad selbst ist aus dem Sanierungsgebiet ausgenommen, da hier die Stadtwerke Landsberg am Lech bereits umfangreiche Sanierungen planen und ein Sanierungsgebietsatzung 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 „Klösterl“. 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.

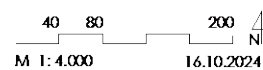
Nicht im Umgriff des Sanierungsgebiets (auch nicht Teil des Untersuchungsumgriffs) sind die privaten Grundstücke zwischen Von-Kühlmann-Straße, Landratsamt und Bahnhofplatz, sowie östlich der Spöttinger Straße, da hierfür keine städtebaulichen Missstände oder drohende Funktionsverluste im Sinne § 136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



-  Umgriff Vorbereitende Untersuchung
-  Umgriff neues Sanierungsgebiet

Stadt Landsberg a. Lech  
VU Altstadt

Umgriff neues Sanierungsgebiet



DRACOMIR  
STADTPLANUNG



Abbildung 1: Sanierungsgebiet



## Ziele der Sanierung

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 Belegung 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:**

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.

### **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 Sanierungsbedarf**. 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 unterschiedlich grober Pflasterbeläge mit zum Teil großen Fugen auf Gehwegen und in den Straßenräumen, enge Gehwege für Rollatoren und Kinderwagen sowie mangelhaft ausgestaltete Querungsmöglichkeiten (z.B. am Hauptplatz, Vorderer und Hinterer Anger, etc.).

Der Bereich um das „Klösterl“ 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 Erlebarkeit 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 Adolph-Kolping-Straße westlich des Mühlbachs besteht insbesondere in den Sommermonaten die **Gefahr der Überhitzung**. Durch **unterschiedliche Klimaanpassungs-Maßnahmen**, wie z.B. zusätzlicher Begrünung, Fassadenbegrünung, Entseidelungen 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 Kinderwägen 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.

### **Abwägung des öffentlichen Interesses, Durchführbarkeit und mögliche 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 Bürgern 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 Steuervergünstigungen 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.

#### **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.

ENTWURF