



Begründung zur Bebauungsplanänderung Lechwiesen 4. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planänderung
2. Aufhebung Motelnutzung
3. Aufhebung des Einzelhandelsverbots und Einschränkung der Einzelhandelsnutzung
4. Städtebauliche Gründe
 - 4.1 Rechts- und Sachlage
 - 4.2 Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe
5. Planrechtfertigung
 - 5.1 Nutzungsbeschränkungen
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planänderung

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Lechwiesen“ sind verschiedene Anträge von Grundstückseigentümern und die geänderte städtebauliche Entwicklung zum Anlaß genommen worden. Grundsätzlich müssen zwei Änderungsbereiche mit unterschiedlicher Thematik unterschieden werden:

a) Nördlicher Bereich

Der besondere Nutzungszweck „Motel“ wird aufgehoben. Im Gewerbegebiet können somit die nach § 8 BauNVO allgemeine zulässigen Nutzungsarten zur Ausführung kommen. Die Einschränkungen, wie Beschränkung der Verkaufsflächen auf max. 700 qm, Ausschluß von Vergnügungsstätten etc. nach Ziffer II § 2.2 des Bebauungsplanes vom 14.2.1983 bleiben aufrecht erhalten.

b) Südlicher und östlicher Bereich

Das Verbot für den Einzelhandel wird grundsätzlich aufgehoben. Das Warensortiment wird allerdings zum Schutz der Altstadt entsprechend dem Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“ beschränkt.

2. Aufhebung Motelnutzung

Nachdem erst vor kurzem in unmittelbarer Nähe zum Standort der geplanten Motelnutzung ein Hotel mit 216 Betten entstand, ist es laut Aussage eines Grundstückseigentümers schwierig einen weiteren Investor für ein Motel zu finden. Um den Grundstückseigenümer nicht zu stark zu beschränken und wegen der anhaltenden Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken, hat der Stadtrat der Nutzungsänderung zugestimmt. Zur besseren gewerblichen Nutzung wurden auch einige Anpassungen hinsichtlich der GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und überbaubarer Fläche notwendig. Gewerbliche Bauten entwickeln sich hauptsächlich in Länge und Tiefe, weniger in die Höhe. Hohe Gebäude beschränken sich vorwiegend auf Büronutzungen und Motels bzw. Hotels. Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche durch Verrücken der Baugrenze im Osten, Westen und Süden kommt dem Bedarf entgegen. Durch die Reduzierung der Vollgeschosse von 5 auf max. 3 kann in städtebaulicher Hinsicht ein Ausgleich für die Flächenausdehnung der Baukörper erreicht werden.

3. Aufhebung des Einzelhandelsverbot und Einschränkung der Einzelhandelsnutzung

Mit dieser Maßnahme reagierte der Stadtrat auf wiederholte Anträge nach Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die den Verkauf an letzte Verbraucher zum Inhalt haben. Einzelhandelsbetriebe werden demnach bis zu einer Verkaufsfläche von max. 700 qm zukünftig zugelassen.

Das Warensortiment muß aus den bekannten Gründen - siehe insbesondere nachfolgende Ziffer 4 und 5 der Begründung - eingeschränkt werden. Die Einschränkung des Warensortiments muß sozusagen als Ergänzung zu dem am 28.11.1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“ gesehen werden.

4. Städtebauliche Gründe:

4.1 Rechts- und Sachlage

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Einzelhandelsgroßbetriebe insbesondere in Dorf-, Misch-, Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig.

Beispiele aus verschiedenen Städten haben gezeigt, daß - wenn die Flächen dieser Gebietstypen ungesteuert dem Einzelhandel überlassen werden - es zu schweren Schädigungen der Innenstadt kommt. Die Stadt, als Träger der Planungshoheit, hat die Möglichkeit, diese Fehlentwicklungen zu verhindern und gezielt zu steuern. Eine Einschränkung des Einzelhandels ist jedoch nur zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe gegeben sind.

Gründe des Wettbewerbsschutzes bestehender Betriebe oder Branchen sind keine besonderen städtebaulichen Gründe, ebensowenig wie die Erhaltung der Lebensfähigkeit des vorhandenen örtlichen Handels als städtebaulicher Grund angesehen werden kann.

Die Stadt darf aufgrund der BauNVO bestimmen, wo Wettbewerb stattfindet, sie darf aber nichts dagegen unternehmen, daß dort dann Wettbewerb stattfindet.

Warenbegrenzungen oder Ausschlüsse sind natürlich alles andere als wettbewerbsneutral. Sie sind so lange und so weit zulässig, als die Wettbewerbsregulierung ein unvermeidbares und ungesteuertes Nebenprodukt konkreter zulässiger städtebaulicher Planung ist und bleibt.

Die konkreten städtebaulichen Gründe für die Einschränkung des Einzelhandels in den Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten der Stadt Landsberg a. Lech sind

a) Sicherung einer funktionierenden Innenstadt mit bestehenden Verkaufseinrichtungen einschließlich möglicher Erweiterungen und Neueinrichtungen.

In der Innenstadt Landsberg sind derzeit noch fast alle Hauptwarengruppen und Branchen, die üblicherweise in einer Innenstadt anzutreffen sind, vorhanden. Zusammen mit den Anlagen des öffentlichen Lebens sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden weist das Zentrum alle Merkmale einer lebendigen Innenstadt auf.

Ohne Beschränkung des Einzelhandels in den Außenbereichsflächen wird es bei den anerkannten Standortvorteilen des Außenbereiches - wie geringere Gestaltungsanforderung, ebenerdige Parkplätze und niedrigere Grundstückspreise - zwangsläufig zu einer Schwächung der Innenstadt kommen.

Neuansiedlungen werden aufgrund der günstigeren Standortbedingungen dann nur noch in den Außenbereichslagen, notwendige Erweiterungen und Modernisierung bestehender Geschäfte in der Innenstadt gar nicht mehr stattfinden.

Dies wird, und das hat das Beispiel von vergleichbaren Städten gezeigt, zu einem Ausbluten der Innenstädte führen; bestimmte Branchen werden ganz fehlen; die Vielfalt und die Attraktivität der Innenstadt gehen verloren.

Auf diese Art und Weise kann die Innenstadt dann ihre gewachsene Zentrums- und Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen. Eine verantwortungsvolle Stadtplanung muß dieser Gefahr entgegenreten. Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat auch durch eine Vielzahl von Entscheidungen klargestellt, daß die Funktion der Innenstadt als Zentrum des städtischen Lebens und der Versorgung erhalten bleiben soll.

b) Sicherung und Entwicklung von Sanierungsgebieten

Die Stadt Landsberg hat seit Jahren zur Stärkung der Innenstadt drei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete Schranne, Alte Bergstraße 1 und Alte Bergstraße 2 ausgewiesen.

Das Sanierungsgebiet Schranne hatte zum Ziel die Erstellung der Tiefgarage und die Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Bewahrung der historischen Bausubstanz. Mit der Tiefgarage Lechstraße, die 489 Stellplätze aufweist konnte der starke Parkdruck für die Innenstadt erheblich gemindert werden.

Das Sanierungsgebiet Alte Bergstraße 1 sah neben der Sanierung des Bereiches Alte Bergstraße (Aussiedeln von störenden Betrieben) die Errich-

tung von zwei Tiefgaragen und Sanierung des Hofgrabens sowie Errichtung von Wohnungen vor.

Das Sanierungsgebiet Alte Bergstraße 2 (nördlich der Alten Bergstraße) wurde aus Gründen des Erhalts der Wohnnutzung, zur Erhaltung der Bausubstanz sowie zur Bewahrung eines bedeutenden Bürgertheaters ausgewiesen.

c) Die dauerhafte Zurverfügungstellung von Gewerbe- und Industrieflächen für das produzierende Gewerbe

Das Wesen des Einzelhandels in den Außenbereichen ist geprägt von einem großen Flächenbedarf, der insbesondere ausgelöst wird durch die Ausweisung von oberirdischen notwendigen Stellplätzen.

Bei Gewerbe- und Industriegebieten handelt es sich um wertvolle und für die künftige Entwicklung der Stadt wichtige Flächen. Verfügbare Industrie- und Gewerbeflächen sind Teil der Zukunftsvorsorge einer Stadt; sie helfen, künftige Arbeitsplätze zu schaffen sowie die Zahl der Auspendler zu verringern.

Der überwiegende Teil der Gewerbe- und Industriebetriebe ist zwingend auf Flächen im Außenbereich angewiesen, da aufgrund der Lärm- und Immissionsbelastung ein Heranrücken an eine Wohnbebauung nicht möglich ist.

Anders verhält es sich in diesem Fall mit dem Einzelhandel, der überwiegend aus Kostengründen Standorte im Außenbereich gegenüber möglichen Standorten in der Innenstadt beansprucht.

Nachdem Industrie- und Gewerbefläche nicht beliebig vermehrbar sind, dem Einzelhandel (innenstadtrelevante Waren) andererseits auch ausreichend Flächen in der Innenstadt zur Verfügung gestellt werden können, sollten zumindest die seither mit Einzelhandel belasteten Industrie- und Gewerbegebiete über den Bestand hinaus für produzierendes Gewerbe, Großhandel und nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel vorbehalten werden.

4.2 Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe

Um die Struktur der Innenstadt nicht zu zerstören und kleine Läden und Einzelhandelsbetriebe zu erhalten, ist in teilweise bestehenden Bebauungsplänen für Einzelhandelsbetriebe die Nettoverkaufsfläche beschränkt oder Einzelhandel ganz ausgeschlossen worden.

5. Planrechtfertigung

5.1 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen oder Ausschlüsse stellen Einschränkungen gegenüber den jeweils vorgesehenen Regelnutzungen der Baugebiete dar. Diese Einschränkungen sind zulässig, wenn damit ein besonders städtebaulich definiertes und gebilligte Ziel verfolgt wird und erreicht werden kann.

Jede planerische Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn sie das, was zu erreichen vorgibt, auch erreichen kann.

Das städtebauliche Ziel der Planung ist, unbeschränkten Einzelhandel künftig nur noch in der Innenstadt bzw. in einem dafür vorgesehen Sondergebiet zuzulassen. Es soll damit die Funktion der Innenstadt als zentraler Einkaufsbereich einschließlich möglicher Erweiterungen und Neuerrichtungen gesichert werden. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung und Entwicklung der bestehenden sowie künftiger Sanierungsgebiete.

Ebenso soll die Nahversorgung in den bestehenden Wohngebieten gesichert werden. Ein Teil der unbebauten und geplanten Industrie- und Gewerbeflächen soll ausschließlich für produzierendes Gewerbe vorbehalten werden bzw. nur Einzelhandel mit Branchen, die nicht innenstadtrelevant sind, betreiben.

Die Innenstadt weist zusammen mit den Anlagen des öffentlichen Lebens sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden noch alle Merkmale einer lebendigen Innenstadt auf. Durch die Investitionen des Handels in der Innenstadt läßt sich erkennen, daß es derzeit noch attraktiv ist, in der Innenstadt Handel zu treiben.

Aus diesen Tatsachen läßt sich ableiten, daß der innerstädtische Bereich tatsächlich noch schützenswert ist. Das Problem großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt anzusiedeln, soll durch Verbindung mehrerer Gebäude erreicht werden. Konzeptionen hierfür sind vorhanden.

Folgende Auswirkungen auf den innerörtlichen Bereich bei möglichen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Außenbereich wären zu erwarten:

Die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt wird eingeschränkt;

Ein wesentliches Ziel wird verhindert, nämlich eine umfassende Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu schaffen, die durch einen ausgewogenen Branchenbesatz, einem eventuellen Einkaufsmagneten und einer auch dadurch entstehenden Einkaufsatmosphäre der Bevölkerung aus Stadt und Kreis ermöglicht, die Innenstadt als zentrale Einkaufslage in Landsberg

und mithin die durch großen Aufwand auch an öffentlichen Mitteln angestrebte Funktion und Vielfalt zu akzeptieren.

Durch die vorliegende Planung mit den beplanten und teilweise unbeplanten Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten und deren Beschränkung für bestimmte Einzelhandelsbranchen kann erreicht werden, daß künftig Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Waren nur noch in der Innenstadt bzw. einem besonders dafür ausgewiesenen Gebiet stattfinden kann.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung können in Bebauungsplänen, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies gibt der Stadt die Möglichkeit, in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandel auszuschließen bzw. einzuschränken.

Die wesentliche Einkaufslage Innenstadt ist durch den Stadtrat am 26.10.1994 wie bereits erwähnt folgendermaßen definiert:

Altstadt zwischen der Karolinenbrücke und Sandauer Brücke sowie der Katharinenstraße bis Max-von-Friesenegger-Straße, Spöttlinger Straße, von-Kühlmann-Straße von Einmündung Katharinenstraße bis Herbstweg, Augsburgener Straße von der Sandauer Brücke bis Adam-Vogt-Straße, im Osten ist die Epfenhauser Straße die Grenze.

In diesem Bereich kann künftig unbeschränkter Einzelhandel mit Ausnahme der im Bebauungsplan Landsberg „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“ festgelegten Nutzungen und Anlagen stattfinden.

In den Gewerbe-, Misch- und Industriegebietsflächen der Stadt Landsberg sollen über den Bestand hinaus bei Änderungen künftig innenstadtrelevante Branchen nicht mehr zugelassen werden.

Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung wurde mit der 4. Änderung auch auf das Gewerbegebiet GE / B ausgedehnt.

Landsberg a. Lech, den 12.08.1997
Stadtbauamt

I. A.


Günzenmüller
Techn. Amtsrat