

# STADT LANDSBERG A. LECH

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zu der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans "Bahnhof Ost" der Stadt landsberg am lech

Plandatum: 11.10.2000

Entwurfsverfasser: Klaus Immich, Dipl.-Ing. Architekt BDA Regierungsbaumeister,  
Kirchenstraße 68, 81675 München

### A. Baurechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Planungsgebiet beinhaltet den Bereich zwischen dem Bahngelände im Südwesten, dem östlichen Rand der Von-Kühlmann-Straße im Nordosten, der Katharinenstraße im Süden und der Nordgrenze des Grundstücks Flur-Nr. 717 im Norden. Die Grundstücke zwischen dem Bahnhofsplatz und dem Bahngelände im Westen und der Von-Kühlmann-Straße im Norden sind im Flächennutzungsplan mit Ausnahme des Grundstücks Flur-Nr. 709 (Landratsamt) als Mischgebiet dargestellt. Das Grundstück für die o. g. Behörde ist im Flächennutzungsplan als Bauflächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

### B. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt westlich des Lechs auf einer ebenen Flussterrasse. Das linke Ufer des Lechs wird von einer Grünanlage begleitet, die zwischen dem östlichen Rand des Planungsgebiets und dem Fluss liegt. Die Fußgängerentfernung zum Hauptplatz im Zentrum der Altstadt beträgt rund 1200 m. Im Westen wird das Planungsgebiet durch das Gelände der Bahnlinie Kaufering - Landsberg a. Lech begrenzt. Das Bahnhofsgebäude liegt an der Westseite des Bahnhofsplatzes, die nördlich anschließenden Lagerhallen sollen abgebrochen werden, um an dieser Stelle einen Busbahnhof zu errichten. Die Baugrundstücke zwischen dem Bahngelände, dem Bahnhofsplatz und der Von-Kühlmann-Straße werden im wesentlichen von der Von-Kühlmann-Straße her erschlossen. Lediglich am Bahnhofsplatz liegen einige Grundstücke, deren Zufahrt von hier aus erfolgt.

### C. Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet besteht im wesentlichen aus zwei Flussterrassen, von denen die untere auf der Höhe der Von-Kühlmann-Straße und die obere, westlich davon gelegene auf der Höhe des Bahnhofsplatzes liegt. Der Höhenunterschied zwischen beiden Flussterrassen beträgt ca. 4 m. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Er besteht aus verschiedenen Großbäumen im Bereich der bebauten Grundstücke und aus 3 Kastanien auf der Grünfläche beim Kiosk südlich des Bahnhofsgebäudes.

## D. Bodenordnende Maßnahmen

Um einen Busbahnhof nördlich des Bahnhofsgebäudes zu errichten, hat die Stadt Landsberg die Lagerhallen auf den Grundstücken Flur-Nr. 706/2 und 713/3 erworben. Die Hallen sollen abgebrochen werden, um die Fläche für den Busbahnhof zu erhalten. Die Zufahrt zum Parkplatz des Landratsamts östlich des Bahngeländes soll nach Norden als Geh- und Radweg bis zum Gelände der ehemaligen Pflugfabrik fortgesetzt werden.

## E. Bauliche Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Mit Ausnahme der bereits erwähnten Gemeinbedarfsfläche für das Landratsamt werden die Grundstücke zwischen dem Bahnhofplatz und der Von-Kühlmann-Straße als Mischgebiet festgesetzt, lediglich die Grundstücke Flur-Nr. 717 und 715 nördlich des Landratsamts werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Flächen für Bahnanlagen einschließlich des Bahnhofsgebäudes wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Mit Ausnahme des Postamts, des Vermessungsamts und des Landratsamts hat die Bebauung an der Westseite der Von-Kühlmann-Straße villenartigen Charakter, der auch im Bebauungsplan durch das Festsetzen von Einzelbaukörpern festgeschrieben werden soll. An der Nordostseite des Bahnhofplatzes besteht die Möglichkeit einer stärkeren baulichen Verdichtung durch den Zusammenbau einiger Gebäude auf den Grundstücken Flur-Nr. 707/5, 705 und 700/3.

Die Verkehrsfläche im Bereich des Bahnhofplatzes wurde so dimensioniert, dass nach Abbruch der Lagerhallen nördlich des Bahnhofsgebäudes ein Busbahnhof mit Schrägaufstellung der Linienbusse entstehen kann. Fahrgäste können damit bequem zwischen den Omnibussen und Zügen umsteigen.

## Flächenanteile

Das insgesamt 4,80 ha große Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet	0,31 ha
Mischgebiet	1,16 ha
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	0,74 ha
Verkehrsflächen	1,57 ha
Flächen für Bahnanlagen	1,02 ha

-----  
4,80 ha  
=====

## **F. Erschließung**

Das Baugebiet wird von Osten her über die Von-Kühlmann-Straße und im mittleren Bereich durch den Bahnhofplatz erschlossen. Beide Straßen münden im Süden in die Katharinenstraße ein, die notwendigen Sichtdreiecke wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Wie bereits erwähnt, soll zwischen dem Bahnhofplatz und dem nördlich gelegenen Gelände der Pflugfabrik ein Geh- und Radweg am Landratsamt vorbei angelegt werden.

## **G. Grünordnung**

Der Baumbestand an der Von-Kühlmann-Straße wird erhalten. An der Ostseite des Bahnhofplatzes wurde eine Alleebaumreihe aus Laubbäumen festgesetzt, ebenso an der geplanten Fußgänger- und Radfahrerverbindung zwischen dem Bahnhofplatz und dem Gelände der ehemaligen Pflugfabrik. Wie bereits erwähnt, sollen die vorhandenen Großbäume erhalten werden, die Bäume wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Landsberg, den

F.-X. Rößle Oberbürgermeister

München, den 11.10.2000



Klaus Immich  
Dipl.-Ing. Architekt BOA Regierungsbaumeister Kirchenstraße 68  
81675 München