

FMZ: Ohne Vertrag keine Genehmigung

Am Ende des Bauleitplanverfahrens steht ein »Städtebaulicher Vertrag«

Landsberg – Drei Tage nach dem Bürgerentscheid ist der nächste Schritt in Richtung Fachmarktzentrum getan. Mit 21:7 Stimmen hat der Stadtrat am Mittwoch den Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Ost 1“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Die Verwaltung erhielt den Auftrag, das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Auf die einzelnen Verfahrensschritte ging Stadtbaumeister Hartmut Grießinger eingangs der Debatte ein. So werde nun bei der Regierung von Oberbayern das Raumordnungsverfahren eingeleitet, wobei hier auch die Auswirkungen eines Fachmarktzentrums geprüft würden. „Dieses Verfahren baut nicht auf dem GfK-Gutachten auf“, betonte Grießinger. Um eine „Unabhängigkeit vom Investor“ zu schaffen, werde allein die Stadt die erforderlichen Gutachteraufträge vergeben. Dies gilt auch für die Umweltverträglichkeitsprüfung, deren Erkenntnisse laut Grießinger möglichst schnell in die Planung einfließen sollten. Besorgte Bürger und Anlieger versuchte der Stadtbaumeister zu beruhigen: „Sie haben in zwei Verfahren die Möglichkeit, ihre Einwendungen vorzubringen.“ Ganz am Ende aller Verfahren steht ein „Städtebaulicher Vertrag“ mit der EEW GmbH aus Sindelfingen. „Dieser Vertrag ist zwingend erforderlich, sonst gibt's keine Baugenehmigung“, betonte Stadtkämmerer Manfred Schilcher. Ziel sei es, möglichst viele Kosten auf den Investor zu verlasten. Da müsse man unter anderem über die Kostenverteilung für Gutachten und Planung, aber auch für die Erschließung samt Zufahrtsstraße und Kreiselpark an der Münchener Straße verhandeln. Die Inhalte des Bebauungsplanes „Ost 1“ und der Flächennutzungsplanänderung sind wie bereits Anfang April vorgelegt. Das heute noch als landwirtschaftliche Nutzfläche und zum Teil als Gewerbegebiet dargestellte Areal von insgesamt rund 97500 Quadratmeter soll künftig „Sondergebiet“ sein. Davon sind für das Fachmarktzentrum mit 21900 Quadratmeter Gesamtverkaufsfläche rund 68000 Quadratmeter Grund erforderlich, zuzüglich 10000 Quadratmeter Grünfläche, die Eigentum des Investors sein wird. Dieser 25 Meter breite Grünstreifen soll das FMZ von dem südlich gelegenen kleinteiligen Gewerbegebiet trennen. Die erforderlichen 1000 Parkplätze werden ebenerdig angeordnet, wobei die Erschließung des Fachmarktzentrums nur von der Münchener Straße östlich des Bau- und Gartencenters „do it!“ erfolgt. Eine direkte Verbindung zum Wohngebiet „Am Kornfeld“ gibt es zwar, doch muss diese mit einer Schranke versehen sein und kann nur vom Stadtbus genutzt werden. Laut Stadtbaumeister Grießinger „eine deutliche Entschärfung der Verkehrsproblematik“, da der aktuell gültige Bebauungsplan noch eine Weiterführung der Straße „Am Kornfeld“ nach Osten vorsieht. Stadtrat Günter Otremba (FW) war weder mit dem „zeitlichen Druck“ der anstehenden Entscheidung noch mit den Inhalten der Vorlage einverstanden. Unter anderem beantragte er, dass das Gebäude zweigeschossig und mit einer Tiefgarage für mindestens 600 Autos gebaut werden müsse. „Das sind absolute Killerbedingungen“, konterte OB Ingo Lehmann (SPD), „wenn wir so vorlegen, dann ist das ein Weg-Interpretieren des Bürgerwillens.“ Die Stadtratsmehrheit sah's ebenso, lehnte Otrembas Ansinnen mit 19:9 Stimmen ab. Höchst vorsorglich wollte Michael Kemény (CSU) noch Gewissheit darüber haben, dass im Fachmarktzentrum keine Discothek betrieben werde. Diese politische Bindung sei wie in der städtischen Bürgerinformation dargestellt gegeben, beruhigt OB Lehmann. Reinhard Steuer (CSU) zeigte sich besorgt darüber, dass dem Stadtrat nach abgeschlossenem

Raumordnungsverfahren der Spielraum die Verkaufsflächen betreffend genommen sei. Diese Sorge vermochte ihm das Stadtoberhaupt nicht zu nehmen: „Juristisch und politisch ist's sehr eng.“ Grundsätzlich aber gelte: Fachmarktzentrum bedeutet Großflächigkeit – im Landsberger Fall: Bau- und/oder Gartenmarkt auf 9300 Quadratmeter und SB-Warenhaus (6630) sowie die Fachmärkte Unterhaltungselektronik (2300), Sportartikel (1870), Textilien (1200) und Schuhe auf rund 600 Quadratmeter.

KB-LL vom 1.10.03 / Schwaiger