

Landsberg

27. Juni 2016 09:55 Uhr

BAUEN IN LANDSBERG

Neue Pläne am Schongauer Dreieck

Investor findet keine Betreiber für Hotel und Supermarkt. Jetzt will er Läden sowie mehr Wohn- und Geschäftsräume schaffen. *Von Dieter Schöndorfer*



Diese Skizze des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Schongauer Straße lag den Unterlagen der Stadträte bei.

Foto: WSSA Architekten GmbH

Was vor knapp einem Jahr als Hotel Garni mit Bio-Supermarkt an der Schongauer Straße gestartet ist, unternimmt nun als Wohnhaus mit drei kleineren Läden samt Café und Bäckerei einen neuen Anlauf. In seiner jüngsten Sitzung jedenfalls gab der Bauausschuss des Stadtrats der Umplanung einstimmig seinen Segen.

Dabei hätte vor allem UBV-Mann Christoph Jell zu gerne gewusst, weshalb der Bauherr nun doch nicht wie ursprünglich geplant ein Hotel mit Bio-Supermarkt entlang der Schongauer-/Ecke Katharinenstraße entstehen lassen möchte. Schließlich wären dies für Stadträte wertvolle Informationen darüber, was ansiedlungswillige Unternehmen in Landsberg suchen beziehungsweise welche Ansprüche sie stellten. „Schließlich möchten wir ja aus solchen Geschichten lernen.“ Allerdings konnte ihm Alfred Ganzenmüller vom städtischen Bauamt keine erschöpfende Auskunft dazu geben. Der Bauherr, die Immo-Finanz Landsberg, habe ihm lediglich mitgeteilt, dass sich trotz großer eigener Anstrengungen kein Betreiber für das Hotel hatte finden lassen. Auch für den geplanten Naturkost-Supermarkt mit immerhin 800 Quadratmetern Verkaufsfläche gab es keinen Interessenten.

Aus diesem Grunde erfolgte nun die Umplanung. Insgesamt sollen anstelle der alten, früher von der Bundeswehr dort genutzten Gebäude drei neue Hausanlagen entstehen. Zur Schongauer Straße hin handelt es sich dabei um einen vierstöckigen Baukörper, der nun anstelle des Hotels in der ersten Etage Flächen für Büros vorsieht und in den beiden weiteren Geschossen Wohnungen. Statt des Lebensmittelmarktes plant der Investor nun drei kleinere Läden zwischen 235 und 385 Quadratmetern Nutzfläche. „Haben wir über unsere Festlegungen im Zentrenkonzept eigentlich die Möglichkeit, bestimmte Einzelhandelsortimente auszuschließen?“, wollte Moritz Hartmann (Grüne) wissen. „Absolut keine“, lautete die Antwort von Ganzenmüller. Diese Möglichkeit schließe der gültige Bebauungsplan „Katharinenanger“ aus dem Jahr 2001 aus, der jegliche Einzelhandelsnutzung dort zulasse.

Gegen das geplante Café mit einer Bäckerei, das ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht werden soll, hatten die Stadträte aber nichts einzuwenden. Im rückwärtigen Bereich auf dem Gelände der ehemaligen Bundeswehrkaserne werden noch zwei vierstöckige Wohngebäude (Katharinenstraße a und b) entstehen, für die noch eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig wurde – die Geschossfläche wird knapp um 56 Quadratmeter überschritten.

Wohlwollend wurde zur Kenntnis genommen, dass der Bauherr trotz geänderter Planungen bei seiner freiwilligen Zusage bleibt, zehn Prozent der Gesamtwohnfläche im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Verfügung zu stellen – obwohl er dazu nach wie vor nicht verpflichtet wäre. Alfred Ganzenmüller: „Es handelt sich nicht um die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, also müsste SoBoN nicht angewandt werden.“ Dennoch hat sich die Immo-Finanz bereit erklärt, 558 Quadratmeter Wohnfläche für sozialgebundene Wohnungen bereitzustellen.

Etwas mehr Diskussionsbedarf sahen die Stadträte jedoch bezüglich der Zufahrt vonseiten der Katharinenstraße. Auch wenn Stadtbaumeisterin Birgit Weber die Stadträte erinnerte, dass sie genau diese Zufahrt von der Katharinenstraße im August vergangenen Jahres genehmigt hatten, äußerte Hans-Jürgen Schulmeister erneut Bedenken aufgrund der komplizierten Verkehrsführung dort am Schongauer Dreieck. Was damals nämlich nicht geplant war: Die Zu- und auch die Abfahrt zur zweigeschossigen Tiefgarage mit ihren 162 Stellplätzen und das Areal mit zwölf oberirdischen Stellplätzen erfolgt von der Katharinenstraße aus. Auf die Schongauer Straße kann jedoch weiterhin südlich des Wohn- und Geschäftshauses ausgefahren werden, dies aber, wie schon im vergangenen Jahr beschlossen, aus Erwägungen der Verkehrssicherheit nur als Rechtsabbieger in nördliche Richtung.