

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Lechwiesen

1. Anlass:

Anlass der Änderung ist die Schließung einer Baulücke im Bereich zwischen A sternstraße und Carl-Friedrich-Benz-Straße. Nördlich der Bushaltestelle „Carl-Friedrich-Benz-Straße“ befindet sich eine ca. 2.150 m² große Baulücke, deren Schließung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist. Für die Nutzung der Freifläche sieht der Bebauungsplan Lechwiesen aus dem Jahr 1983 eine Mischgebietsbebauung mit sechs Reihenhäusern mit Firstrichtung Ost-West sowie oberirdische Garagen vor. Zur Vermeidung von weiterem Flächenverbrauch im Außenbereich, sollen entbehrliche innerörtliche Freiflächen nachverdichtet und einer Ressourcen schonenden Bebauung zugeführt werden.

2. Örtliche Lage:

Der Änderungsbereich befindet sich im norwestlichen Stadtgebiet. Er grenzt nördlich an den Geh- und Radweg der Carl-Friedrich-Benz-Straße, östlich an den öffentlichen Geh- und Radweg als Verbindungsweg zwischen Carl-Friedrich-Benz- und A sternstraße sowie südlich an die verkehrsberuhigte A sternstraße an. Er ist von der B 17 (Augsburger Straße) kommend über die Carl-Friedrich-Benz-Straße zu erreichen.

3. Gegenwärtige Nutzung:

Der Planungsbereich ist derzeit unbebaut und in ein Mischgebiet eingebettet. Die Umgebungsbebauung weist derzeit folgende Nutzungen auf:

- im Westen direkt anschließend Geschloßwohnungsbau mit teilweise gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, sowie Dienstleistungsbetriebe in einzelnen Geschossen;
- im Norden direkt anschließend Doppelhäuser sowie in ca. 50 m Abstand ein Lebensmittel-Discountmarkt;
- im Osten unmittelbar anschließend Reihenhäuser sowie in ca. 35 m Abstand ein Gartenmarkt;
- im Süden grenzt die relativ stark befahrene Carl-Friedrich-Benz-Straße an (Hauptsammelstraße als Zubringer in das Gewerbegebiet);

Da die Umgebungsbebauung stark von Mischnutzungen geprägt ist, wird keine Veranlassung gesehen, den Gebietscharakter zu ändern.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht:

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Lechwiesen in der aktuellen Fassung. Hierbei ist die Nutzung als Mischgebiet für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6, sowie mit Satteldach zwischen 25° und 35° in Firstrichtung Ost-West festgesetzt.

5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Der Investor beabsichtigt, auf der Teilfläche von ca. 2.150 m² die Errichtung von sechs real zu teilenden Reihenhäusern, zwei Doppelhäusern samt zehn Garagen und zehn PKW-Stellplätzen. Damit soll unter sorgsamem und Ressourcen schonendem Umgang mit Grund und Boden die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum erreicht werden. Da es sich um ein Mischgebiet handelt, ist auch - zumindest teilweise - eine gewerbliche Nutzung (Versicherungsbüro, Anwaltskanzlei oder dgl.) möglich.

6. Bebauung:

Aufgrund der westlich vom Grundstück orientierten massiven Bebauung mit einer viergeschossig verdichteten Bebauung, soll auf dem Planungsgrundstück mit der Reduzierung der Kubatur auf zweigeschossige Reihen- und Doppelhäuser eine insgesamt harmonische Bebauung des Gebietes erreicht und ein städtebaulich wertvolles Quartier geschaffen werden.

Die Vorschläge zu Dachform, Dachneigung, Stellung der baulichen Anlagen, Fassaden und Dachgestaltung werden so vorgesehen, dass sich die Neubebauung mit ansprechendem Charakter und gleichsam harmonisch in das gewachsene Ortsbild integriert. Innerhalb des geplanten Quartiers soll eine städtebaulich homogene Bebauung erzielt werden. Insbesondere soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für orts- und Landschaftsbild prägende Gebäudeteile wie Dächer und Fassaden verwendet werden und das Neubaugebiet zu einem Fremdkörper im Gefüge des gewachsenen Ortsbildes würde. Die zulässigen Gebäudekubaturen, Materialien und Farbgestaltungen geben regionsspezifische Gestaltungsmerkmale in moderner Interpretation wieder.

Stellplätze, Zufahrten und Grünflächen sowie die im Planungsvorschlag für alle Häuser vorgesehenen Privatgärten werden mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet, so dass der Versiegelungsgrad des Planungsgebietes so gering wie möglich gehalten wird. Das Planungsgelände wird durch eine einheitliche Buchenhecke und Grünflächenansaat ökologisch strukturiert. Dies dient zum einen der Wahrung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes, zum anderen der Durchgrünung des Planungsgebietes.

An den Westseiten der Privatgärten werden bauseitig städtebaulich ansprechende, einheitliche Gartenhäuser mit Puldächern parallel zur Firstrichtung der Häuser und einer Grundfläche von je max. 6 m² positioniert, um eine Einheitlichkeit der Gestaltung und Positionierung zu gewährleisten. Die Gartenhäuser sind jeweils paarweise auf der südlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze der Privatgärten vorgesehen. Das auf den Gartenhäusern anfallende Regenwasser wird der Versickerung in den jeweiligen Privatgärten zugeführt.

Für die nördlich des Planungsgebietes bereits existierende Wohnbebauung ergibt sich durch den Bebauungsvorschlag eine wesentlich günstigere Diskretion und Privatsphäre als dies bislang der Fall ist. Die geordnete und strukturierte Anordnung der Gebäudekörper eröffnet auf dem Planungsgebiet eine klare Transparenz und logische Gliederung des Quartiers.

7. Planungsziel:

Angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung heimischer, ökologischer, gestalterischer, infrastruktureller und verkehrlicher Faktoren und Belange.

Die Entwicklung der Planungsfläche erfolgt ausschließlich an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen sowie die durchgängige Integration an infrastrukturell vorhandene Einrichtungen wie z. B. ÖPNV, Kindergarten, Schulen und Besorgungen des täglichen Bedarfs.

8. Topografie:

Der Änderungsbereich ist als eben zu bezeichnen. Er befindet sich auf würmeiszeitlichem Niederterrassenschotter des Lechs. Die mittlere Höhe beträgt rd. 595 m über N.N.

9. Erschließung:

9.1 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist mit Stromanschluss, Wasser- und Kanalanschluss, Erdgasanschluss, Breitband- und Telekommunikationsanschlüssen versorgt. Die Fortführung der Erschließungsleitungen auf dem Planungsgebiet wird durch die vorgesehene Erschließungsführung in den privaten Wohnwegen in juristisch abgesichertem Modus über Gemeinschaftseigentum bzw. die Bestellung von grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten fortgesetzt und begründet.

9.2 Straßen

Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über eine private Zufahrt im südöstlichen Grundstücksbereich von der Carl-Friedrich-Benz-Straße aus. Dadurch wird die bisher im Bebauungsplan vorgesehene, ungünstigere Zufahrt im südwestlichen Grundstücksbereich direkt neben der Tiefgaragenzufahrt des Nachbargebäudes vermieden.

Die Bushaltestelle „Carl-Friedrich-Benz-Straße“ wird von der Grundstückszufahrt nicht beeinträchtigt. Letztere liegt ca. 22 Meter vor der Bushaltestelle.

10. Kinder- und Familienfreundlichkeit:

Etwa 50 Meter nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein Kindergarten. Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr ist durch die unmittelbar südlich angrenzende Bushaltestelle gewährleistet. Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung.

11. Grünordnung:

Der Änderungsbereich ist derzeit relativ unmotiviert und wild bewachsen und unterliegt keinerlei Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen. Es soll im Zuge der Bebauung außerhalb der zu versiegelnden Flächen mit Grünflächen und Gärten versehen werden und erzeugt somit eine positive Wirkung auf das Kleinklima im Planungsgebiet. Zur zusätzlichen Klimaverbesserung werden versickerungsfähige Wohnwege- und Stellplatzbeläge ausgeführt. Die Begrünung parallel östlich des öffentlichen Gehweges (*Fl.Nr. 4169/7 der Gemarkung Landsberg am Lech*) sowie in den Privatgärten östlich des auf dem Planungsgebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wohnweges erfolgt in einheitlicher Grünflächenansaat sowie mittels einer einheitlichen Buchenheckenbepflanzung.

12. Umweltschutzmaßnahmen:

Zur Minderung der Immissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen der Carl-Friedrich-Benz-Straße resultieren, werden unmittelbar an der Carl-Friedrich-Benz-Straße schallabsorbierende Wände errichtet. Durch die Ausführung der Garagenwände mit horizontalen und vertikalen Sichtholzlaten kann eine gewisse Minderung des Verkehrslärm erreicht werden. Die nächst gelegene Wohngebäudefassade (= westliche Reihenhauszeile) besitzt zur Straßenmitte einen Abstand von rd. 23 m. Der Abstand der Doppelhäuser beträgt rd. 33 m zur Straßenmitte der Carl-Friedrich-Benz-Straße.

Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden, da das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird. Das beschleunigte Verfahren wiederum kann angewandt werden, da bei einer geplanten Grundfläche von 597 m² deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Da auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezeichneten Schutzgüter nicht erkennbar ist, entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

13. Plangebiet in Zahlen:

13.1 Flächenbilanz

Bauflächen	597 m ²
Private Grünflächen	785 m ²
Private Garagen:	180 m ²
Private Stellplätze:	135 m ²
Private Wohnwege:	163 m ²
<u>Private Verkehrsflächen:</u>	<u>290 m²</u>
Gesamt:	2.150 m ²

13.2 Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung

Durch die Änderung entsteht zusätzliches Baurecht für 4 Hauseinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen kann somit mit einem Einwohnerzuwachs von rd. 12 Personen gerechnet werden. Auf den gesamten Geltungsbereich bezogen ergibt sich Baurecht für 10 Hauseinheiten mit rd. 30 Personen Einwohnerzuwachs.

14. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Es ist mit einer raschen Realisierung der Maßnahme zu rechnen.

München, den 01.10.2007

gez. Lampadius
Architekt