

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans West III-A



LANDSBERG
AM LECH

1. Anlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist der Antrag des Grundstückseigentümers, auf eine stärkere Verdichtung des Baurechts. Da eine Flächenverdichtung und stärkere Auslastung von Grund und Boden mit den Zielen der Landesplanung einhergeht, hat der Stadtrat dem Antrag entsprochen und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Entwicklung

Die nochmalige Bebauungsplan-Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Arten der baulichen Nutzungen (Mischgebiet und Wohnbauflächen) werden beibehalten. Im Mischgebiet erfolgt nach § 1 Abs. 5 BauNVO z.T. ein Ausschluss von nicht gewollten Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird dadurch jedoch nicht berührt. Der Bebauungsplan wurde im Übrigen bereits im Jahre 1995 geändert, indem die ursprünglich vorgesehene Führung der Iglinger Straße zum Anschlusspunkt Königsberger Platz aufgegeben wurde. Im dem Bereich, in dem die Straße verlaufen sollte, wurde eine Bebauung mit acht Reihenhäusern und einem Doppelhaus festgesetzt. Das bestehende Wohnhaus an der Augsburger Straße wurde zudem als Bestand festgeschrieben. Eine weitere Bebauungsmöglichkeit eröffnete sich für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs in Form einer offenen Bauweise bis max. drei Vollgeschosse.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar an der B 17, westlich des Königsberger Platzes. Er wird im Süden von der Pfettenstraße, im Westen von der Akazienstraße und im Norden von dem bestehenden Mischgebiet begrenzt.

4. Planung

4.1 Bebauung und Flächenreduzierung

Die Neuplanung sieht anstelle der ursprünglich vorgesehenen Bebauung nunmehr 15 Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser (4 DHH) vor. Die Gärten der Wohnhäuser orientieren sich überwiegend auf die ruhigere Innenhofseite. Durch die parallele Anordnung der östlichen Reihenhauserzeile, kombiniert mit den aktiven Schallschutzeinrichtungen (Garagenzeile, Schallschutzwände) kann auch für die rückwärtigen Hauseinheiten eine gewisse Lärmberuhigung erreicht werden. Hinsichtlich der Gebäudemaße wird Bezug genommen auf die vorwiegend in der Stadt vorherrschenden Kubaturen. Das heißt die Gebäude sind zwingend zweigeschossig und mit einem Satteldach auszuführen. Die Maße entsprechen diesbezüglich im Übrigen auch den Festsetzungen der vorangegangenen 4. Änderung des Bebauungsplans. Durch die leicht komprimierte Anordnung der Gebäude wird eine stärkere Nutzung der Grundstücksflächen erreicht. Dies kommt dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Reduzierung des Flächenverbrauchs zugute. Trotz dieser dichteren Anordnung werden jedoch

noch Bodennutzungswerte (Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen) erreicht, die im städtebaulich vertretbaren Ausmaß liegen. Bei einer gesamten überbaubaren Grundfläche von rd. 1260 m² und einer Nettowohnbaufläche von 4915 m² errechnet sich eine mittlere GRZ von 0,26 und eine mittlere GFZ von 0,52. Sie liegen damit im Mittel unter den Werten der 4. Bebauungsplan-Änderung West III-A.4, die 0,30 bzw. 0,60 aufwiesen.

4.2 Topographie

Das Gelände ist weitgehend als eben zu bezeichnen. Es befindet sich auf einer Höhe von rd. 594 m über Normalnull. Zur B 17 beträgt der Höhenunterschied von ca. 50 cm bis 75 cm. Er kann durch die Anordnung der Garagen und der vorgelagerten Grünfläche ausgeglichen werden.

4.3 Grünordnung

Die Eingrünung der Grundstücke erfolgt vorwiegend durch Maßnahmen der jeweiligen Hauseigentümer. Der Bebauungsplan sieht hierfür als Mindestbepflanzung je 300 m² Grundstücksfläche einen Laubbaum bzw. 2 Obstbäume vor. Bei 19 Hauseinheiten errechnet sich eine Mindestbepflanzung von 19 Laub- bzw. 38 Obstbäumen. Mit diesen Pflanzaktionen kann auch die Fällung der an der Westgrenze befindlichen Baumreihe kompensiert werden. Gegen den Erhalt der Bäume spricht die vorgesehene dichtere Bebauung. Diese kann nur umgesetzt werden, wenn das Grundstück nahezu vollständig frei geräumt wird. Dagegen können die mächtigen Baumgruppen, die sich im Eingangsbereich der B 17 zur Pfettenstraße befinden, vollständig erhalten werden. Die Garagenzeile wurde um rd. 5 m zurückgesetzt, um die Stadtbild und Natur prägenden Bäume zu erhalten.

Das Baugebiet wird im Inneren lediglich durch zwei kleine Grünfläche, die sich entlang der Gehwegverbindung befinden, aufgelockert. Dies ist ausreichend, da die Begrünung durch private Pflanzungen und Gärten erfolgt. Zwischen Gehweg B 17 und Garagenzeile ist jedoch vorwiegend aus Gründen der Ortsgestaltung ein 3 m breiter privater Grünstreifen vorgesehen. Der Zwischenraum ist mit einer Baumreihe von Kugelhorn-Bäumen zu bepflanzen. Dadurch kann bzw. können die relativ strenge Garagenzeile aufgelockert und zugleich Schall und Luftverschmutzung durch die dichten Baumkronen etwas gemildert werden.

4.4 Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz

Ein Ausgleich nach Bundesnaturschutzgesetz ist nicht erforderlich, da es sich um Flächen handelt, die bereits durch frühere Bebauungspläne überplant wurden. Da zudem kein stärkere Eingriff hinsichtlich der Grundflächenzahl und die höchste GRZ unter der Eingriffsschwere von 0,35 liegt, ist auch in dieser Hinsicht ein Ausgleich entbehrlich.

Der Abgleich über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (sh. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) führt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass kein Ausgleichsbedarf entsteht.

4.5 Umweltschutz (Schall, Luftverschmutzung)

Die nahe gelegene B 17 stellt eine akute Belastung für das Wohngebiet vor. Sowohl hinsichtlich Lärm als auch Luftverschmutzung ist mit Beeinträchtigungen für die Bewohner zu rechnen. Um Vermeidungsmaßnahmen einleiten zu können, wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der Gutachter stellte dabei fest, dass für die geplanten Wohnhäuser Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 9 dB(A) tags, sowie 14 dB(A) nachts an kritischen Fassaden zu erwarten sind. Er führt deshalb Hinweise und Empfehlungen für einen verbesserten Schallschutz auf, um die Situation zu entschärfen. Die Hinweise und Empfehlungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und tragen

wesentlich zur Verbesserung bzw. weitgehenden Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bei. Sofern diese Werte durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Situierung und Dimensionierung einer geschlossenen Garagenzeile und der Errichtung von Schallschutzwänden immer noch überschritten werden, wurden bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen von außen eindringenden Lärm nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Daneben übt auch die Grundrissorientierung Einfluss auf den Schallschutz aus. So wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume mit Sichtverbindung zur B 17 auf die lärmabgewandte Seite zu legen sind. Sollte aus technischen Gründen im Einzelfall die Orientierung nach Westen behindern, können durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie Fenster mit integrierter Lüftungseinheit das Schutzziel ebenfalls noch erreicht werden. Hinsichtlich der Luftverschmutzung trägt die Garagenzeile sowie die Bepflanzung entlang der B 17 etwas zur Reduzierung der Schadstoffe bei. Eine stärkere Entlastung durch den Bau der B 17 neu zu erwarten.

5. Erschließung

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist in den Haupterschließungsstraßen (Akazienstraße, Pfettenstraße) mit den verschiedenen Sparten Gas, Wasser, Kanal, Strom, Telekom versorgt. Für die Erschließung des inneren Gebiets ist jedoch eine weitere Führung der Versorgungsleitungen erforderlich. Da sämtliche Wege und Zufahrten im privaten Eigentum geplant sind, wird es Aufgabe des zukünftigen Investors sein, die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Gebiets sicherzustellen.

5.2 Straßen

Die Zufahrt zu dem Baugebiet erfolgt für die östliche Reihenhauszeile von der B 17 aus und für die übrige Bebauung von der Akazienstraße aus. Eine für Kraftfahrzeuge nutzbare Verbindung zwischen der Akazienstraße und der Pfettenstraße/B17 erfolgt nicht. Lediglich für Fußgänger werden Verbindungen zwischen Akazienstraße/Pfettenstraße/Hindenburgring vorgesehen.

6. Plangebiet in Zahlen

6.1 Flächenübersicht

Nr.	Nutzung		Fläche qm	Fläche qm
1.1	Wohnen	Reihenhäuser	2704	
1.2		Doppelhäuser	870	
1.3		Einzelhaus	1299	
1.4		sonstige	42	4915
2.0	private Grünfläche			183
3.0	Garagenhöfe			792
4.1	Verkehrsflächen privat	Wege	308	
4.2		Zufahrten	454	762
5.0	Trafostation			25
6.0	gesamt			6677

6.2 Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung

Die Bebauung sieht die Errichtung von 15 Reihenhäusern und 4 Doppelhaushälften vor. Es ist mit einem Einwohnerzuwachs von rd. 50 Personen zu rechnen.

7. Prüfauftrag Stadtrat

Der Stadtrat hat die Verwaltung beauftragt folgende Punkte zu überprüfen:

- a) Ein Fahrzeugverkehr zwischen Akazien- und Pfettenstraße ist zu unterbinden.
- b) Es ist zu überprüfen, ob der Weg in der vorgestellten Breite erforderlich ist.
- c) Es ist zu überprüfen, in wie weit eine Anbindung der Garage Sanktjohanser an das Straßensystem möglich ist.
- d) Es ist zu überprüfen, ob die Pfettenstraße mit einem Gehweg versehen werden kann.

Die Überprüfung brachte folgendes Ergebnis:

- a) Der Fahrzeugverkehr ist durch die Ausweisung von Gehwegen unterbunden.
- b) Der Weg wurde auf eine Breite von 2,50 m reduziert. Da ausschließlich Kanal- und Wasserleitungen unterzubringen sind, ist diese Breite nach Angaben der Städtischen Werke ausreichend. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei weiterer Belegung des Weges mit Strom, Gas und Telekom eine Breite von 4,50 m erforderlich werden würde.
- c) Die vorhandene Garage von Herrn Sanktjohanser kann nicht an die Akazienstraße angebunden werden, da ansonsten das Grundstück des mittleren Reiheneckhauses deutlich reduziert werden müsste. Als Ersatz für die nicht durchführbare Anbindung wird ein Baurecht für eine neue Doppelgarage nördlich im Anschluss an die Garagenzeile der Reihenhäuser ausgewiesen.
- d) Ein Gehweg entlang der Pfettenstraße ist technisch möglich, eine Notwendigkeit wird jedoch nicht gesehen. Die Straße ist nur für Anlieger befahrbar und deshalb äußerst schwach frequentiert. Lediglich zu bestimmten Zeiten wird sie von den Mitgliedern des Tennisvereins etwas stärker beansprucht. Da sich diese Zeiten nicht mit den Zeiten der Hauptnutzern, den Schulkindern und Berufstätigen (Fußgänger die zur Haltestelle Schule laufen und Radfahrer), kreuzen, kann auf einen Gehweg verzichtet werden.

8. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Es ist davon auszugehen, dass eine zügige Umsetzung der Planungsziele erfolgen wird.

9. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

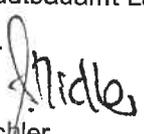
Aufgrund Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und den anschließenden Beschlüssen des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses sowie der Empfehlung des Ältestenrates erfolgten Plan-Änderungen:

- Ergänzende Schallschutzmaßnahmen im WA 3 sowie Verlängerung Schallschutzwand (S4)
- Es verbleibt bei Privatwegen innerhalb des neuen Baugebietes. Der Durchstich durch die Garagen in Höhe des Anwesens Augsburgs Straße 17 entfällt. Der Privatweg endet an dem Garagenhof.
- Zusätzliches Baurecht für ein Einzelhaus in WA 4.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller
ergänzt 13.04.2006 Ref. 42 Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 14.02.2006

i.A.


Michler

Baurätin z.A.