

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	Seite 2
2. Entwicklung	Seite 2
3. Örtliche Lage	Seite 2
4. Planung	
4.1 Nutzung	Seite 2
4.2 Topographie	Seite 3
4.3 Bebauung	Seite 3
4.4 Erschließung	Seite 3
4.5 Grünordnung	Seite 3
4.6 Schallschutz	Seite 4
4.7 Plangebiet in Zahlen	Seite 5
5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung	Seite 5
6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange ...	Seite 5

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan soll im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 930/3 der Gemarkung Landsberg am Lech, Iglinger Straße 17, geändert werden. Anlass für die Änderung ist zum einen die Schließung einer, in ihrer Wahrnehmung als unmotiviert zu bezeichnenden Baulücke mit 1.892 m² Fläche samt der damit einhergehenden städtebaulichen Neuordnung, zum anderen die schwierige Vermarktbarkeit des Grundstücks unter Beibehaltung der vorherrschenden Planung. Hier spielen vor allem die üppigen Grundstücksgrößen und die unglückliche Orientierung der geplanten Baufenster –mit Gartenorientierung zur Ostseite- eine entscheidende Rolle.

Für die Nutzung dieser Freifläche sieht der Bebauungsplan West-III-A auf einer Fläche von 1.892 m² bislang eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern als Fortsetzung der bestehenden, südlich angrenzenden Bebauung bis zur Schließung des Planungsgebiets an der Iglinger Straße vor. Die bislang vorgesehene Platzierung der Wohnhäuser auf dem Planungsgebiet ist zwischenzeitlich als nicht mehr konform mit heutigen Wohn- und Lebensvorstellungen zu bezeichnen. Während die im Bebauungsplan vorgesehenen zwei Grundstücke mit Flächen von jeweils ca. 950 m² als zu groß erscheinen, ist die Orientierung der Gärten nach Osten als nahezu nachfragelos und unverkäuflich zu werten.

Mit dem Änderungsentwurf kann eine zeitgemäße und für junge Familien erschwingliche Wohnbebauung sowie eine städtebaulich ansprechende und homogene Schließung der Baulücke erreicht werden.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan sieht für das Planungsgebiet die Darstellung als Wohnbaufläche vor. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten wird.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Es kann damit das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird bei einer geplanten Grundfläche von 1.892 m² weit unterschritten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Stadtgebiet. Es ist von der B 17 (*Augsburger Straße*) kommend über die Iglinger Straße aus zu erreichen.

4. Planung

4.1 Nutzung

Der Planungsbereich ist derzeit unbebaut und in ein allgemeines Wohngebiet eingebettet. Er stellt eine Baulücke dar, umgeben von verdichteter, dreigeschossiger Bebauung mit Eigentumswohnungen sowie zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern im Westen, verdichteter, zweigeschossiger Reihenhausbauung im Norden und offener Bebauung mit 1½-geschossigen Einfamilienhäusern im Osten und Süden.

4.2 Topographie

Der Änderungsbereich ist als eben zu bezeichnen. Er befindet sich oberhalb einer Hangterrasse, die aus würmeiszeitlichem Niederterrassenschotter des Lechs besteht. Die mittlere Höhe beträgt rd. 590 m über Normalnull.

4.3 Bebauung

Die Freifläche soll mit 4 Doppelhaushälften und drei Reihenhäusern bebaut werden. Die neue Planung nimmt die Kubaturen und Gestaltungselemente der umliegenden Wohnbebauung auf und fügt sich gut in die städtebauliche Komposition ein. Drei Garagen und zwei PKW-Stellplätze für drei Doppelhaushälften werden auf den Grundstücken der Wohngebäude untergebracht, die Garagen für eine weitere Doppelhaushälfte und die drei Reihenhäuser sowie sieben oberirdische PKW-Stellplätze werden im zentralen Zufahrtsbereich zu den sieben Häusern positioniert.

Die vorgeschlagene Bebauung fügt sich auch mit ihrer Bauweise in die Umgebungsbebauung ein, die sich vorwiegend aus Reihenhäusern, wenigen Einzelhäusern und Geschosswohnungsbau in moderner Interpretation zusammensetzt. Gleiches gilt für die Maße der baulichen Nutzung.

Augenmerk wird beim Änderungsvorschlag auf eventuellen Immissionsschutz der bestehenden und neuen Bebauung gleichermaßen gelegt. Die östlich des Planungsgebiet existierende Bebauung erfährt durch einen am östlichen Grundstücksteil, angrenzend an den öffentlichen Gehweg Fl.Nr. 921/31, im Bereich der Garagen und Stellplätze zu positionierenden Sicht- und Schallschutzzaun in Lärchenholzbeplankung, eine gewisse Abgrenzung hinsichtlich der in den Zufahrtsbereich ein- und ausparkenden Fahrzeuge, ohne völlig zu isolieren. Der Sicht- und Schallschutzzaun im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrt wird exakt in dem Bereich platziert, in welchem mögliche Immissionen zur östlichen Bebauung hin auftreten könnten.

Zur Minderung der Immissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen der Iglinger Straße resultieren, werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß dem Schallschutzgutachten des Sachverständigenbüros hcon Hils Consult vorgesehen. Durch die dementsprechenden Ausführungen mit Schallschutzfenstern kann eine gewisse Minderung des Verkehrslärms erreicht werden.

4.4 Erschließung

Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über die private Zufahrt von der Pappelstraße aus.

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 für Besorgungen des täglichen Bedarfs.

4.5 Grünordnung

Hinsichtlich der Begrünung des Baugebiets wurden die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes unverändert übernommen.

Im Zuge der Bebauung sollen die außerhalb der zu versiegelnden Flächen gelegenen Grundstücksteile mit Grünflächen und Gärten versehen werden. Sie erzeugen damit eine positive Wirkung auf das Kleinklima im Planungsgebiet. Zur zusätzlichen Klimaverbesserung werden versickerungsfähige Wohnwegs- und Stellplatzbeläge ausgeführt.

Drei Stück erhaltenswerte Eschen, die unmittelbar und parallel zur Iglinger Straße Bestandschutz genießen, wurden dokumentiert und werden als „geschützt“ in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Sie verfügen über einen Stammumfang zwischen 32,5 cm und 44,2 cm.

Für den Fall, dass einer oder alle drei dieser bestandsgeschützten Bäume im Zuge der Bebauung nicht erhalten werden können, sind adäquate Ersatzbepflanzungsmaßnahmen durchzuführen. Die Begrünung parallel östlich des öffentlichen Gehweges (*Fl.Nr. 921/31 der Gemarkung Landsberg am Lech*) sowie in den Privatgärten erfolgt in einheitlicher Grünflächenansaat. Die Begrünung des Baugebiets wird als ausgewogen bezeichnet.

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 1.892 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.

4.6 Schallschutz

Um die Auswirkungen der Geräuschentwicklung auf das überplante Wohngebiet, verursacht durch den Verkehr auf der angrenzenden Straße (*Iglinger Straße*), zu überprüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden in dem Gutachten des Ingenieurbüros hcon Hils Consult vom 29.05.2009 festgehalten. Der Gutachter kommt dabei zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Die Untersuchung der Geräuschbelastung des Baugebiets zeigt, dass im Wesentlichen an der geplanten Reihenhauszeile an der Iglinger Straße Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete zu erwarten sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen, etwa als Schallschutzwand an der Iglinger Straße, wären aus städtebaulichen, landschaftsplanerischen und baupraktischen Gesichtspunkten an dieser Stelle problematisch bzw. nur schwer realisierbar. Ferner wäre ihre Wirksamkeit im Hinblick auf den Schutz der 1.Ober- und Dachgeschosse nur gering, und wegen der nur geringen möglichen Längenausbildung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 930/3 parallel zur Iglinger Straße sowie freizuhaltender Sichtdreiecke kann auch der seitlich einfallende Schallanteil nur unzureichend abgeschirmt werden. Der als Ausgleich erforderliche und festzusetzende bauliche Schallschutz der besonders lärmbelasteten Außenbauteile ist mit üblichen Bauweisen zu erreichen. Die bei Schlaf- und Kinderzimmern für die Nachtzeit erforderliche schallgedämpfte Belüftung kann auch mit Maßnahmen der Energieeinsparung gekoppelt werden.“

Die Schallschutzwand auf der Ostseite des Garagenhofes dient dem Schutz des östlich angrenzenden Nachbarn. Der Nachbar wird infolge der Änderungsplanung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen belastet. Die Erschließung der 7 Hauseinheiten erfolgt mittig über einen Garagenhof. Zum Schutz des Nachbarn vor dem privaten Verkehrslärm ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand mit gewissen Schallschutzanforderungen vorgesehen.

4.7 Plangebiet in Zahlen

Flächenbilanz

Überbaute Wohnhausflächen	410 m ²
Überbaute Garagenflächen	126 m ²
Versiegelte private Flächen (<i>Terrassen, Zuwege u.ä.</i>)	138 m ²
Private Grünflächen (<i>z. B. Gärten, Vorgärten</i>)	971 m ²
<u>Private Fahrstraße (<i>zu den Garagen und Stellplätzen</i>)</u>	<u>247 m²</u>
Gesamt	1.892 m ²

Wohneinheiten/Einwohnerentwicklung

Durch die Änderung entsteht zusätzliches Baurecht für 5 Hauseinheiten. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen kann somit mit einem Einwohnerzuwachs von rd. 15 Personen gerechnet werden.

5. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Es ist mit einer raschen Realisierung der Maßnahme zu rechnen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende **wesentlichen** Einwände vorgebracht:

- 6.1 verschiedene Privatpersonen** bemängelten, dass für die 7 Wohneinheiten nur 7 Garagen und 7 Stellplätze ausgewiesen wurden. Da man heute von 2 – 3 Stellplätzen pro Familie ausgeht, wären die geplanten 14 Kfz-Stellplätze nicht ausreichend. Hierzu wurde entgegnet, dass sich die Anzahl der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech richtet. Danach sind für Wohneinheiten von 60 m² bis 150 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen. Zu beachten ist auch, dass nicht alle Haushalte 2 und mehr Auto halten. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich dieser Argumentation nicht in vollem Umfang angeschlossen und beschloss, dass 2 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die zusätzlichen Stellplätze wurden zwischen Doppelhaus und Pappelstraße nachgewiesen und im Plan festgesetzt.
- 6.2 Ein unmittelbar östlich gelegener Anwohner** erhob den Vorwurf, dass kein Lärmschutzgutachten vorläge. Der Aussage musste widersprochen werden, da mit Datum vom 29.05.2009 eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurde. Die Ergebnisse flossen unter Ziffer I.10 Schallschutz in den Bebauungsplan ein. Zu der Lärmschutzwand ist anzumerken, dass diese aufgrund gesetzlicher Anforderungen nicht notwendig wäre. Zum bestmöglichen Schutz des Nachbarn wurde diese Wand jedoch trotzdem aufgenommen. Der Vorschlag des Anwohners, die Garagen und Stellplätze auf den nördlichen Teil des Grundstücks an die Iglinger Straße zu verlagern, konnte aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen nicht entsprochen werden.

München, den 15. September 2009



Dipl.-Ing. Arch. Christof Lampadius