



Begründung zum Bebauungsplan

West III - G

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung
3. Örtliche Lage
4. Planung
 - 4.1 Nutzung
 - 4.2 Bebauung
 - 4.3 Topographie
 - 4.4 Grünordnung
 - 4.5 Erschließung
 - 4.6 Plangebiet in Zahlen
5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Anlage: Tabellen Plangebiet in Zahlen

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohneigentum hält in der Großen Kreisstadt Landsberg a. Lech weiter an. Es ist allerdings eine Verlagerung der Wohnform „Geschoßwohnungsbau“ in „Einfamilienhaus“ festzustellen. Der Stadtrat von Landsberg a. Lech trägt dieser Entwicklung Rechnung indem er die Aufstellung des Bebauungsplanes West III - G beschlossen hat.

2. Entwicklung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (genehmigt mit RS Nr. 420-4621.1 LL 16.2) entwickelt. Er ist vorläufig als vorletzter Abschnitt der Strukturplanung für das Baugebiet West III zu sehen. Die Strukturplanung der Ortsplanungsstelle für Oberbayern aus dem Jahre 1975 sah für das Gesamtgebiet West III fünf Abschnitte (A-E) vor. Die Abschnitte A, B, D und E wurden bis 1995 - von einigen Baulücken abgesehen - umgesetzt. Der Abschnitt C mußte wegen seiner großen Ausdehnung von rd. 24 ha in einen weiteren Abschnitt G unterteilt werden. Der Abschnitt F, der in der Strukturplanung nicht enthalten ist, überzieht insbesondere das Gelände der JVA. Die Stadt hat im Bereich des Abschnittes G vor Jahren bereits einige Grundstücksankäufe getätigt. Durch die Entwicklung im Bereich der Konversionsflächen mußten die Siedlungsschwerpunkte neu definiert werden. Das Hauptaugenmerk für den verdichteten Wohnungsbau gilt nunmehr primär den ehemaligen Kasernenflächen. Die Bereiche im Westen wurden in angemessen dimensionierten Grundstückszuschnitten dem Einfamilienhausbau in Form von Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern vorbehalten. Der gesamte Geltungsbereich für den Bebauungsplan bemißt sich auf rd. 11,5 ha.

3. Örtliche Lage

Das Gebiet liegt westlich der Ahornallee, beginnend von der Abzweigung Holzhauser / Breslauer Straße und erstreckt sich nach Norden bis auf Höhe des Kindergartens St. Elisabeth. Im Westen findet es seinen Abschluß mit der Oberkante des Hanges. Die Nutzungen der angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar:

- im Westen landwirtschaftliche Fläche
- im Norden landwirtschaftliche Fläche
- im Osten Wohnbebauung
- im Süden öffentl. Grünfläche und Wohnbebauung.

4. Planung

4.1 Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Neben der Wohnnutzung sind noch die für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Desweiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Die Ausnahmen nach Abs. 3 (= Beherbergungs- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Da das Baugebiet West III bereits sehr gut mit infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Geschäfte, Betriebe etc.) versorgt wird, ist nicht damit zu rechnen, daß im Gebiet selbst die o.g. Einrichtungen in nennenswerten Umfang entstehen werden. Das Wohngebiet wird, entsprechend der Vorgabe im Flächennutzungsplan, in einen breiten Grüngürtel mit einer Breite von ca. 40 m, gemessen ab Hangsohle, eingebettet. Die Nutzung ist allgemein als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Da die Fläche insbesondere als Ausgleichsfläche für die zu überbauenden Flächen verwendet wird, erfolgt im wesentlichen keine weitere Festsetzung der Zweckbestimmung. Lediglich für den Bolzplatz, die beiden Kinderspielflächen und die Parkanlage (mit Birkenallee) wird die nähere Nutzung bestimmt.

4.2 Bebauung

Nach der Strukturplanung sollte die Bebauung im südlichen Quartier des Abschnittes C (jetzt G) in offener Bauweise mit max. zwei Geschossen und im nördlichen Quartier als verdichteter Flachbau mit ebenfalls max. zwei Geschossen erfolgen. Die Planungsvorgabe kann im südlichen Quartier vollinhaltlich umgesetzt werden. Im nördlichen Teilabschnitt ist nunmehr eine verdichtete Reihenhausbebauung analog der Regierungsbroschüre „Kleine Häuser für Familien“ neben freistehenden zweigeschossigen 1- und 2-Familienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Die Reihenhäuser erhalten, energetischen Vorgaben folgend, ein nach Süden gerichtetes Pultdach. Die Häuser werden nicht in der Tiefe, wie allgemein üblich, ausgerichtet, sondern in der Breite. Dadurch lassen sich folgende Vorteile erzielen.

- a) Die Grundstücke erlauben wegen ihres breiteren Zuschnittes (Breite ca. 9 m) eine gefälligere Nutzung.
- b) Die Fassadensüdseite kann bei großflächiger Verglasung für die passive Sonnenenergie genutzt werden.
- c) Die Aufenthaltsräume lassen sich bei dem schmalen Haustyp besser belichten.

Das neue Bauquartier ist im übrigen von einer Vielzahl von möglichen Haustypen geprägt. Sie reichen vom freistehenden Einfamilienhaus (E+D und E +1), dem Doppelhaus (ebenfalls E+D und E +1) bis zum Reihenhaus (E+1). Dadurch wird den unterschiedlichen Bauwünschen Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist

hang ist auch das Reihenhausquartier an der Ecke Ahornallee / Platanenstraße zu sehen. Für diese Gebäudeformation wurden keine Dachformen und -neigungen, sondern lediglich die max. Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Dadurch wird eine relativ freie Bauweise mit sehr unterschiedlichen Baukörperausbildungen erreicht. Der Schnittpunkt der beiden Sammelstraßen erhält mit dieser Maßnahme einen städtebaulichen Akzent und soll zur Lebendigkeit des neuen Bauquartiers beitragen.

4.3 Topographie

Das Gelände unterhalb des Hanges befindet sich auf ca. 598 - 600 m über NN und kann deshalb als weitgehendst eben bezeichnet werden.

4.4 Grünordnung

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als „Agrarsteppe“, bestehend aus intensiv genutzten Äckern und Grünland, dar. Biotopstrukturen treten nur im Bereich der das Planungsgebiet im Westen begrenzenden Lechterrassenkante auf, die für eine ackerbauliche Nutzung auf Grund der starken Neigung nicht geeignet ist. Es handelt sich hierbei um Magerrasenstrukturen mit eingelagerten nitrophilen Arten, die auf den Nährstoffeintrag der ackerbaulich genutzten oberen Lechterrasse zurückzuführen sind. Der Hangbereich ist von locker verteilten Baum und Strauchgruppen durchsetzt und wird im Süden durch ein Waldstück zur Buchloer Straße hin begrenzt. Im Südosten wird das Gebiet durch eine schmale Feldhecke begrenzt, die auf Grund ihrer unmittelbaren Nähe zur Ahornallee ökologisch von geringer Bedeutung ist.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, sowohl einen großzügigen Ausgleich für die teilweise Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Straßen zu schaffen als auch einen lockeren Übergang zur angrenzenden freien Landschaft unter Einbeziehung der stark frequentierten fuß- und radläufigen Nord - Süd Verbindung zu erzielen.

Dies wird hauptsächlich durch die Anlage eines 55 - 105 m breiten im Norden und Westen gelegenen, öffentlichen Grünstreifens erreicht, der für die Bewohner des geplanten und der angrenzenden Baugebiete Raum zur Erholung bietet. Für Kinder und Jugendliche werden zusätzlich im Westen und Norden zwei Spielplätze sowie ein Bolzplatz ausgewiesen. Durch Pflegefestsetzungen in diesem Grünbereich, die eine extensive Nutzung detailliert festlegen, und die Anlage von Gehölzgruppen und Feldgehölzen, werden sowohl die Standortbedingungen als auch der Erho-

lungswert deutlich verbessert.

Im Bereich der Hangkante wird der vorhandene wertvolle Gehölzbestand erhalten und ist weiterhin zu sichern. Zur Sicherung der hier vorherrschenden Magerrasenstrukturen ist die Fläche von Verbuschung freizuhalten.

Die Bepflanzung der Erschließungsstraßen erfolgt mit unterschiedlichen Baumarten, die den jeweiligen Straßen zur Namensgebung dienen. Dies erfolgt in Anlehnung an das im Osten angrenzende Baugebiet.

Im Norden wird das Siedlungsgebiet von einer weitläufigen West - Ost ausgerichteten, alleeartig angelegten Grünachse durchzogen, die als gliederndes Element eine Verbindung zwischen den angrenzenden Baugebieten und dem öffentlichem Grünraum schafft.

4.5 Erschließung

Die Straßenführung wird geprägt durch die bestehende Ahornallee. Der östliche Straßenbereich mit Gehwegen, Grünstreifen und Parkstände wurde im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes West III - D bereits erstellt. Der westliche Bereich wird neu geplant. Als wesentliche verkehrstechnische Maßnahme ist die Anlage eines Rad- und Gehweges zu nennen. Er verläuft zunächst von der Holzhauser Straße bis auf Höhe des Kindergartens.

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt mit sog. Schleifen, die, ausgehend von der Hauptsammelstraße Ahornallee, nur den Anlieger in das Wohngebiet hereinführt. Die Anliegerstraßen werden aufgrund ihrer Straßenbreiten sowie Ausgestaltung als Wohn- und Spielstraßen für Nichtanlieger unattraktiv, für Anlieger dagegen besonders anziehend.

Die Ver- und Entsorgung mit Energie und Wasser, sowie die Entsorgung der Abwässer durch Kanal, ist durch den Anschluß an das Stromnetz der LEW bzw. die Leitungs- und Versorgungsnetze der Stadt Landsberg a. Lech gewährleistet.

4.6 Plangebiet in Zahlen - sh. Anlagen

5. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Der Stadtrat hat gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschuß ein Umlegungsverfahren für

einen Teilbereich beschlossen. Aufgrund der relativ hohen Grundstücksanteile der Stadt Landsberg a. Lech und der hohen Nachfrage nach Grundstücken im „Einheimischen Programm“ ist mit einer baldigen Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen.

Landsberg a. Lech, den 18.12.1998
Stadtbauamt
Im Auftrag

Grießinger
Baudirektor