

Begründung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes „West III G“



Der Bebauungsplan West III-G soll in den Bereichen Ahornallee (WA 2) und Birkenstraße (WA 9) der geänderten Wohnungsmarktlage angepasst werden. Der Stadtrat hat den geplanten Änderungen in der Sitzung vom 26.02.2003 zugestimmt und die Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderungen werden wie folgt begründet:

1. Ahornallee (WA 2.1)

Der Bebauungsplan sah in diesem Teilbereich ausschließlich die Errichtung von Einzelgebäuden mit max. zwei Wohneinheiten vor. Das Planungsziel das mit dieser Festsetzung verfolgt werden sollte, war die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.02.2000 hätten allerdings auch bei dieser Festsetzungen bereits Doppelhäuser errichtet werden können, wenn zwei funktional selbständige Haushälften (nach bisherigem Verständnis das „klassische Doppelhaus“) zusammen gebaut auf einem Grundstück errichtet würden. Insofern sieht die geänderte Fassung des Bebauungsplanes nur geringe Veränderungen vor. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- statt Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten nunmehr Doppelhaus auch auf zwei Buchgrundstücken;
- Abstand der Wohngebäude zur Westgrenze wird von 6,0 auf 4,5 m bzw. 5,5 m¹ reduziert;
- die südliche Baugrenze wird um 2,60 m nach Süden verschoben;
- Die Breite der Wohngebäude wird von 10,0 m auf 11,0 m vergrößert;
- Der Bauraum wird von 12,0 m auf 14,0 m erweitert;

Die Grundstücksflächen variieren von ca. 250 m² für die östliche Doppelhaushälfte bis zu ca. 350 m² für die westliche Doppelhaushälfte. Als Folge der etwas dichteren Bebauung erhöht sich bei den östlichen Grundstücken auch die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ). Statt

0,25/0,50 müssen 0,30/0,60 angesetzt werden. Die bestehenden Grundstücksgrenzen können jedoch beibehalten werden. Es ist lediglich innerhalb der Grundstücke eine weitere Parzellenvermessung vorzunehmen.

Durch die dezentrale Lage der Garagen ist der Zugang zu den Doppelhaushälften teilweise etwas aufwendiger. Die Weglängen Garage/Wohnhaus betragen hierbei bis zu 35 m. Sie entsprechen jedoch den üblichen Laufwegen zwischen Reihenhäusern und Garagenhöfen.

Zur Erfüllung der Stellplatz-Richtlichtlinien (3 Stellplätze bei einer Wohnfläche von mehr als 130 m²) wird jeweils ein zusätzlicher Stellplatz je Doppelhaushälfte benötigt. Um auf dem Grundstück jeweils einen zusätzlichen Stellplatz anzuordnen, müssen an der Ahornallee drei Zufahrten erweitert werden. Dadurch kann in unmittelbarer Nähe zur Doppelhaushälfte jeweils ein Stellplatz angelegt werden.

Die folgenden Grundüberlegungen der aktuellen Bebauungsplan-Fassung vom 27.01.2000 können durch die geringen Eingriffe auch weiterhin gewahrt werden.

- Gebäudeausrichtung nach Süden (Photovoltaik);
- Walmdachwiederholung analog des Baugebiets West III-E;
- Einbindung der zwei verbleibenden Walmdachhäuser nördlich der Hainbuchenstraße;

Bei der Änderung der Planung wurde großer Wert darauf gelegt, dass die westlich angrenzenden Nachbarn nicht merklich beeinträchtigt werden. Durch die Beibehaltung der Garagenstandorte kann eine Verschattung der Grundstücke vermieden werden. Lediglich die Erweiterung des Bau- raumes um 1,5 m nach Westen und die Verbreiterung der Wohngebäude um 1 m haben geringe Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Sie sind jedoch unter Würdigung der nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,30 vergrößert sich zwangsläufig die von der baulichen Anlage überdeckte Freifläche. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 (Feld B I) errechnet sich eine auszugleichende Fläche von $2400 \text{ m}^2 \times 0,05 \times 0,02 = 24 \text{ m}^2$. Für dieser Kleinstfläche ist kein separater Ausgleich (Abbuchung vom Ökokonto) erforderlich. Der Ausgleich erfolgt durch Pflanzmaßnahmen in den Wohngärten. Ein weiterer Beitrag zur Stabilisierung und Verbesserung von ökologischen Werten kann durch die Festsetzung von extensiv begrüntem Garagendächern geleistet werden.

2. Birkenstraße (WA 9)

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Birkenstraße WA 9 ist der Antrag eines Bauträgers auf Errichtung eines zusätzlichen Doppelhauses. Es handelt es sich hierbei um die Grundstücke Fl.Nrn. 3950/103 - 108, die südlich an den südlichen Ring der Birkenstraße angrenzen. Die Grundstücke ermöglichen die Errichtung von 6 Doppelhaushälften auf einer Grundstücksfläche von jeweils rd. 410 m². Der Bebauungsvorschlag des Bauträgers sieht die Errichtung von 8 Doppelhäusern bei einer Grundstücksfläche von 288 bis 315 m² vor.

In städtebaulicher Hinsicht muss besonderer Wert auf eine offene Bauweise gelegt werden. Es darf keine geschlossene Bebauung in Form von Hausgruppen entstehen, da dadurch der Grünverbund des südlich angrenzenden Grünzuges mit dem bebauten Innenraum verloren ginge. Um dies dauerhaft zu sichern, muss in planungsrechtlicher Hinsicht die Errichtung von Doppelgaragen für jedes Doppelhauses und ein angemessener Abstand zwischen Haus und Doppelgarage festgesetzt werden. Nur dadurch kann vermieden werden, dass der Zwischenraum bei Bedarf eines weiteren Pkw's verbaut wird. Ergänzend hierzu kann die Grundrissgestaltung dahin gehend optimiert werden, dass eine Belichtung über den Zwischenraum erfolgen muss.

Hinsichtlich des Maß der baulichen Nutzung erfolgt keine Änderung, da der Bauträger nur eine Hautiefe von 9,25 m - statt 12,00 m lt. Bebauungsplan - vorsieht. In den Festsetzungen wird der Bauraum auf 10 m begrenzt, um einen gewissen Spielraum bei der Planung zu ermöglichen. Auf die GRZ und GFZ wirkt sich dies nicht aus. Es verbleibt bei den im Bebauungsplan festgesetzten Maßen von 0,30 und 0,60. Aus diesem Grunde ist auch kein Ausgleichsflächenbedarf im Sinne des Naturschutzgesetzes erforderlich.

Da sämtliche Hausanschlüsse für die Bebauung mit 6 Doppelhäusern ausgelegt sind, müssen die Anschlüsse teilweise neu verlegt werden. Die dadurch entstehenden Kosten und auch die damit verbundenen Kosten für die Straßenbaumaßnahmen müssen von dem Verursacher getragen werden. Diese Kosten und auch die Aufwendungen für die Bebauungsplanänderung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Plangebiete in Zahlen

Art	Ahornallee	Birkenstraße	gesamt
Gesamtfläche	2400 m ²	2460 m ²	4860 m ²
Einzelgrundstücke	254 - 357 m ²	288 - 315 m ²	254 - 357 m ²
Anzahl Doppelhäuser	4	4	8
Einwohner pro DHH	3	3	3
Einwohner gesamt	24	24	48

4. Realisierung

Die Grundstücke befinden sich im Bereich der Ahornallee im Eigentum der Stadt Landsberg und im Bereich Birkenstraße im Eigentum eines Bauträgers. Mit der Umsetzung der Planung ist in Kürze zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 10.03.2003

i.A.

Ganzenmüller

Techn. Oberamtsrat

¹⁾ ergänzt 20.05.2003