

Bebauungsplan Nr.2111 "Saarburgstraße, 1.Änderung"



Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbB
bureau für architektur

Alte Bergstraße 495 86899 Landsberg
tel 08191-9789251 info@bureau-f-a.de

Begründung

Entwurf Stand: 17.08.2021

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	4
1.1. Anlass der Planung	4
1.2. Bisheriger Planungsverlauf	4
1.3. Weiteres Vorgehen	5
2. Ausgangslage	6
2.1. Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse	6
2.2. Bestandsbebauung, aktuelle Nutzung	6
2.3. Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	6
2.4. Klima, Luft	7
2.5. Planerische und rechtliche Ausgangslage	8
2.6. Bau- und Bodendenkmäler, Baugrund und Altlasten	10
3. Planungsziele	11
4. Planung	11
4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	11
4.2. Erschließung und ruhender Verkehr	12
4.3. Feuerwehr, Brandschutz, Löschwasserversorgung, Immissionsschutz	12
5. Festsetzungskonzept	12
5.1. Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU)	13
5.2. Maß der baulichen Nutzung	13
5.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	13
5.4. Kfz- und Radstellplätze, private Verkehrsflächen	14
5.5. Grünordnung	14
5.6. Dachform, Dachaufbauten	15
5.7. Einfriedungen, Nebenanlagen	15
5.8. Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtung, Antennen	15

6. Immissionsschutz	16
6.1. Lärmimmissionen	16
6.2. Mobilfunkmast	16
7. Ver- und Entsorgung	16
7.1. Abwasserentsorgung	16
7.2. Versickerung Niederschlagswasser	17
7.3. Wasserversorgung	17
7.4. Energieversorgung, Entsorgung	17
8. Berücksichtigung Klimaschutz	18
9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	18
10. Auswirkungen der Planung	18
11. Flächenbilanz	19
Verwendete Abkürzungen	20

1 Planungsanlass

1.1 Anlass der Planung

Das Planungsgebiet umfasst das private Baugrundstück zwischen Saarbürgstraße und Lechhang Richtung Katharinenstraße. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Konversion der Fläche einer ehemaligen Trikotagenfabrik in eine höherwertige Nutzung mit vorwiegend Wohnen. Der langjährige Leerstand gewerblicher Flächen soll in eine qualitätsvolle, gemischt genutzte, urbane Bebauung geführt werden. Das Vorhaben wird über ein Bauleitplanverfahren planungsrechtlich entwickelt werden.

1.2 Bisheriger Planungsverlauf

Antrag auf Vorbescheid 2014

Mit Datum vom 28.01.2014 wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Das teilweise baufällige Gebäude als Teil einer ehemaligen Trikotagenfabrik an der Saarbürgstraße 7, Fl. Nr. 2653/28, Gemarkung Landsberg ist abzurechen und durch den Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit gemischter Nutzung und einer Grundfläche von ca. 1.252m² zu ersetzen.

Dem Planungsvorhaben wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 28.05.2014 grundsätzlich zugestimmt.

Der Beschluss zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Saarbürgstraße“ aus dem Jahr 1984 im Geltungsbereich des vorgelegten Lageplans wurde gefasst; anstelle eines Sondergebietes (SO) solle ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden sowie die Geschößflächenzahl (GFZ) auf max. 1,6 festzusetzen.

Weitere Änderungen und Festsetzungen sind nach städtebaulichem und bauordnungsrechtlichem Erfordernis vorzunehmen.

Mittlerweile wurde festgestellt, dass das Vorhaben aufgrund der grundsätzlich hochwertigen Nutzungsänderung insbesondere mit Wohnen über ein Bauleitplanverfahren planungsrechtlich entwickelt werden soll.

Anwendung Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Planungsvorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des §13a Abs.1 Nr.2 BauGB.

Das Vorhaben kann daher gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung der Fläche; zudem dient er der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die zulässige festgesetzte Fläche des Planumgriffs liegt mit 2.300m² unter der im BauGB genannten Flächenbegrenzung von 20.000m² (gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Aufgrund einer einschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wurde die Einschätzung erlangt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs.4 BauGB zu erwarten sind.

Damit kann die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 BauGB entfallen.

Des Weiteren ist keine Beeinträchtigung der gemäß §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Das Änderungsverfahren wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Dabei ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aktualisierung der Planung seit 2014

Mittlerweile wurde die Planung wie folgt konkretisiert:

- Erdgeschoss Nutzung als Therapie und Verwaltung mit einer Fläche von ca. 938m²
- 1. Obergeschoss und Dachgeschoss Wohnflächen mit ca. 938m² und 750m² GF
- Unterbringung Kfz Stellplätze in einer Tiefgarage
- Unterbringung von 8 Kfz- und 32 Radstellplätzen oberirdisch vor dem Gebäude
- Reduzierung Planungsgebiet auf das Grundstück Fl. Nr. 2653/28 und die Hälfte der

- südlich gelegenen, öffentlichen Straße, der Saarburgstraße
- Ausweisung Urbanes Gebiet (MU) unter Berücksichtigung der Baugesetzbuchnovelle im Jahr 2017 mit Einführung des neuen Baugebietes Urbanes Gebiet (MU), § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Rechtskraft 13.05.2017
- Regelung des Maßes der baulichen Nutzung über die Festsetzungen zur Größe Bauraum und zur Höhenentwicklung des Vorhabens
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), die die Versiegelung des Baugrundstückes regelt.

Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren 2017

Mit Datum vom 09.05.2017 reichte der Grundstückseigentümer bei der Stadt Landsberg am Lech einen entsprechenden Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit Flächennutzungsplanänderung ein.

Ziel ist es, neben Sozialräumen und Räumen für gewerbliche Nutzung, Büronutzung, vorwiegend neue Mietwohnungen zu schaffen.

Bebauungsplan mit Grünordnung „Saarburgstraße, 1. Änderung“, Nr. 2111“, Aufstellungsbeschluss vom 29.05.2019

Dies wurde in der Sitzung am 29.05.2019 vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss unter Kenntnisnahme der Änderungen u.a. der Ausweisung eines Urbanen Gebietes MU und Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 mit entsprechenden Wand- und Firsthöhen entsprechend positiv zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wurde beauftragt das Bebauungsplanverfahren entsprechend weiterzuführen.

Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), Aktualisierung Juli 2020

Die Richtlinie zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) kommt zur Anwendung.

Der Eigentümer hat die entsprechende Grundzustimmung zur Anwendung erteilt.

Seit Juli 2020 liegt die aktualisierte Fassung der Richtlinie zur SoBoN vor und wurde mittlerweile in dieser Vorhabensplanung entsprechend angewandt.

1.3 Weiteres Vorgehen

Für das Planungsgebiet gelten zukünftig die Festsetzungen des vorliegenden Entwurfs Bebauungsplan mit Grünordnung „Saarburgstraße, 1. Änderung“, Nr. 2111.

Dieser Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen.

Parallel wird dazu der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech als 74. Änderung für diesen Bereich im Wege der Berichtigung angepasst.

Geplant ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes MU gem. § 6a BauNVO.

Urbane Gebiet dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Im vorliegenden Entwurfsplan ist der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes (MU) gegeben durch die Innenstadtnähe, durch die gewerbliche Nutzung (Büros / Verwaltung) und die barrierefreien Räume für eine soziale Einrichtung im Erdgeschoss und durch die Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Die geplante, gemischte Bebauung greift die umgebenden Nutzungsstrukturen auf und ergänzt sie mit Wohnungen und Erweiterung der benachbarten Sozialeinrichtung. Damit stärkt die Planung auch die bestehende Umgebung und kann das Ziel, hier einen urbanen, nutzungsgemischten Stadtteil mit kurzen Wegen zu erhalten, umsetzen.

2 Ausgangslage

2.1 Lage im Stadtgebiet, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet an der Saarburtstraße im Südwesten der Kernstadt befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage in der Katharinenvorstadt.

Das Planungsgebiet ist eben, es liegt aber direkt an der östlichen, steilen Lechhangkante, die stadträumlich einen Höhengsprung zur Landsberger Altstadt markiert.

Es ist Teil des ehemaligen Kasernenareals, in dem die Straßenführung der Saarburtstraße mit der straßenbegleitenden Bebauung ein rechteckig geführtes „Erschließungskarree“ um den inneren Kasernenbereich bildet.

Das Grundstück gehört zur östlich des Lechs verlaufenden Lechterrassenstufe, die sich vom Englischen Garten Richtung Sportzentrum erstreckt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,23 ha.

Er umfasst das Grundstück Fl. Nr. 2653/28, Saarburtstraße 7, Gemarkung Landsberg, sowie südlich eine Teilfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Saarburtstraße.

Das Planungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum.

2.2 Bestandsbebauung, aktuelle Nutzung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2653/28 befindet sich das sanierungsbedürftige Gebäude einer ehemaligen Trikotagenfabrik, in dem eine Nutzung als Näherei sowie Papierverarbeitung erfolgte. Es wird aktuell in Teilbereichen als Lager genutzt.

Die südlich gelegene an die Saarburtstraße angrenzende Grundstücksfläche ist durchgängig versiegelt und wird als Stellplatzfläche genutzt.

Der nördliche Bereich ist nicht versiegelt, eingezäunt und wird als Wiese genutzt.

2.3 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

Städtebauliches Umfeld und Nutzungen

Beim Quartier Saarburtstraße handelt sich um ein gemischt genutztes Umfeld mit urbanem Charakter, das mit Wohnnutzung, untergeordnet mit gewerblicher Nutzung und Sondernutzungen ergänzt wird.

Im Einzelnen befinden sich folgende Nutzungen im unmittelbaren Umfeld:

- Südwestlich entlang der Saarburtstraße Einzelhandel (Fahrradladen), Versicherungsbüros, Lagerräume
- Südlich der Saarburtstraße ein Supermarkt mit Kundenparkplatz
- Südöstlich direkt angebaut auf Fl.Nr. 2653/30 leerstehende Garagen
- Direkt südöstlich anschließend, auf Fl.Nr. 2653/37, oberhalb der Hangkante der Lechterrasse ein genehmigter Funkmast der Telekom
- Südlich anschließend, auf Fl.Nr. 2653/55 eine heilpädagogische Tagesstätte
- Nördlich des Grundstückes etwas unterhalb im Hangbereich der Lechterrasse zwei Einfamilienhäuser, auf Fl.Nr. 2651 eine Gaststätte; diese werden über die nördlich verlaufende und hangabwärts liegende Katharinenstraße erschlossen.
- Direkt westlich an das Plangebiet und ebenfalls über die Saarburtstraße erschlossen, auf Fl.Nr. 2653/7, ein Gebäude mit gemischter gewerblicher Nutzung
- Richtung Südwesten liegt der Feuerwehrstandort der Freiwilligen Feuerwehr Landsberg
- Richtung Süden liegen Wohnbebauungen, die mit einem Angebot an Reihenhäusern (bis zu dreigeschossig), Geschosswohnungsbau und an Einzelhäusern eine differenzierte Bebauungsstruktur mit typisch innerstädtischen Baudichten aufweisen.

Soziale Infrastruktur, verkehrliche Erschließung, Naherholung

In der näheren Umgebung mit bis zu circa 350 m Entfernung fußläufig sehr gut erreichbar

befinden sich ein Kinderspielplatz (Feuerwehr-Spielplatz), die Grundschule in der Katharinenvorstadt, sowie der AKE Kindergarten.

Angrenzend an den Kinderspielplatz liegen öffentlich nutzbare Naherholungsflächen, die sich über einen Abenteuerspielplatz in den weitläufigen südlich gelegenen Naherholungsraum Richtung Lechauen mit der Staustufe 15 fortführen.

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Katharinen- und der Saaburgstraße sehr gut erschlossen.

Die Straßenführung der Saaburgstraße bildet mit der straßenbegleitenden, geschlossenen Bebauung ein rechteckig geführtes „Erschließungskarree“ um den ursprünglich inneren Kasernenbereich.

Fußläufig gut erreichbar sind die Bushaltestellen der Linie 5 in der Saaburgstraße und der Linie 30 in der Katharinenstraße Straße.

Damit ist auch eine gute Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben.

Ökologie und Artenschutz

Im Geltungsbereich befindet sich südlich der vollständig versiegelte Erschließungsbereich und das Fabrikgebäude und nördlich des bestehenden Gebäudes eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird.

Die Überprüfung der Freifächensituation hat ergeben, dass Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung und starken Versiegelung nicht ausgelöst werden.

Die Planung sieht eine Reduzierung der Versiegelung und eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen mit heimischen Gehölzen und Bäumen vor.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind beispielsweise in der südlichen Fläche vor dem Gebäude 4 Laubbäume zu pflanzen, im nördlichen Bereich neben einer Heckenpflanzung zwei weitere Laubbäume.

Geologie, Grundwasser, Topographie und Vegetation

Die Geologie wurde über ein Baugrundgutachten (21.02.2018) untersucht.

Das untersuchte Grundstück liegt innerhalb mittelholozäner Terrassenschotter des Lechs. Die Terrasse gehört zur sog. Stufe von Mundraching. Der natürliche Untergrund besteht aus sandig-schluffigen bis schwach schluffigen, sandigen Kiesen.

Die Terrassenkiese sind grundwasserführend. Nach den vorliegenden hydrogeologischen Karten liegt der mittlere Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet bei etwa 548-549 m ü. NN, somit rund 13 m unter Geländeoberkante.

Die Sohle der Kiese liegt meist nur wenige Meter darunter. Unterhalb der Kiese folgen grundwasserstauende feinkörnige Schichten der miozänen Oberen Süßwassermolasse. Die Fließrichtung weist nach Norden bis Nordosten.

Es liegt eine Bestandsvermessung vor; das Planungsgebiet ist eben.

Es ist allerdings an der östlichen, steilen Hangkante platziert, die den Höhenunterschied zur Landsberger Altstadt markiert. Im Westen liegt das ebene Gelände des Supermarkts und im Norden führt in einiger Entfernung die Katharinenstraße vorbei.

Auf dem Planungsgebiet befindet sich auch auf der Nordseite eine Grünfläche/ Wiese, die aktuell keine größeren, schützenswerten Bäume aufweist. Auf der Südseite ist die gesamte Fläche versiegelt, ohne Grünflächen, ohne Bäume.

2.4 Klima, Luft

Die klimatische Situation im Planungsumgriff weist entsprechend der innerstädtischen Lage eine thermische Belastung bedingt durch den Versiegelungsgrad im Bestand auf. Die direkt angrenzenden Grünflächen des Lechhangs haben für das Planungsgebiet eine wertvolle und ausreichend thermisch ausgleichende Wirkung für das lokale Kleinklima.

2.5 Planerische und rechtliche Ausgangslage

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aus den Zielen der Raumordnung zu entwickeln, die im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt sind.

Bayerisches Landesplanungsgesetz

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll „die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichenden Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden.

Der Umfang der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Stadt und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Stadt Landsberg am Lech landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum.

Sie wird als Mittelzentrum beschrieben.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm seit 2013 für allgemeine ländliche Räume:

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten, Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen“ (LEP 2013 1.1.1 (Z)).

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP 2013 1.1.1(G)).

„Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) [...] wesentlich“.

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale [...] zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden“ (LEP 2013 3.2 (B)).

Das LEP zielt hierbei auf die für eine bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung ab (LEP 3.2 (B)).

Regionalplan München (Bereich 14)

Die Stadt Landsberg am Lech mit ihren Stadtteilen ist lt. Regionalplan München (14) als Mittelzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse BAB 96 (München - Lindau).

Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.

Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz [...] zur „nachhaltigen Raumentwicklung“ (G 1.2.1), welcher besagt, dass die "monozentrisch - radiale Raumstruktur der Region München [...] im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden" soll. „Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden.“

Nach dem Regionalplan (G 1.1) sollen „die Region München und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden“.

Neben dem großen Verdichtungsraum kommt vor allem den übrigen zentralen Orten der Region München eine besondere Bedeutung als Ansatzpunkte einer weiteren konzentrierten räumlichen Entwicklung zu.

Die Stadt Landsberg am Lech ist als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (B II 2.3).

Dort soll eine über die in Kapitel B I, Ziel 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/ oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

Ergänzend hierzu wird im Grundsatz 1.2.5 (Kapitel A I) folgende Vorgehensweise empfohlen: „Durch eine langfristig angelegte Flächenentwicklung sollen Handlungsspielräume einerseits für Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie andererseits für Freiraumentwicklung geschaffen werden. Hierbei sollen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Strukturen Standorte optimiert und eine verstärkte Innenentwicklung gefördert werden.“

Darüber hinaus soll nach den Grundsatzvorgaben 5.1.1 (Kapitel B II) „auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum [...] hingewirkt werden.“

Dies wird durch Grundsatz 5.1.4 ergänzt, der hier die Empfehlung gibt, darauf hinzuwirken, „Dass in den Wohnsiedlungsgebieten ausgewogene und integrationsfähige Sozialstrukturen entstehen oder erhalten bleiben.“

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech ist das Planungsgebiet als Sondergebiet für Feuerwehr und soziale Einrichtungen gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech (ohne Maßstab)

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Saarburgstraße“ von 1984

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Saarburgstraße“ aus dem Jahr 1984. Unter § 1 des Bebauungsplanes „Saarburgstraße“ ist die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet festgesetzt.

Städtische Satzungen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Stadt Landsberg am Lech:

- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) vom 12.12.2019.
- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung –

- StPS) vom 20.07.2016
- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen (AWS) vom 06.02.2017.

2.6 Bau- und Bodendenkmäler, Baugrund und Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Aussagen zu Bau- noch Bodendenkmäler in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der mehrschichtigen, historischen militärischen und industriell-gewerblichen Vornutzungen ein Altlastenverdacht formuliert. Der Standort ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche mit ABuDIS-Nr. 18101124 erfasst. Die hinsichtlich der vorbereitenden und nutzungsbezogenen relevanten Wirkungswege wurden mittlerweile durch Bausubstanzuntersuchungen und Untersuchungen des Bodens einer Gefährdungsabschätzung unterzogen. Die Ergebnisse sind in den Gutachten der Blasy+Mader GmbH (Projekt-Nr. 9249) v. 21.02.2018, 01.08.2018, 24.09.2018 u. 13.05.2019 dokumentiert.

Als wesentliches Ergebnis der Bewertungen kann festgestellt werden, dass eine baubegleitende Bewältigung der durch Bausubstanz- und Bodenverunreinigungen verursachten Problematik möglich erscheint. Hierzu sind in Anlehnung an die Bewertungen des Gutachters Anforderungen zur Verhinderung von Schadstofftransfers und zur Gewährleistung von Sanierungszielen festzusetzen.

Im Planungsgebiet sind flächenhafte Verunreinigungen durch die frühere Nutzung als Textilfabrik vorhanden. Aus diesem Grunde wurde eine altlastentechnische Erkundung in Abstimmung mit der Fachbehörde (Bodenschutzbehörde) durchgeführt.

Eine Sanierung kann grundsätzlich mit dem entsprechenden technischen und finanziellen Aufwand erreicht werden.

Dem Vorschlag der Fachbehörde zur Detailuntersuchung wurde seitens des Eigentümers nachgekommen. In Abstimmung mit der Fachbehörde wurde ein Untersuchungskonzept entwickelt, dass die Bewältigbarkeit der Sanierung, die im Zuge der Baulandfreimachung erfolgen wird, sicherstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Die im Baugrund- und Altlastengutachten vom 21.02.18 festgestellte BTEX-Verunreinigung in der Bodenluft wurde über eine Detailerkundung vom 01.08.2018 vertieft untersucht.

Dabei konnte die Verunreinigung nach Norden, Westen und Osten eingegrenzt werden.

Da im Süden in einer Tiefe von etwa 0,6 m ein Bohrhindernis angetroffen wurde, konnte die Verunreinigung nach Süden hin (Parkbereich) vorerst nicht eingegrenzt werden.

In Abstimmung mit der Fachbehörde wurde ein Untersuchungskonzept entwickelt, dass die Bewältigbarkeit der Sanierung, die im Zuge der Baulandfreimachung erfolgen wird, sicherstellt.

Im Einzelnen wurden folgende Gutachten zu Altlasten durchgeführt:

- Baugrund- und Altlastengutachten vom 21.02.2018;
- Detailuntersuchung Altlastenverdachtsfläche vom 01.08.2018;
- Bericht zu Gebäudeschadstoffen vom 24.09.2018;
- Ergänzende Detailuntersuchung vom 07.03.2019;
- Ergänzende Detailuntersuchung vom 13.05.2019.

Es ist im Zuge der künftigen Baugenehmigungsverfahren ein mit der Bodenschutzbehörde abgestimmtes Rückbaukonzept vorzulegen.

Bei der Errichtung des Vorhabens werden nach erfolgter Rückbauuntersuchung mit nachfolgender Beweissicherungsuntersuchung die entsprechend erforderlichen

Sanierungsmaßnahmen mit der Fachdienststelle abgestimmt, überwacht und umgesetzt. Grundsätzlich hat sich beispielsweise der Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser nicht bestätigt. Somit werden keine entsprechenden Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung zur Gefahrenabwehr ausgelöst.

3 Planungsziele

Ausgehend von der oben beschriebenen Ausgangslage ergeben sich folgende planerischen Zielsetzungen:

- Umstrukturieren und Aufwerten eines bisher ausschließlich gewerblich genutzten Gebietes
- Schaffung neuer Wohnungen mit den dazugehörigen privaten Frei- und Grünflächen
- Entwickeln eines qualitätsvollen, urban geprägten Gebäudes mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten (Dienstleistung, soziale Einrichtung) und Gewerbe
- Sichern eines Anteils von 30% des neugeschaffenen Wohnbaurechts für geförderten Wohnungsbau
- Aufwerten des Straßenraumes der Saarbürgstraße

4 Planung

4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Die bisherig städtebaulich wenig attraktiven und defizitären Flächen werden durch die Planung eines dreigeschossigen Neubaus mit Wohnungen und gewerblicher Nutzung aufgewertet.

Das Planungsgebiet mit der geplanten Neubebauung gliedert sich in einen straßenzugeordneten Vorgartenbereich entlang der Saarbürgstraße und einen nördlich und östlich gelegen, rückwärtigen Grundstücksbereich, der unmittelbar am stark abfallenden Lechhang liegt.

Darüber hinaus greift die Neubebauung die bestehende geschlossene und lang gestreckte Bebauungsstruktur der ehemaligen Kasernen- und Gewerbeanlage auf. Dabei wird jeweils im Westen und im Südosten an die bestehenden Nachbarbebauungen direkt angebaut.

Es wird ein bis zu 83 m langer und bis zu 19 m tiefes dreigeschossiges Gebäude errichtet, in dem im Erdgeschoss gewerblich genutzte Dienstleistung derzeit für die benachbarte soziale Einrichtung und in den beiden Obergeschossen Wohnungen untergebracht sind.

Damit werden je nach Wohnungsgröße circa 20 Wohneinheiten und davon circa 6 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden.

Die Kfz-Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder werden zum Teil in der Tiefgarage untergebracht und oberirdisch sowohl in einem überdachten Nebenraum wie auch auf den Hauszugängen zugeordneten Stellplatzanlagen nachgewiesen.

Für den vormals stark versiegelten Vorgartenbereich wird durch eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrt, die qualitätsvolle Gestaltung der Wohnungseingänge und der Abstellplätze für Fahrräder und durch vier neu zu pflanzende Bäume eine im öffentlichen Raum wirksame Aufwertung erreicht.

Es werden folgende Nutzungen angeordnet:

- Zuwegungen zu den 4 Gebäudeeingängen mit jeweils 8 Abstellplätzen für Fahrräder
- ganz westlich gelegen die Zufahrt zur Tiefgarage mit im Zufahrtsgebäude integrierten Müllauffstellflächen
- 8 Kfz-Stellplätze für Besucher und Kunden
- 2 Behindertenstellplätze für Kfz

Die private Grünfläche im Norden, die der Bewohnerschaft dient, wird durch eine Heckenpflanzung mit einer Tiefe von 3 m und zwei neu zu pflanzenden Laubbäumen aufgewertet.

Bei der Freiflächengestaltung ist grundsätzlich auf die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze und Laubbäume gemäß der Pflanzliste in der Satzung zu achten.

Die festgelegten Begrünungsflächen dienen neben der optischen Qualität gleichzeitig der flächigen Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser.

Das im rückwärtigen Bereich liegende, für die TG unterbaute Gebäudeteil kann im Erdgeschoss als großzügig gestaltete Terrassen mit einer Tiefe von circa 5 m genutzt werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Um eine möglichst flächensparende verkehrliche Erschließung zu sichern erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage direkt von der Saaburgstraße aus.

Genauso werden die ebenerdigen Stellplätze, die Eingänge zu den Treppenhäusern der Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss, die barrierefreien Büros und Therapierräume der sozialen Einrichtung im Erdgeschoss über die Saaburgstraße erschlossen.

Im Bereich der 4 Hauszugänge werden neben 4 Bäumen insgesamt 8 Kfz-Stellplätze für Besucher und Kunden sowie 2 Behindertenstellplätze für Kfz und insgesamt 32 Abstellplätze für Fahrräder angeordnet.

Damit kann unter Berücksichtigung der urban geprägten Lage ein sicheres und komfortables Parken von Besucherverkehr erreicht werden.

4.3 Feuerwehr, Brandschutz, Löschwasserversorgung, Immissionsschutz

Das Feuerwehr – und Rettungskonzept sieht für das Planungsgebiet eine Rettung über die Saaburgstraße vor. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass sämtliche Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 1409 ausgeführt werden.

Entsprechend der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Landsberg ist grundsätzlich sichergestellt, dass der jeweils erste Fluchtweg aus jeder Nutzungseinheit direkt ins Freie oder über einen notwendigen Treppenraum mit direktem Ausgang zur südlich gelegenen Saaburgstraße möglich ist.

Das Anleitern an das Wohn- und Gewerbegebäude erfolgt von Süden her mit Hilfe der Drehleiter bzw. mit Steckleitern an die jeweiligen Balkone / Loggien der Wohnungen; die Wohnungen werden in der Art organisiert, dass jede Wohnung auf der Südseite Rettungsmöglichkeiten (NA / Balkone) haben wird.

Eine entsprechende Brandschutzplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Feuerwehr Landsberg erstellt und realisiert.

Die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten sichergestellt werden. Der nächstgelegene Überflurhydrant der Stadtwerke Landsberg KU (Nr. A325102) liegt in unmittelbarer Nähe (gegenüber an der Saaburgstraße).

Das Planungsgebiet unterliegt einer Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, die nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen sind. Hauptsächlich sind die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs im Quartier und die Anlieferung des Supermarktes zu untersuchen.

Von der geplanten Neubaumaßnahme selbst gehen keine Schallemissionen aus, die Tiefgaragenzufahrt wird zum Schutz der darüber liegenden Wohnungen mit einer Überdachung ausgestattet.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das zu folgendem Ergebnis kommt:

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann gewährleistet werden, dass

über die baulichen Maßnahmen für das künftige Vorhaben ein ausreichender Immissionsschutz geschaffen wird.

Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

Auf der Südseite der geschlossenen Bebauung sind je nach Lage gemäß Schallgutachten bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich;

- Maßnahmen für die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oder
- lärmschützende Grundrissorientierung der Wohnungen, wie keine Aufenthalts- und Schlafräume nach Süden oder
- bautechnische Maßnahmen wie eingehauste, verglaste Loggien/ Balkone

bei diesen Verglasungen besteht die Möglichkeit, dass die Feuerwehr beim Anleitern diese Verglasungen von außen öffnen kann (System Solarlux)

Auf der Nordseite der geschlossenen Bebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5. Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes (MU) ist im vorliegenden Entwurfsplan gegeben durch die innerstädtische Lage und durch die gewünschte Nutzungsmischung.

Die Nutzungsmischung wird durch die Festsetzung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Büros/ Verwaltung), mit barrierefreien Therapieräume für eine soziale Einrichtung und von Wohnnutzung in den oberen Geschossen gewährleistet.

Damit kann das Ziel einer Entwicklung eines qualitätsvollen, urban geprägten Gebäudes mit einer Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten (Dienstleistung, soziale Einrichtung) und Gewerbe umgesetzt werden.

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen um sicherzustellen, dass hier ausreichend Gebäudefläche für Wohnungen zur Verfügung steht und ein gesundes Wohnen gewährleistet ist.

Um die angestrebte Aufwertung im Bereich der öffentlichen Straße zu sichern sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das geplante Baugebiet (Urbanes Gebiet, MU) mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 1.450 m² mit einer maximalen Größe des Bauraumes und einer maximalen Höhenentwicklung des Neubaus (maximale Wand- und Firsthöhen) festgesetzt.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung den geltenden Obergrenzen, die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen sind.

Dies schafft mit der Errichtung einer Tiefgarage mit einer Gebäudetiefe bis zu 19 m und der darüber liegenden Nutzung der TG-Decke als Terrassenbereich eine dem urbanen Standort angemessene Bebauungsmöglichkeit.

Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen von bis zu 10 m und die festgesetzte Firsthöhe mit 11,5 m greifen die Höhenentwicklungen der Nachbarbebauungen auf, fügen sich in die städtebauliche Struktur ein und tragen einer notwendigen Entwicklungsmöglichkeit für das Vorhaben Rechnung.

5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die Neubebauung greift die bestehende, städtebaulich prägnante Bebauungsstruktur der

ehemaligen Fabrikgebäude, die eine geschlossene Riegelbebauung entlang der Saarbürgstraße aufweist, auf und entwickelt diese zu einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude qualitativ weiter.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der Neubau sowie die westlich und südöstlich gelegenen, benachbarten bestehenden Gebäude grenzen direkt mit einer Brandwand aneinander an. Entsprechend werden dort mit der Festsetzung von Baulinien diese Grenzbebauungen planungsrechtlich für die Neubebauung vorgeschrieben.

Diese Grenzbebauungen haben zur Folge, dass die bestehende städtebauliche Struktur einer geschlossenen Bebauung erhalten bleibt.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der Länge des Bauraumes festgelegt, dass im östlich gelegenen Bereich des Bauraumes eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze möglich ist. Dies nimmt die Neubebauung mit einer Bebauung im Erdgeschoss auf.

In den beiden oberen Wohngeschossen jedoch bleibt die Bebauung um circa 5 m zurück.

Mit diesem Rücksprung des Gebäudes entstehen großzügige wohnungsbezogene Terrassenbereiche.

Darüber hinaus kann auch ein optisch ansprechender Abstand zum bestehenden Funkmast erzielt werden.

Hinweislich sei hier aufgeführt (gemäß Punkt 6.2, Funkmast), dass der Funkmast im Osten des Planungsgebiets eine Baugenehmigung und eine gültige Standortbescheinigung aufweist. Es werden alle vom Gesetzgeber vorgegebenen Sicherheitsabstände für die künftige Bebauung eingehalten.

5.4 Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder, private Verkehrsflächen

In der geplanten Tiefgarage und mit dem Angebot an ebenerdigen Kfz-Stellplätzen auf der Südseite (Zufahrt von der Saarbürgstraße) kann für den freifinanzierten Wohnungsbau die nach Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech vom 20.07.2016 notwendige Anzahl an Kfz-Stellplätzen untergebracht werden.

Für die geförderten Wohnungen wird darüber hinaus festgesetzt, dass 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung unabhängig von der Wohnungsgröße nachzuweisen ist. Diese Stellplätze können ebenfalls auf den geplanten Stellplatzflächen untergebracht werden.

Die ebenerdigen Kfz-Stellplätze an der Saarbürgstraße werden mit versickerungsfähigen Belag errichtet um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Regenrückhaltefunktion und den Oberflächenabfluss, als auch auf das Kleinklima zu minimieren.

Abstellplätze für Fahrräder

Die Neubebauung löst einen Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder durch alle Nutzungen aus. Die Zahl der zu errichtenden und dauerhaft zu erhaltenden Abstellplätze wird in Abhängigkeit von den realisierten Nutzungen und Flächen festgelegt.

Für eine gute Erreichbarkeit täglich genutzter Fahrräder sowie für Besucher werden pro Hauseingang circa 10 Abstellplätze für Fahrräder zugelassen.

Zur Förderung des Radverkehrs ist ein ausreichendes Angebot an Abstellplätzen für Fahrräder zu gewährleisten. Deshalb ist pro angefangene 40 m² Wohn- bzw. Gewerbefläche ein Abstellplatz für Fahrräder innerhalb des Plangebiets unterzubringen.

5.5 Grünordnung

Zur geplanten Aufwertung des Plangrundstücks sind wie folgt beschriebenen Maßnahmen umzusetzen:

Auf der Südseite, an der Saarbürgstraße, sind vier mittelgroße Bäume gem. Pflanzvorschlag gem. Ziff. 5.4 zu pflanzen; davon sind zwei Bäume mit verpflichtendem Pflanzgebot in den Festsetzungen aufgenommen.

Die Baumgruben für diese Pflanzungen müssen mind. 12 m³ groß sein, um in der ansonsten versiegelten/ befestigten Fläche auch Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Grundstücksfläche auf der Nordseite ist als private Grünfläche festgesetzt.

Auf der Nordseite, im 3,0 m breiten Streifen entlang der Tiefgarage, ist unter Ziff. 5.2 ein Pflanzgebot für eine durchlaufende Heckenpflanzung mit bis zu 2 m Breite vorgeschrieben. Unter Ziff. 5.3 ist ein Pflanzgebot für zwei Laubbäume festgesetzt; hier bietet der mind. 7,5 m breite Grünstreifen genügend Entwicklungsmöglichkeit für zwei größere Laubbäume. Um einen naturschutzfachlich qualitätsvollen Beitrag zu leisten ist eine naturnahe Bepflanzung umzusetzen. Dazu sind für die Bepflanzung Pflanzen zu verwenden, die in den Pflanzlisten aufgeführt sind.

5.6 Dachform, Dachaufbauten

Mit der Festsetzung von Flach-, Pult- oder Satteldächern werden die in der Umgebung vorhandenen unterschiedlichen Dachformen aufgegriffen.

Die Zulässigkeit von technischen Dachaufbauten (wie z.B. Rückkühlwerke oder Lüftungsanlagen) sind zur Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude und des Stadtklimas auf ein Mindestmaß hinsichtlich ihrer Art, Zweck, Höhe und Fläche beschränkt und sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunterliegenden Dachfläche abzurücken.

Technische Aufbauten dürfen eine Höhe von bis zu 1,0 m ab der Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses erreichen und eine Grundfläche von maximal 10% des darunterliegenden Geschosses erreichen. Aus Gründen der Stadtbildverträglichkeit sind Dachaufbauten um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Technische Anlagen für aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren, Photovoltaik) sind abweichend von der Flächenbegrenzung als Beitrag zu ökologischen Zielsetzungen allgemein zulässig. Die Dachflächen sind soweit möglich zu begrünen. Die nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen sind als Metall- oder als Gründächer auszuführen.

Im rückwärtigen Bereich sind auf dem Flachdach des Bauteils mit der Wandhöhe von 3 m auch die erforderlichen nutzbaren Freiflächen für Arbeitsplätze zu verwirklichen.

Die maximale Höhenentwicklung der Neubebauung wird über die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen in der Satzung geregelt.

5.7 Einfriedungen, Nebenanlagen

Im Urbanen Gebiet (MU) sind an der Saarbürgstraße Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen um einen insgesamt städtischen, offenen Charakter des Plangebietes entlang der Saarbürgstraße zu gewährleisten. Im rückwärtigen Bereich zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze kann eine Einzäunung errichtet werden, entsprechend kommt hier die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg vom 12.12.2019 zur Anwendung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind gem. Ziff.1.2 der Festsetzungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.8 Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtung, Antennen

Für Werbeanlagen ist hier die entsprechende Satzung der Stadt Landsberg über Außenwerbung hinsichtlich der Bestimmungen für Mischgebiete anzuwenden, da das hier festgesetzte Urbane Gebiet erst seit Ergänzung der Baunutzungsverordnung im Jahre 2017 planungsrechtlich möglich.

Antennen, Satellitenanlagen, etc, sind aus Gründen der Stadtbildverträglichkeit nur in Zusammenhang mit den Nutzungen des darunterliegenden Gebäudes gestattet, sie sind überwiegend an den straßenabgewandten Fassadenseiten anzuordnen und an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Saarbürgstraße nur ausnahmsweise zulässig. Sämtliche elektrische Zuleitungen auf Privatgrund im Planungsgebiet müssen unterirdisch verlegt werden um einen insgesamt qualitätsvollen, offenen Charakter des Plangebietes zu sichern.

6 Immissionsschutz

6.1 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt einer Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm, die nach verschiedenen rechtlichen und technischen Regelwerken zu beurteilen sind. Hauptsächlich sind die Auswirkungen des Erschließungsverkehrs im Quartier und die Anlieferung des Supermarktes zu untersuchen.

Von der geplanten Neubaumaßnahme selbst gehen keine Schallemissionen aus, die Tiefgaragenzufahrt wird zum Schutz der darüber liegenden Wohnungen mit einer Überdachung ausgestattet.

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das Ergebnis ist im Gutachten der Firma hils consult GmbH vom 31.05.2021, Bericht-Nr. 16040_bpl_str_gew_gu04_v1 dokumentiert:

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann gewährleistet werden, dass über die baulichen Maßnahmen für das künftige Vorhaben ein ausreichender Immissionsschutz geschaffen wird.

Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

Auf der Südseite der geschlossenen Bebauung sind je nach Lage gemäß Schallgutachten bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich;

- Maßnahmen für die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oder
- lärmschützende Grundrissorientierung der Wohnungen, wie keine Aufenthalts- und Schlafräume nach Süden oder
- bautechnische Maßnahmen wie eingehauste, verglaste Loggien / Balkone

bei diesen Verglasungen besteht die Möglichkeit, dass die Feuerwehr beim Anleitern diese Verglasungen von außen öffnen kann (System Solarlux)

Auf der Nordseite der geschlossenen Bebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2 Mobilfunkmast

Der Funkmast der Telekom mit der STOB-Nr: 540616 im Osten des Planungsgebiets hat sowohl eine Baugenehmigung der Stadt Landsberg, als auch eine gültige Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur. Es werden alle vom Gesetzgeber vorgegebenen Sicherheitsabstände für die künftige Bebauung eingehalten.

Im Einzelnen ist dazu auszuführen:

Der geplante Neubau ist bis zur Dachoberkante 12 m hoch.

Der standortbezogene Sicherheitsabstand liegt bei der untersten Antenne = 24,42 Meter über Grund, abzüglich vertikaler Sicherheitsabstand (6,57 Meter) = 17,85 Meter über Grund.

In dieser Höhe sollen sich in einem Radius von 17,85 Metern keine Menschen regelmäßig und dauerhaft aufhalten (insbesondere Kinderzimmer und Schlafräume).

Für die darunterliegenden Höhen sind die gesetzlich festgelegten Grenzwerte für elektromagnetische Strahlungen eingehalten.

Damit werden alle vom Gesetzgeber vorgegebenen Sicherheitsabstände für die Bebauung eingehalten.

Damit liegen keine rechtlichen Voraussetzungen vor, die den Ausschluss der Nutzung des Funkmastes oder der geplanten Nutzung rechtfertigen könnte.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU.

Der Abwasserkanal liegt in der Saarbürgstraße und führt bereits ins Baugrundstück.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

7.2 Versickerung Niederschlagswasser

Nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TREGW) erfolgt eine Versickerung von Niederschlagswasser generell flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht. Kann eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so wird eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre angestrebt. Die Punktuelle Versickerung über Schächte ist nur anzustreben, wenn zwingende Gründe vorgenannte Lösungen ausschließen.

Grundsätzlich wird bei der Planung das Arbeitsblatt A 138 (für die geplante Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund) und das Merkblatt M 153 (in Bezug auf die Qualität und ggfs. damit verbunden auf eine Vorreinigung des Niederschlagswassers) beachtet.

Das Plangebiet wurde auf seine grundsätzliche Versickerungseignung hin untersucht (Blasy + Mader: Baugrund- und Altlasten Gutachten vom 21.08.2018). Dabei wird unter Ziffer 6.3 festgestellt, dass in den anstehenden, wasserungesättigten Kiesen eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Die Versickerungseinrichtungen müssen bis in die quartären Schotter geführt werden. In Auffüllböden darf nicht versickert werden. Liegen Versickerungsanlagen im Bereich von Auffüllungen, ist sicherzustellen, dass der Sickerwasserkegel keine Auffüllböden berührt. In solchen Abschnitten sind die Auffüllungen im Versickerungsbereich zu entfernen oder die Versickerungsebene unter die Auffüllsohle zu legen (z.B. durch Sickerschächte). Die Bemessung kann nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 erfolgen. Der Bemessung kann grob geschätzt ein kf-Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt werden.

Außerdem wird festgestellt, dass beim Bau von Versickerungsanlagen in den Verdachtsbereichen im Rahmen einer Abnahme der Nachweis zu erbringen ist, dass die Sohle der Anlagen innerhalb schadstofftechnisch unbelasteter Böden liegt.

Damit kann das Plangebiet unter Beachtung der geltenden Merk- und Arbeitsblätter, sowie der sonstigen gültigen Regelwerke eine grundsätzlich ordnungsgemäße Oberflächenwasserbehandlung in Aussicht gestellt werden. Zur Beurteilung ist jedem Baugesuch im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist das Entwässerungskonzept mit einer Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung den Fachbehörden vorzulegen. Ggf. sind im unmittelbaren Umfeld von möglichen Altlastenverdachtsflächen Auflagen der zuständigen Bodenschutzbehörde zu beachten.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Städtischen Werke Landsberg am Lech KU.

7.4 Energieversorgung, Entsorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg KU.

Die Entsorgung / Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

Die notwendigen Müllcontainer werden an der überdachten Tiefgaragenzufahrt bzw. im Kellergeschoss platziert.

8 Berücksichtigung Klimaschutz

Bei der gegenständlichen Planung werden folgende positiven Faktoren zum Klimaschutz umgesetzt:

- Nutzung und Aufwertung durch Baumpflanzungen einer innerstädtischen Konversionsfläche (Innenentwicklung)
- Flächensparende Erschließung durch Nutzen der bestehenden Erschließungssituation
- Energiesparende Bauweise durch Ausführung einer geschlossenen Bauweise mit kompaktem Baukörper, der ein sehr energiesparendes Verhältnis von Hüllfläche zu Nutzfläche aufweist.
- Angebot an Photovoltaik bzw. Dachbegrünung

9 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Planung löst keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich aus, denn gemäß § 1 Abs.3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre. Die bisher mögliche Grundstücksüberbauung ist mit der durch die vorliegende Planung festgesetzten Grundfläche vergleichbar.

10 Auswirkungen der Planung

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur (Verkehrsbelastungen) sowie für Belange des Immissionsschutzes, die sich auf Nachbargebäude auswirken könnten, zu erwarten.

Für das Planungsgebiet entstehen durch die Neuplanung folgende wesentliche Auswirkungen der Planung:

- Nachnutzung eines bisher industriell und gewerblich geprägten Sondergebietes in zentraler Lage und Einbindung in das Nutzungsgefüge des Quartiers
- Schaffung von dringende benötigtem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Schaffung von Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau
- Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe Entstehen eines Neubaus mit Mietwohnungen und erdgeschossiger gewerblicher Nutzung (Dienstleistung, soziale Einrichtung)
- Ermöglichen von sozialen Nutzungen (Erweiterung der benachbarten Sozialeinrichtung
- Reduzierung des Anteiles an Versiegelung und Altlastensanierung
- Schaffung einer privaten Grün- und Freifläche
- Aufwerten des sog. „Vorgartenbereiches entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Saarburgstraße
- Pflanzung von 4 Laubbäumen

Sozialgerechte Bodennutzung, Kosten

Für den vorliegenden Bebauungsplan finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) Anwendung. Eine entsprechende Grundzustimmung des Grundeigentümers liegt vor.

Im städtebaulichen Vertrag werden folgende wesentliche Vereinbarungen angestrebt; der Stadtrat wird noch gesondert damit befasst werden:

- Verpflichtung zur Zahlung des sozialen Infrastrukturbeitrages für die Kinderbetreuungsversorgung

- Verpflichtung zur Förderung des Wohnungsbaues mit einem Anteil von etwa 559 m² Geschossfläche
- Verpflichtung zum Abschluss eines Umbauvertrages bezüglich der plangebietsbezogenen Teilfläche der Saaburgstraße unter Berücksichtigung etwaiger Altlasten
- Bestellung von Dienstbarkeiten und ggfs. weiteren Sicherheitsleistungen
- Bauverpflichtung

Der Stadt Landsberg entstehen durch das Vorhaben keine Kosten

11 Flächenbilanz

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von circa 2.300 m².

Sie setzt sich wie folgt zusammen:

	Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche Saaburgstraße	167 m ²
	Private Grünfläche	321 m ²
	Fläche Bauraum	1.474 m ²
	Tiefgaragen- Zufahrt	61 m ²
	Fläche für Kfz Stellplätze	237 m ²
	Flächen für Zuwegung	40 m ²
	Planungsgebiet Summe:	2.300 m ²

Müller-Hahl & Becherer
Architekten PartGmbH
bureau für architektur

Alte Bergstraße 495 86899 Landsberg
tel 08191-9789251 info@bureau-f-a.de

Landsberg am Lech, den 17.08.2021

Verwendete Abkürzungen

AWS	Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
DIN	Deutsches Institut für Normung
Fl.Nr.	Flurnummer
G	Grundsatz der Raumordnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Kfz	Kraftfahrzeug
KU	Kommunalunternehmen
LEP	Landesentwicklungsplan
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MI	Mischgebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet
SoBoN	Sozialgerechte Bodennutzung
StPS	Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung)
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
Z	Ziel der Raumordnung