

Begründung zur 3. Änderung
des Bebauungsplans
Waitzinger Wiese



1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bereich nordöstlich des Festplatzes an der Waitzinger Wiese ist zunehmend ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen erforderlich. Der Bedarf leitet sich aus den vielseitigen Nutzungen her, die im näheren und weiteren Umfeld des Parkplatzes feststellbar sind. Danach soll insbesondere der Stellplatzbedarf für folgende Nutzungen abgedeckt werden:

- a) Festplatzbetrieb
- b) Flohmärkte
- c) Veranstaltungen evangelisches Kirchenzentrum
- d) Einkäufe und Besichtigungen Altstadt

Der Parkplatz bietet derzeit bereits Platz für rd. 85 Pkws und drei Busse. Da die Stellplätze lediglich bekiest sind, entstehen insbesondere an trockenen Tagen Belästigungen der Benutzer und der Anwohner durch Staubentwicklung. Auch hier soll der Ausbau Abhilfe schaffen und das Parken in geordnete Abläufe führen.

2. Entwicklung

Der Flächennutzungsplan weist den Teilbereich als „Sondergebiet Festplatz“ aus. Da auch bei einem Festplatz zwingend Parkplätze benötigt werden, könnte man auch eine Teilnutzung als Parkplatz in die ausgewiesene Nutzung interpretieren. Um hier jedoch Rechtssicherheit zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan geändert und der überplante Bereich als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen. Die Darstellung ist im Übrigen damit auch deckungsgleich mit anderen vergleichbaren Parkplätzen im Stadtgebiet (sh. Parkplatz Osten, Parkplätze beim Sportzentrum und Klinikum u.a.). Daneben wird auf einer Teilfläche auch eine Fläche für Abfallentsorgung ausgewiesen. Damit soll die Aufstellung der Wertstoffcontainer planungsrechtlich gesichert werden.

3. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich Nahe der nördlichen Einfahrt zur Altstadt. Er ist südlich in ca. 50 m bis 150 m Abstand von der Augsburgener Straße gelegen. Bei der Augsburgener Straße handelt es sich dabei um das Teilstück, das von der B 17 alt in die Altstadt abzweigt.

4. Planung

4.1 Nutzung

Der Parkplatz soll Platz für 180 Pkws bieten. Zurzeit ist die Nutzung auf rd. 85 Pkws begrenzt. Eine exakte Nutzerzahl von Pkws kann nicht angegeben werden, da die

Stellplätze nicht parzelliert sind. D.h. das Parken erfolgt auf einer Schotterfläche, die nicht exakt in Fahrbahnen und Stellplätze parzelliert ist. Mit dem Neubau wird nunmehr eine klare Funktionstrennung in Fahrbahnen, Stellplatzflächen und Grünbereiche erreicht. Neben der funktionellen Verbesserung wird auch eine optische Aufwertung erreicht. Durch die Anlage von Grüninseln und die Bepflanzung der Grünbereiche mit Laubbäumen erfährt der Parkplatz auch in optischer Hinsicht eine starke Aufwertung.

Neben der Nutzung durch Pkws ist auch eine Nutzung durch 5 Busse und 10 Wohnmobile vorgesehen. Für die Wohnmobilmutzer soll im nördlichen Bereich zudem eine Service-Station entstehen, in der die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung von Fäkalien möglich sein soll. In unmittelbarer Nähe der Service-Station ist auch eine öffentliche Toilettenanlage geplant. Ein weiterer Standort für eine Toilettenanlage ist an der Ausfahrt zum Gottesackerangerweg vorgesehen. Es handelt sich hierbei jedoch lediglich um einen Alternativstandort für den vor genannten Toilettenstandort. Da die genaue Lage zurzeit noch nicht geklärt werden kann, wurden beide möglichen Standorte in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter unklar ist auch noch der Standort für Wertstoffcontainer. Im Bereich der Busparkplätze wurde noch der Standort für die Wertstoffcontainer festgesetzt. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es sich hierbei lediglich um ein Provisorium handeln wird, das über kurz oder lang völlig aufgelassen wird. Über einen Ersatzstandort muss mit dem Landkreis Landsberg verhandelt werden.

4.2 Erschließung

Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Parkplatz soll sowohl von der Zufahrt zur AOK, als auch über den Gottesackerangerweg erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die Ausfahrt aus dem Parkplatz jedoch **ausschließlich** über den Gottesackerangerweg erfolgen soll. Es handelt sich hierbei um eine organisatorische Maßnahme, die im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden kann. Durch eine entsprechende Beschränkung ist vorgesehen, dass von der Augsburgener Straße aus in den Haupt-Parkplatz nur eingefahren, jedoch nicht ausgefahren werden kann. Lediglich für die kleine Teilfläche des Parkplatzes im Nordwesten – betrifft 22 Pkw-Stellplätze – kann auch wieder über die Augsburgener Straße ausgefahren werden. Die Maßnahme ist erforderlich, da eine Ausfahrt auf die Augsburgener Straße verkehrstechnisch als problematisch einzustufen ist. Der ausfahrende Verkehr soll deshalb auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.3 Ausbau der Parkplatzanlage

Als Ausbaustandard ist vorgesehen, die Fahrgassen und die Busparkflächen zu asphaltieren. Offen ist noch der Ausbaustandard für die Stellplatzflächen der Pkws. Anzustreben ist eine befestigte Vegetationsfläche, bestehend aus Öko-Großpflaster oder Pflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge. Im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

4.4 Topographie

Das Gelände ist als nahezu eben und frei von Höhenstufen zu bezeichnen. Auf einer Länge von rd. 160 m fällt es von Nordwest nach Südost lediglich um ca. 1 m ab. Es befindet sich auf einer Höhe von rd. 592 m über Normalnull.

4.5 Grünordnung

Zur Begründung des Parkplatzes sind rd. 35 hochstämmige Laubbäume und eine Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Die Strauchpflanzungen schirmen den Parkplatz nach Westen zum Festplatz und nach Süden zur anschließenden Wohnbebauung und dem evangelischen Gemeindezentrum ab. Zwischen den Parkständen sind offene, nicht bepflanzte Grünbereiche vorgesehen. Mit der Ausbildung als grasbewachsene Mulden kann eine Ableitung der Niederschlagswässer unter den Gesichtspunkten einer natürlichen Versickerung erfolgen. Die Entwässerungsmulden werden mit einer Breite von 5 m ausreichend dimensioniert. Es ist damit gewährleistet, dass auch bei großen Regenfällen (Platzregen) genügend Stauraum für eine Rückhaltung der Niederschläge zur Verfügung steht.

4.6 naturschutzrechtliche Eingriffregelung – Umweltbericht

Sh. gesonderten Umweltbericht; Der Umweltbericht wird in der Phase der Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

4.7 Flächenangaben

Grünflächen	4.680 m ²	35 %
Parkflächen	3.170 m ²	24 %
Fahrgassen	4.490 m ²	34 %
Wertstoffcontainer	300 m ²	2 %
Toiletten	60 m ²	0,5 %
Öffentliche Straßen	625 m ²	4,5 %
Gesamter Geltungsbereich:	13.325 m²	100 %

5. Eigentumsverhältnisse und Planverwirklichung

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Mit einer raschen Realisierung der Maßnahme ist zu rechnen.

aufgestellt: Ref. 42 Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 17.03.2008

i.A.:

Ganzenmüller

Techn. Oberamtsrat