

Begründung
zum Bebauungsplan
ALLTÖTTINGER STR. NR. 3



1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit Schreiben vom 18.01.2001 stellt das Katholische Stadtpfarramt Mariä Himmelfahrt den Antrag, ihr Grundstück Fl.Nr. 1095/9 zur Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben in ein Baugebiet einzubeziehen. Das Grundstück besitzt eine Größe von 1242 m² und ist nach dem Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Da das Grundstück mit der südlichen Grundstücksgrenze direkt an das Allgemeine Wohngebiet anschließt, kann die Änderung noch vertreten werden. In Fortsetzung zu den Baugebieten Altöttinger Straße Nrn. 1 und 2 kann gewissermaßen von einer Arrondierung gesprochen werden. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat deshalb in der Sitzung vom 30.05.2001 die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. örtliche Lage

Die Grundstücke befinden sich im Norden der Schwaighofsiedlung. Die Siedlung ist über die Augsburgur Straße als Hauptsammelstraße in nördlicher Richtung zu erreichen.

3. Planung

3.1 Bebauung

Die Bebauung des Grundstück soll mit einem zweigeschossigen freistehenden Einzelhaus mit Doppelgarage erfolgen. Da sich die umliegende Bebauung bereits aus sehr heterogenen Bauformen zusammensetzt, kann der Haustyp des Walmdachhauses auch städtebaulich vertreten werden. Die Maße der baulichen Nutzung betragen für die GRZ 0,20 und die GFZ 0,40 und fügen sich nahtlos in die Eigenart der näheren Umgebung ein (sh. Bebauungsplan Altöttinger Straße Nrn. 1 und 2).

3.2 Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Für den Erhalt der Bäume entlang der Altöttinger Straße ist analog dem Vorgehen in den beiden vorgenannten Baugebieten die Abtrennung eines ca. 7 m breiten öffentlichen Grünstreifens erforderlich. Bei einer Grundstücksgröße von 1242 m² verbleibt nach der Abtretung für die Grünfläche noch eine Fläche von 1020 m² als Baugrundstück.

Der zu bebauende Teil und die befestigten Flächen des Grundstückes Fl.Nr. 1095/9 betragen rd. 400 m². Nach der Beeinträchtigungsintensität B 1 ist der Kompensationsfaktor 0,2 festzulegen. Es errechnet sich hieraus eine ausgleichende Fläche von 80 - 100 m². In Anbetracht der geringen Ausgleichsfläche wird auf einen Flächenausgleich verzichtet. Als Ersatz für den Mehrflächenverbrauch ist eine intensive Bepflanzung von Bäumen und Sträucher vorgesehen.

3.3 Dauerkleingärten

Im Zuge dieser Bauleitplanung können auch verschiedene Anliegen der Kleingärtner einer städtebaulichen Lösung zugeführt werden. Dies betrifft zum einem die Anlage von Kfz-Stellplätzen und

zum anderen die zusätzliche Ausweisung von Dauerkleingärten. Die Fahrzeuge werden momentan relativ ungeordnet beidseitig dem Zufahrtsweg in der Wiese geparkt. Die Planung sieht nunmehr die Anlage von 8 Senkrechtparkern nördlich des Zufahrtsweges und eine kleine Stellplatzanlage für 16 Pkw's südlich der Zufahrt vor. Die verbleibende Freifläche zwischen dem Baugrundstück der Kirche und den Stellplätzen soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenanlage genutzt werden. Bei einer Fläche von 1060 m² können 4 neue Parzellen geschaffen werden. Entlang der Altöttinger Straße soll der öffentliche Grünstreifen auch auf dem städtischen Grundstück fortgeführt werden. Für die städtebaulichen Maßnahmen der Kleingärtner wird eine Grundstücksfläche von insgesamt rd. 2800 m² benötigt. Das Planungskonzept wurde grundsätzlich mit dem Vorsitzenden der Kleingärtner, Herrn Diepold, abgestimmt.

3.4 Erschließung

Die Grundstücke werden über die Altöttinger Straße erschlossen. Die Versorgung mit Energie und Wasser, sowie die Beseitigung der Abwässer durch Kanal, ist durch den Anschluss an das Stromnetz der LEW bzw. die Leitungs- und Versorgungsnetze der Stadt Landsberg am Lech gesichert. Fernsprechanlüsse erfolgen durch die Telekom.

3.5 Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.6 Plangebiet in Zahlen

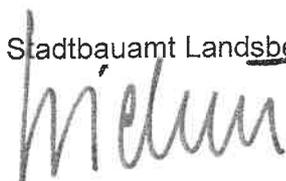
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4150 m² (ohne Teilstück Altöttinger Straße). Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|---------------------|
| • Einzelgebäude mit Garage auf Fl.Nr. 1095/9 | 1020 m ² |
| • Grünstreifen aus Fl.Nr. 1095/9 | 222 m ² |
| • 4 Kleingärten (500 m ² + 560 m ²) | 1060 m ² |
| • Gehweg zwischen den Kleingärten | 215 m ² |
| • Gehweg entlang Altöttinger Straße | 115 m ² |
| • Stellplätze (Süd 345 m ² + Nord 100 m ²) | 445 m ² |
| • Zufahrtsstraße | 243 m ² |
| • öffentliche Grünflächen | 830 m ² |

6. Eigentumsverhältnisse und Planrealisierung

Das Einfamilienhausgrundstück befindet sich in Privatbesitz. Mit einer raschen Realisierung der Baumaßnahme ist zu rechnen. Die Grundstücke für die Kleingärten, öffentlichen Straßen und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Die Realisierung der Maßnahmen ist abhängig von der Einstellung der erforderlichen Mittel in den Haushalt der Stadt Landsberg am Lech. Ein Zeitpunkt für die Umsetzung der Maßnahme kann deshalb noch nicht angegeben werden.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 11.02.2002



Griebinger
Baudirektor