

Begründung  
zum Bebauungsplan  
**Mischgebiet Lechwiesen**



**Inhalt**

|  |   |
|--|---|
| 1. Planungsanlass .....                    | 2 |
| 2. Ausgangssituation.....                  | 2 |
| 2.1 Planerische Vorgaben.....              | 2 |
| 2.2 planungsrechtliche Ausgangslage .....  | 3 |
| 2.3 Städtebauliche Situation.....          | 3 |
| 2.4 Grünordnung.....                       | 4 |
| 2.5 Altlasten und Immissionsbelastung..... | 4 |
| 3. Planungsziele .....                     | 4 |
| 4. Planungskonzept.....                    | 5 |
| 4.1 Anpassung Flächennutzungsplan .....    | 5 |
| 4.2 Nutzungsbeschränkung .....             | 6 |
| 4.3 Gestaltung Baukörper .....             | 6 |
| 4.4 Werbeanlagen.....                      | 7 |
| 4.5 Stellplatznachweis.....                | 7 |
| 4.6 Grünordnung.....                       | 7 |
| 4.7 Schallschutz .....                     | 7 |
| 4.8 Erschließung .....                     | 8 |
| 4.9 Nutzungshistorie .....                 | 8 |
| 5. Plangebiet in Zahlen .....              | 9 |
| 6. Planrealisierung .....                  | 9 |

## 1. Planungsanlass

Das Grundstück Lechwiesenstraße 7 wurde im Jahr 1975 mit einem 4-geschossigen Verwaltungs- und Wohngebäude sowie einer Gipskarton-Plattenfabrikationshalle bebaut. Die Genehmigung für die beiden Gebäude wurde im Jahre 1972 erteilt. Als Nutzung für das Verwaltungs- und Wohngebäude wurden in Erdgeschoss eine Wohnung sowie Büroräume und in den drei Obergeschossen weitere 15 Betriebswohnungen genehmigt. Für die Wohnungen wurde eine Ausnahme von § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Die Erteilung einer Ausnahme war erforderlich, da in Gewerbegebieten Wohnungen nur ausnahmsweise und auch lediglich für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Die Ausnahme wurde damit begründet, das unmittelbar östlich – getrennt nur durch die Lechwiesenstraße – ein Wohngebiet angrenzt.

Der Betrieb der Gipskarton-Plattenfirma ging infolge des Konkurses des Investors nie in Betrieb. Das Grundstück wurde daraufhin in zwei eigenständige Grundstücke geteilt (Fl.Nrn. 2925/65 und 2925/89). Da der Investor jedoch zuerst das Verwaltungs- und Wohngebäude errichtete, konnte gegen das Bauvorhaben nicht mehr vorgegangen werden. Das Verwaltungs- und Wohngebäude wird seit dem isoliert, ohne Bezug zu dem ehemaligen Produktionsbetrieb, rein für Wohnzwecke genutzt. Ein Bezug zu dem abgetrennten Verwaltungs- und Wohngebäude war zu keinem Zeitpunkt mehr vorhanden.

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern, umfasst der aufgestellte Bebauungsplan insbesondere folgende verbindliche Planungsziele:

- Ausweisung eines Mischgebiets
- Auflösung der Zweckbindung als Betriebswohnungen

Auf diese Weise soll die urbane Nutzungsmischung zwischen gewerblich genutzten Flächen und Wohnbauflächen sichergestellt werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Planerische Vorgaben

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Derzeit sieht der Flächennutzungsplan noch ein Gewerbegebiet für den zu überplanenden Bereich vor. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## 2.2. planungsrechtliche Ausgangslage

Das „Mischgebiet Lechwiesen“, in dessen Geltungsbereich die Grundstücke Fl. Nrn. 2925/89, 2925/58 und 2925/59 liegen, wird vom Bebauungsplan „Lechwiesen 6. Änderung“ Nr. 3076, herausgenommen. Der Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ Nr. 3170 ist von der Änderung ebenfalls betroffen. In dem Bebauungsplan wird der Ausschluss von den Warengruppen Bücher, Uhren, Schmuck, Silberwaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse, Antiquitäten, Hörgeräte, Textilien und Schuhe Gebrauch gemacht. Der Ausschluss der Warengruppen erfolgt zum Schutz der Altstadt und muss weiterhin aufrechterhalten werden. Aus diesem Grunde wird der Ausschluss der Warengruppen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Ein Verweis auf den bestehenden Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ ist nicht zielführend, da die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert wird. Der Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung“ ist somit in den Teilbereichen des vorliegenden Geltungsbereichs unwirksam.

Da es sich um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig, wenn er die Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Auch darf die betreffende Fläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Kriterien treffen bei diesem Planbereich zu. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Das Verfahren kann folglich zur Beschleunigung von Umweltbericht und naturschutzrechtlichen Ausgleich freigestellt werden. Weiterhin entfällt die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

## 2.3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich der Lechwiesenstraße auf Höhe der Rudolf-Diesel-Straße.

Der städtebauliche Bestand des Umfelds setzt sich aus kompakten, schlicht gestalteten Baukörpern zusammen. Es sind sowohl unterschiedliche Wand- und Geschosshöhen, als auch unterschiedliche Dachformen anzutreffen. Das Gebiet ist hinsichtlich seiner Baukörperformen als auch seiner Dachformen und Neigungen als sehr heterogen zu bezeichnen. Eine städtebauliche Neuordnung erfolgt in dem Maße, dass in einer Vorgartenzone von ca. 15 m keine weiteren Gebäude mehr zulässig sind. Dieser Vorgartenstreifen ist für das Abstellen von Stellplätzen zu nutzen.

## 2.4. Grünordnung

Durch die nahezu völlige Versiegelung des Grundstücks mit Gebäuden und Parkplätzen befinden sich im Planungsgebiet neben einigen erhaltungswürdigen Hecken im Grenzbereich und einigen Baumsolitären keine bedeutenden Vegetationsstrukturen.

## 2.5. Altlasten und Immissionsbelastung

Über eine bestehende Vorbelastung des Gebietes mit Altlasten finden sich keine Hinweise. Hinsichtlich des Immissionsschutzes muss darauf hingewiesen werden, dass durch die starke Frequentierung der Lechwiesenstraße, sowie der gewerblichen Nutzung westlich und nördlich des Planungsbereiches, Schallschutzanforderungen an eine mögliche Wohn- und Gewerbenutzung gestellt werden (Siehe Kapitel 4.9).

# 3. Planungsziele

Ziel der Entwicklung ist die Bewahrung und Erneuerung des Stadtbildes von Landsberg am Lech sowie die Angleichung der Bebauungs- und Flächennutzungspläne an die realen Gegebenheiten. Die Festsetzung verfolgt insbesondere das Ziel eine Mischnutzung im Planungsgebiet planungsrechtlich zu ermöglichen.

In der Sitzung vom 02.04.2014 beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Mischgebiet Lechwiesen“. Hintergrund war, nach Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Objekt Lechwiesenstraße 7, 86899 Landsberg am Lech, der Änderungsantrag des Bebauungsplans „Lechwiesen“, in dem die Nutzung von 22 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich abgesichert werden sollte. Eine Umwidmung des Plangrundstücks von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet ist auf erhebliche Bedenken seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech gestoßen. Diese wies jedoch darauf hin, dass alternativ die Ausweisung als Mischgebiet von ihr noch vertreten werden könnte. Durch die Mischgebietsausweisung ist sowohl das Wohnen, als auch die Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig.

Die Ausweisung als Mischgebiet, alleine für das Grundstück des Antragstellers, ist in der Sache jedoch nicht hilfreich. In einem Mischgebiet darf eine Nutzung – Wohnen oder Gewerbe – nicht wesentlich überwiegen. Bei einer reinen Wohnnutzung kann man deshalb nicht von einem Mischgebiet sprechen. Es müsste deshalb ein bestimmter Prozentsatz der Nutzfläche (ca. 40 %) als Gewerbefläche genutzt werden. Da dies aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht erfüllbar ist, käme nur die zusätzliche Ausweitung der Mischgebietsfläche nach Süden in Frage. Dazu müssten die beiden gewerblich genutzten Grundstücke, Fl.Nrn. 2925/58 und 2925/59 ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen werden. Im Gesamten betrachtet hätte somit die Wohnnutzung auf dem Grundstück des Antragstellers kein Übergewicht mehr.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Anpassung Flächennutzungsplan

Das Gebiet liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Die zu bebauende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich grenzt die Sondernutzung des Baumarktes Sailer an. Das Plangebiet wird im Osten und Süden von Wohngebieten, mit Geschosswohnungsbauten bzw. Einzelhäusern, umschlossen. Auf der westlichen Seite grenzt das Gewerbegebiet an. Zur Erzielung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Änderung bzw. Anpassung erfolgt nach § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung. Anstelle des Gewerbegebietes wird dabei ein Mischgebiet ausgewiesen.



Flächennutzungsplan Bestand



Anpassung Flächennutzungsplan

## 4.2. Nutzungsbeschränkung

Wie unter Punkt 2.2 ausgeführt, wurde der Verkauf an den Endverbraucher für bestimmte Warengruppen durch den Bebauungsplan „Einschränkung Einzelhandelsnutzung“ ausgeschlossen. In der Begründung zu dem Ausschluss hat sich grundlegend nichts geändert. Oberste Priorität ist der Schutz der unter Denkmalschutz stehenden Altstadt. Durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung, in den außerhalb der Altstadt liegenden Industrie- und Gewerbegebieten, sollte der Abfluss an Kaufkraft aus der Altstadt verhindert bzw. zumindest eingeschränkt und die Versorgungsstruktur erhalten werden. Es soll damit die Funktion der Innenstadt als zentraler Einkaufsbereich, einschließlich möglicher Erweiterungen und Neueinrichtungen, gesichert werden. Der Ausschuss der Nutzungen wird auf den vorliegenden Bebauungsplan übertragen.

## 4.3. Gestaltung Baukörper

Grundsätzlich wird Wert auf eine ruhige und ausgeglichene Gestaltung der Fassaden gelegt. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind die Einflussmöglichkeiten jedoch begrenzt. Diesbezügliche Festset-

zungen werden deshalb nur in geringem Umfang getroffen. Erst bei einer Neubebauung bzw. bei baulichen Änderungen werden die getroffenen Festsetzungen wirksam.

Mit dem Ausschluss von Erkern soll eine Störung des Ortsbildes vermieden werden. Das Verbot von Abgrabungen dient ebenfalls dem Erhalt des Ortsbildes. Die Vorgabe für Größenbeschränkungen von Lichtschächten soll verhindern, dass Aufenthaltsräume in Kellergeschossen eingebaut werden. Kellerräumen sollen ausschließlich als Abstellräumen genutzt werden und der Unterbringung der Haustechnik dienen. Ein Leben und Arbeiten in Kellerräumen widerspricht der Forderungen der BayBO nach gesunden Arbeits- und Wohnbedingungen.

Die Bedachung des Teilgebietes MI 1 ist im Bestand mit einem Flachdach festgeschrieben. Im Teilgebiet MI 2 ist daneben auch ein Pultdach zulässig. Eine Materialvorgabe erfolgt nicht, da in dem Gebiet bereits unterschiedliche Materialien, Bitumenbahnen mit und ohne Kiesschüttung, Metalldächer etc. vorhanden sind.

#### 4.4. Werbeanlagen

Es kommt die Außenwerbeanlagensatzung (AWS) der Stadt Landsberg am Lech zur Anwendung. Das Gebiet befindet sich dabei in Zone 2. Für die Werbung für gewerbliche Betriebe werden darin Beschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen getroffen.

#### 4.5. Stellplatznachweis

Für die geplante Nutzungen sind Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech nachzuweisen. Grundsätzlich sind die Stellplätze oberirdisch nachzuweisen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Bereiche entlang der Lechwiesenstraße, in denen die Stellplätze zulässig sind. Für das Quartier der 4-geschossigen Bebauung ist auch eine Tiefgarage zulässig.

#### 4.6. Grünordnung

Für die ergänzend vorzunehmenden Pflanzungen ist die Liste gemäß Punkt 5.2 der Festsetzungen des Bebauungsplans heranzuziehen. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen ist.

#### 4.7. Schallschutz

Auf Grund der Lage an der Lechwiesen Straße und der damit verbundenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Demnach wäre, basierend auf den gemessenen Verkehrszahlen, im geplanten Mischgebiet ohne weitere Schallschutzmaßnahmen ein Mindestabstand von 25 m notwendig. Da dies auf Grund der städtebaulichen Situation und dem Zuschnitt des Grundstücks nicht realisierbar ist, müssen weitere aktive und passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden.

Anhand der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros hcon wurde festgestellt, dass die Beurteilungspegel durch Einwirkung aus Straßenverkehr (hier: Lechwiesenstraße) an den Nord- und Südfassaden tagsüber 56 dB(A) und nachts 49 dB(A) erreichen. An der Ostfassade, zur Lechwiesenstraße hin, werden tagsüber 61 dB(A) und nachts 54 dB(A) erreicht.

Vergleicht man diese mit dem Orientierungswerten für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zu Din 18005-1 geht hervor, dass die maximal zulässigen Außenlärmpegel von 60/50 dB(A) tags/nachts (=6:00 - 22:00 Uhr und von 22:00 - 6:00 Uhr) an den Nord-, Süd- und Westfassaden eingehalten werden. An der Ostfassade wird der zulässige Außenwertpegel, tags um 1 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A), überschritten.

Beim Vergleich der o.g. Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten (IGW) von 64/54 dB(A) tags/nachts für Mischgebiets (MI) nach 16. BImSchV wird deutlich, dass bei einer Einstufung des gegenständlichen Areals als Mischgebiet sich an allen Fassaden sowohl tagsüber als auch nachts bereits eine Einhaltung der IGW ergäbe.

Zum Schutz vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschimmissionen für das Mischgebiet Lechwiesen werden entsprechende immissionsschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Vorschläge des Ingenieurbüros wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde nochmals relativiert und im Bebauungsplan übernommen.

#### 4.8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist auf allen Verkehrsmodi sichergestellt. Mit dem Pkw lässt es sich über die Lechwiesen Straße sowohl von Norden, als auch von Süden kommend erreichen, für Fußgänger und Radfahrer steht ein getrennter Geh- und Fußweg zur Verfügung. Ergänzend befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle der Stadtbuslinie 2 und 3, sowie der Buslinie 30 welche die Erreichbarkeit des Gebiets für nicht motorisierte Bürger gewährleistet.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Energie ist durch die frühere Bebauung gesichert.

#### 4.9. Nutzungshistorie

Die Nutzungshistorie für das Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

##### Grundsätzliches

1971 billigte der Stadtrat den vorgelegten Planentwurf in dem die als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesene Flächen des „Alten Exerzierplatz“ als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt werden sollen. Im Bereich nördlich der B 12, heutige A96, wurde ein Industriegebiet vorgesehen, der südlich der B12 gelegene Teil sollte als Gewerbegebiet genutzt werden.

1974 Stadtratsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes

- 1975 Neubau eines 4-geschossigen Verwaltungs- und Wohnbaues der Oberbayerischen Gipskartonwerke  
2007 Tektur der Tiefgarage, 9 PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Fl. Nr.: 2925/58; Lechwiesenstraße 5

- 1973 Neubau eines Betriebsgebäudes in Hallenbauweise zur Herstellung von LKW-Aufbauten  
1988 Neubau einer Metallverarbeitenden Werkstätte für Großrahmenbau; Halle schließt im Westen an das bestehende Gebäude an;

Fl. Nr.: 2925/59; Lechwiesenstraße 3

- 1972 Neubau einer Spritzlackierwerkstatt  
1975 Neubau eines Zweifamilienhauses und einer Garage  
1977 Neubau von neun Fertiggaragen mit teilweiser Unterkellerung  
1985 Ausbau des Dachgeschosses mit Einbau von zwei Dachgauben  
2001 Neubau einer Doppelgarage und Entwässerung

## 5. Plangebiet in Zahlen

Grundstücksgrößen:

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| - Fl. Nr. 2925/89 | 1772 m <sup>2</sup> |
| - Fl. Nr. 2925/58 | 3824 m <sup>2</sup> |
| - Fl. Nr. 2925/59 | 3444 m <sup>2</sup> |
| - Fl. Nr. 2925/60 | 55 m <sup>2</sup>   |

**Planungsgebiet einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen ca. 10500 m<sup>2</sup>**

| <u>Max. Geschoßfläche bei</u>     | <u>GFZ</u> |                           |
|-----------------------------------|------------|---------------------------|
| - Fl. Nr. 2925/89                 | 1,2        | 2126 m <sup>2</sup>       |
| - Fl. Nr. 2925/58                 | 0,4        | 1530 m <sup>2</sup>       |
| - Fl. Nr. 2925/59                 | 0,4        | 1378 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamte max. Geschoßfläche</b> |            | <b>5034 m<sup>2</sup></b> |

## 6. Planrealisierung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Es liegt im Ermessen der Eigentümer, inwieweit von dem neuen Baurecht Gebrauch gemacht wird.

aufgestellt: Orth 22.07.2015

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 22.07.2015

Ganzenmüller  
Baurat