



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3292 „Schwaighofsiedlung Nordost“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

Stand: 11.07.2013

Planfertiger: Stadtbauamt, Referat 46 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech

Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech
Tel.: 08191-128-215 Fax: 08191-128-180
E-mail: bauamt@landsberg.de
Internet: <http://www.landsberg.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	Seite 3
2	Vorangegangene Planung	Seite 3
3	Änderungen in der Planung	Seite 3
4	Grünordnung	Seite 4
5	Lärm	Seite 4
5.1	Maßnahmen	Seite 5
5.2	Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung zum Umgang mit Schallimmissionen	Seite 6
6	Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A 96	Seite 7
7	Plangebiet in Zahlen	Seite 7
8	Verfahren	Seite 8
9	Realisierung und Eigentumsverhältnisse	Seite 8

1. Planungsanlass

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwaighofsiedlung Nordost“ wird eine 2. Änderung durchgeführt. Die Allgemeinen Wohnbaugebiete WA 5 und WA 6 werden überarbeitet.

Anlass für die Änderung ist die Anfrage eines Bauträgers, der verschiedene Änderungswünsche vorgebracht hat. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat dem entsprochen und die erneute Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Vorangegangene Planung

Nach den bisherigen Planungen war im nördlichen Teil des Geltungsbereiches im Baugebiet **WA 5** ein Einzel- bzw. Doppelhaus mit einem Geschoss und Flachdach vorgesehen. Ein Sammelgaragenstandort für das Grundstück WA 5 ordnete sich entlang der Schwaighofstraße an.

Im Teilbereich des **WA 6** sollten drei eingeschossige Einzelhäuser mit Flachdach und jeweils zugeordneter Garagen entstehen. Zwischen den Grundstücken und der Erschließungsstraße befindet sich südlich vorgelagert eine Grünfläche.

Ausschließlich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1051/12 fand eine Bebauung statt. Diese wird weiterhin als Baugebiet WA 6 bezeichnet.

3. Änderungen in der Planung

Der geänderte Geltungsbereich bezieht sich auf die ca. 4.740 m² großen Grundstücke Fl. Nr. 1051/1, Fl. Nr. 1051/12, Fl. Nr. 1051/13, Fl. Nr. 1050/5 (Teilfläche) und Fl. Nr. 1057/1 (Teilfläche):

Als Baugebietstyp wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) beibehalten, jedoch findet eine zusätzliche Unterscheidung in WA 5, WA 6 und WA 8 statt:

- Die Änderung sieht auf dem Grundstück Fl. Nr. 1051/1 eine Ausdehnung des Baufeldes **WA 5** nach Osten vor. Auf dem Baufeld wird eine zweigeschossige Reihenanlage mit einem Garagenhof zur Schwaighofstraße vorgesehen. Eine weitere Garage wird am östlichen Ende der Reihenanlage entstehen. Um Photovoltaik- oder thermische Solaranlagen zu ermöglichen, orientiert sich ein Pultdach nach Süden. In den südlich gelegenen Privatgärten werden Baufenster für Nebengebäude vorgehalten. Die Erschließung der Hauseingänge erfolgt auf der nördlichen Seite.
- Die Festsetzungen im Baufeld **WA 6** bleiben weitgehend bestehen. Neben dem vorhandenen Flachdach besteht die Möglichkeit ein Satteldach zu errichten. Weiterhin werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl angepasst.
- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1051/13, Baufeld **WA 8**, wird ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach errichtet. Die Dimensionierung der Bebauung richtet sich nach den Festsetzungen des Baufeldes WA 1 des Bebauungsplans Schwaighofsiedlung Nordost. Die Garage wird nach Nordosten verlagert und bildet somit einen Puffer zur Autobahn A 96. Insgesamt besteht nach den Planungen des Bauträgers für die Reihenanlage (Fl. Nr. 1050/1) ein Garagen- und Stellplatzbedarf von jeweils sieben Plätzen, die im Westen der Wohnbebauung als Garagenhof errichtet werden sollen.

Fazit:

- Durch die Platzierung einer Sammelgarage entlang der Schwaighofstraße wird kein zusätzlicher Autoverkehr in das Wohngebiet geführt.
- Die Zufahrten am Rand der Wohngebiete (WA) entsprechen vorangegangenen Planungen und sind daher vertretbar.
- Weiterhin sind durch die Anordnung und Lage der Gebäude keine Verschattungen zu erwarten.

- Es entstehen keine Belastungen für die südlich gelegenen Grundstücke.

Die Grundfläche der entstehenden Wohnbebauung beträgt insgesamt 951 m². Sie liegt damit gering über der bisherigen Festsetzung der zulässigen Grundfläche nach Bebauungsplan. Als Geschossfläche errechnet sich eine Fläche von 1.900 m². Diese Fläche überschreitet die bisherige max. zulässige Geschossfläche.

4. Grünordnung

Im südlichen Änderungsbereich befindet sich ein privater Grünbereich in dem unterirdisch der Sägmühlbach verrohrt verlegt ist. Die Grünfläche wird in Höhe des WA 6 angepasst und verläuft künftig parallel zur Straße Am Alten Sägwerk. Die Baumreihe (Blumen-Eschen) bleibt unverändert bestehen. An der Schwaighofstraße bildet eine Esche (*Fraxinus angustifolia*, ‚Raywood‘) den Auftakt. Im weiteren Bachverlauf nach Osten soll dieser wieder freigelegt werden. Diese Freilegung findet östlich der Zufahrt WA 8 statt.

5. Lärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden hinsichtlich der Verkehrsgeräusche zwei relevante Schallemissionsquellen lokalisiert und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet in der schalltechnischen Untersuchung, Rasterlärnkarte (em plan vom 04.03.2012) dargestellt:

1. Verkehrslärm der Schwaighofstraße
2. Verkehrslärm der Autobahn A 96

Die Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr wurden auf Grundlage der städtebaulichen Orientierungswerte nach der DIN 18005 und nach den erhöhten Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV bewertet.

Auszug aus dem Gutachten:

„Gegenständlich waren die Schallimmissionen aus der Autobahn A 96 im Prognosejahr 2020 und aus der Schwaighofstraße gemäß aktueller Verkehrsdaten (Zählung aus 2010). Die Verkehrsmengen der A 96 wurden anhand der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2010 mit einer jährlichen Verkehrsmengenerhöhung von 2 % auf das Jahr 2020 hochgerechnet ($1,02^{10} = 1,22$). Die Steigerung entspricht 22 %. Die Verkehrsmengen der Schwaighofstraße wurden in Analogie zur Autobahn, jedoch mit 1 % / Jahr hochgerechnet.

Der berücksichtigte durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Autobahn A 96 zwischen der AS Landsberg am Lech Nord und Landsberg am Lech Ost sowie der Schwaighofstraße wird in der nachstehenden Tabelle aufgeführt. Der Straßenbelag der A 96 wurde als lärmarmere Fahrbahnbelag mit einer Pegel mindernden Wirkung von $D_{StrO} = -2$ dB(A) berücksichtigt. Die Geschwindigkeit beträgt 120 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw. In der Schwaighofstraße beträgt die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h innerorts und 50 km/h außerhalb der bebauten Gebiete.“

DTV [Kfz/24h]	M [Kfz/h]		p _{Lkw} [%]		v [km/h]		L _{mE} [dB(A)]	
	T	N	T	N	Pkw	Lkw	T	N
A 96 SVZ 2010								
57.182	3.287	574	8,2	16,0	120	80	74,0	67,4
A 96 Prognose 2020								
69.762	4.010	700	8,2	16,0	120	80	74,8	68,2
Schwaighofstraße								
2.266*	136	11	10,0	3,0	30	30	54,5	40,9
2.266*	136	11	10,0	3,0	50	50	57,1	43,3

*Verkehrszahlen gemäß Zählung, Schwerverkehrsanteile nach den RLS-90, Gemeindestraßen

Abb.1: berücksichtigter durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) zwischen der AS Landsberg am Lech Nord und Landsberg am Lech Ost sowie der Schwaighofstraße

Auszug aus dem Gutachten :

„Lage und Höhe der Baukörper sowie die Flächennutzung (WA) entsprechen der Festsetzung der Baufenster im Bebauungsplan, die Stockwerkshöhe wurde einheitlich mit 2,8 m gewählt.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts im Tagzeitraum um bis zu 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Hinsichtlich der im Rahmen einer Abwägung noch vertretbaren Überschreitungen der o. a. Orientierungswerte werden für Wohngebiete hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts herangezogen.

Die Grenzwerte gelten explizit für Verkehrsgeräusche und scheinen daher im Rahmen einer Abwägung im Grundsatz anwendbar. Der denkbare Abwägungsspielraum liegt somit um bis zu 4 dB(A) oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden tags allorts eingehalten und nachts nur im Baufenster „WA 8“ im 1. OG an der Ostfassade um maximal 1 dB(A) überschritten. Es wurden Beurteilungspegel von maximal 57/50 dB(A) tags/nachts berechnet. Die Berechnungshöhe der Rasterlärmkarten entspricht im EG 2 m ü. GOK für ebenerdige Außenwohnbereiche gemäß den VLärmSchR 97.“

Auszug aus dem Gutachten:

„Wie aus den Lageplänen ersichtlich sind die Beurteilungspegel an allen Fassaden nahezu identisch. Dies rührt her aus dem Verlauf der A 96, durch den insbesondere von Osten her durch den Anstieg der Gradienten erhebliche Schallanteile auch auf die, an sich abgewandten, Fassaden treffen. Vor dem Hintergrund macht eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Nutzungen wenig Sinn. Aus psychologischer Sicht würden wir dennoch zu der Empfehlung tendieren, eine Autobahn abgewandte Orientierung für Schlafräume zu setzen und eine zugewandte Orientierung nur ausnahmsweise zuzulassen.

Festsetzungen zum Schallschutz sollte man für Schlafräume und Kinderzimmer treffen, an denen der Grenzwert für Wohngebiet von 49 dB(A) nachts überschritten wird.“

5.1. Maßnahmen

Der Gutacher empfiehlt in Anlehnung an die 16. BImSchV:

Anhand des Gutachtens von em Plan ergibt sich nach den Belangen der 16. BImSchV: „Für Schlafräume, an denen der Grenzwert von 49 dB(A) nachts im Bereich von zum Lüften notwendigen Fenstern nicht eingehalten wird, ist zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte schallgedämmte

Lüftung (z.B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet ist. Hierbei dürfen Lüftungseinrichtungen das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern.“

Tagsüber wird der Grenzwert von 59 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten, weshalb eine Nutzung der Freiräume (Garten, Terrasse usw.) in diesem Beurteilungszeitraum uneingeschränkt möglich ist.

Vorsorglich geht die Stadt Landsberg jedoch über die Empfehlungen des Gutachtens hinaus. An allen Fassaden findet eine deutliche Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte nach der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts statt. Im Tagzeitraum liegen die Überschreitungen bei bis zu 2 dB(A) und im Nachtzeitraum bei bis zu 5 dB(A), sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (55/45 dB(A)) ist ein passiver Lärmschutz sinnvoll.

Eine ausreichende Schalldämmung aller Wohnaußenwände ist nötig, um die erforderlichen Innenpegel sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zu bemessen.

Bei Fenstern wird die erforderliche Schalldämmung nur im geschlossenen Zustand erreicht. Daher sind Fenster von allen Aufenthalts- und Schlafräumen bzw. kombinierten Aufenthalts-/Schlafräumen mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern sowie mit schallgedämmten Lüftern zu versehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen.

Der Nachweis einer ausreichenden Gesamtdämmung der betroffenen Fassade inkl. Raumbelüftung ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

Laut Gutachten ist eine Grundrissorientierung nicht notwendig:

„...eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Nutzungen macht wenig Sinn. Aus psychologischer Sicht würden wir dennoch zu der Empfehlung tendieren, eine autobahnabgewandte Orientierung für Schlafräume zu setzen und eine zugewandte Orientierung nur ausnahmsweise zuzulassen.“

In der Satzung wird empfohlen, die Räume bei denen am ehesten schalltechnische Beeinträchtigungen zu erwarten sind (Kinder- und Wohnzimmer), an die südliche, der autobahnabgewandten Seite, zu orientieren. Es wird weiterhin empfohlen, die Räume, bei denen eine geringere schalltechnische Sensibilität zu erwarten ist (Erschließung, WC und Küche), auf die autobahnzugewandte Seite zu legen.

Die Anbringung einer Festverglasung/“Prallscheibe“ mit entsprechendem Abstand zur Fassade bzw. schutzbedürftigen Fenster wird vorgeschlagen, um somit eine Lärmpegelminderung gegenüber Außenlärm durch Abschirmung (Einfügungsdämpfung) zu bewirken. Die “Prallscheibe“ überdeckt dabei umlaufend die Fensteröffnung seitlich um etwa 25 cm. Die Überlappungsbereiche werden zusätzlich noch mit Mineralfasermatten hinterlegt.

5.2 Bauleitplanerische Gesamtabwägung und Zusammenfassung zum Umgang mit Schallimmissionen

Die Stadt Landsberg am Lech hat sich mit der Thematik der Schallimmissionen intensiv auseinandergesetzt.

Grundsätzlich waren hierbei der Schutz der künftigen Nutzer und Bewohner der geplanten Gebäude unter Aspekten einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet abzuwägen.

Der Stadt Landsberg am Lech ist dabei durchaus bewusst, dass hieraus Konfliktsituationen entstehen, welche nicht nur für das gegenständliche Planungsverfahren Geltung haben.

Der Siedlungsdruck auf die Stadtumlandbereiche des Ballungszentrums München ist aktuell sehr hoch und wird auch in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht abnehmen.

Die Stadt Landsberg am Lech ist bemüht, die ihr zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen mit den Belangen eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden und den individuellen Bedürfnissen der künftigen Nutzer und Bewohner in Einklang zu bringen.

Beim gegenständlichen Verfahren wurde auf die aktiven Schallschutzmaßnahmen (u.a. Lärmschutzwand) hingewiesen und anhand der gewünschten städtebaulichen Zielsetzung untersucht.

Das Ergebnis dieser Abwägung ist, dass für die Bemessung der vertretbaren Immissionen nicht nur die Orientierungswerte DIN 18005, sondern auch die erhöhten Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV anzuwenden sind.

Die hilfsweise Anwendung der Grenzwerte der 16. BImSchV (59/49) ermöglichen einen Spielraum um bis zu 4 dB(A) oberhalb der städtebaulichen Orientierungswerte. Andererseits geht die Stadt vorsorglich über die Empfehlungen des Gutachtens hinaus. Passive Schallschutzmaßnahmen werden bereits bei Überschreitung der Orientierungswerte festgesetzt.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung bedingt daher eine sorgfältige Planung und Projektierung bis hin zur Anordnung und Zonierung der Grundrisse sowie die Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen bei den WA-Gebäuden.

6. Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A 96

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes haben einen Abstand von ca. 43,0 m (nordöstliche Ecke) bis ca. 118,0 m (nordwestliche Ecke) zum befestigten Fahrbahnrand der BAB A 96. Die BAB A 96 verläuft in diesem Bereich in einem leichten Bogen von Nordwesten nach Südosten. Somit liegt eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich).

In dem Bereich der Baubeschränkungszone zwischen 40 m und 100 m im Abstand zur Autobahn bestehen Gestaltungshinweise für Neubauten:

- a) Es darf keine auffällige Farbgestaltung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
- b) Es dürfen keine Rauch-, Staub- und Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- c) Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.

7. Plangebiet in Zahlen

Anzahl Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Bei rund 8 Wohn- und Hauseinheiten ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 20 Personen zu rechnen.

8. Verfahren

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) angewandt werden.
Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.
Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
Aufgrund der sehr geringfügigen Änderungen wird lediglich der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ansonsten bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert.

9. Realisierung und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich noch im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Mit einem Verkauf an Investoren und der Umsetzung des Bebauungsplans kann in Kürze begonnen werden.

Aufgestellt 03.05.2013
Bearbeitet 28.06.2013, Referat 462, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauleitplanung

Stadt Landsberg am Lech, den 11.07.2013
Stadtbauamt
i.A.

Michler
Stadtbauoberrätin

Anlagen: Schalltechnische Stellungnahme, em plan vom 04.03.2012