

BEGRÜNDUNG ZUR 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS LANDSBERG AM LECH OST 1

1. Anlass

Der Landkreis Landsberg am Lech plant die Erweiterung der Fachoberschule durch einen zweigeschossigen Klassentrakt und die Errichtung einer Mechatronikhalle im Bereich der Berufsschule. Im Bereich der Mechatronikhalle wird die Baugrenze nur geringfügig überschritten. Der Klassentrakt, sowie eine mögliche dritte Erweiterung, kommen vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen zum Liegen.

2. Örtliche Lage

Der Änderungsbereich befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans Ost 1, das im Osten des Stadtgebiets von Landsberg am Lech liegt. Innerhalb dieses Gebiets ist der Bereich nördlich der Spitalfeldstraße, begrenzt durch die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, betroffen (Flurstücksnummern: 1420/10, 1420/11, 1420/25 und 1420/28) Es ist direkt von der Spitalfeldstraße erschlossen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ca. 46.500 qm.

3. Planung

3.1 Erweiterung der Fächer- und Berufsschule

Ausgangssituation

Der Bestand aus den 80er Jahren soll auf Grund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Schülerzahl und auf Grund der Spezialisierung der Berufsschule auf den Berufszweig LKW Mechatronik um zwei Bauteile, den „Klassentrakt“ (Bauteil 1) und die „Mechatronikhalle“ (Bauteil 2) erweitert werden.

Städtebau / Lage im Gelände

Die beiden Bauteile werden ihrer Nutzung entsprechend an geeigneten Stellen am Bestand angebaut. Der Anschluss des Klassentraktes liegt in unmittelbarer Nähe zum Foyer des Bestandes und kann vom bestehenden Haupteingang der Schule auf kurzem Wege erreicht werden. Die Lage und Ausrichtung des Klassentraktes sind so gewählt, dass die Aussicht vom Foyer des Altbaus auf die Grünflächen nicht verstellt werden. Die Mechatronikhalle findet ihren direkten Anschluss an die bestehenden PKW Werkhallen der Berufsschule.

Um für eine zukünftige Erweiterung, welche durch ein weiteres Ansteigen der Schülerzahl nicht auszuschließen ist, das nötige Baurecht zu schaffen ist das neue Baufeld im Nord- Westen, welches den Neubau des Klassentraktes beinhaltet, vergrößert. Diese Erweiterung könnte ebenso wie der neue „Klassentrakt“ (Bauteil 1) an den Bestand angeschlossen werden und dessen Bauform aufnehmen. Des Weiteren sind auch Stellplätze für die Schaffung von weiteren Klassen- und Werkräumen in dieser Bebauungsplanänderung vorgesehen.

3.2 Anpassung der Außenanlagen

Die Baukörper werden auf Grund ihres Flächenbedarfs im rückseitigen, unbebauten Teil des Grundstücks angeordnet und liegen somit in den bestehenden Grünflächen des Grundstücks. Erschlossen werden die beiden Bauteile über die bereits vorhandene, grundstücksinterne Erschließungsstraße, die im Moment rund um den Bestand führt und an die neue Situation angepasst wird.

Die Sportanlagen werden verkleinert und in dem Bereich westlich des neuen Klassentraktes angeordnet.

3.3 Erhöhung der Anzahl der Stellplätze und Umnutzung des öffentlichen Parkplatzes

Der öffentliche Parkplatz im Süd- Westen des Grundstücks wird zugunsten von Gemeinschaftsstellplätzen umgenutzt, da die als öffentlicher Parkplatz bezeichnete Stellplatzanlage nicht öffentlich genutzt wird.

Die Erhöhung der Anzahl bei der Fachoberschule um 13 Klassen und bei der Berufsschule um 2 Klassen erfordern nach geltendem Stellplatzschlüssel eine Anpassung der Stellplätze um 49 Stück, des Weiteren sind zusätzlich 33 Stellplätze für eine zukünftige dritte Erweiterung vorgesehen. Insgesamt sind nun 200 Stellplätze ausgewiesen.

3.4 Sonstiges

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden auch verschiedene Aktualisierungen des Bestandes vorgenommen. Zum einen handelt es sich um die Erweiterung der Baugrenzen für das bereits genehmigte und gebaute Museumsdepot, sowie die sich auf dem Grundstück befindliche Kapelle. Zum anderen sind verschiedene Anpassungen in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude getroffen worden (sh. § 5, § 6 und § 7 der Festsetzung des Bebauungsplans).

3.5 Grünordnung

Die Änderungen zu den Punkten 3.1 bis 3.4 wirken sich hinsichtlich der Grünordnung nur unwesentlich aus, da sich die überbaubaren Flächen größtenteils auf bereits befestigten Flächen bzw. für sportliche Zwecke genutzten Flächen befinden. Die Sportanlagen werden verkleinert und in dem Bereich westlich des neuen Klassentrakts angeordnet. Es befinden sich auf dem Grundstück mehrere erhaltenswerte Baumbestände, die sowohl den Straßenraum als auch die Grundstücksgrenzen fassen.

3.6 Umweltbericht und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden, da das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird. Bei der Änderung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird.

Ausgleichsflächen nach dem Bundesnaturschutzgesetz fallen nicht an, da sich die überbaubaren Flächen größtenteils auf bereits befestigten Flächen bzw. für sportliche Zwecke genutzten Flächen befinden.

4. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landkreises Landsberg am Lech.

5. Flächenbilanzierung

Fläche des Geltungsbereichs:	46.500	qm
Bestand überbaubare Flächen:	13.773	qm
Erweiterung der überbaubaren Flächen::	+ 6.161	qm
Gesamte überbaubare Fläche:	19.814	qm
Bestand Fläche Sportanlagen	7.920	qm
Verringerung der Fläche Sportanlagen	- 4.060	qm
Fläche Sportanlagen:	3.860	qm
Bestand Freiflächen und Erschließung	24.947	qm
Stellplätze Erweiterung:	- 2.101	qm
Restliche Freiflächen, Fläche Erschließung	22.826	qm
Stellplätze Bestand:	118	
Stellplätze Erweiterung:	82	
Stellplätze Gesamt:	200	

6. Verfahren

Durch die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Entsprechend §13 BauGB wird im beschleunigten Verfahren unter entsprechender Anwendung des § 13 Abs.2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist ein öffentlicher Parkplatz dargestellt. Die Stellplätze werden entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan jedoch nicht öffentlich, sondern für Zwecke der Schule genutzt. Sie werden deshalb im Bebauungsplan als „Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt wurde, reicht es aus, wenn der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.

München, den 07.02.2008

Klein & Sängler Architekten