

BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS LANDSBERG AM LECH OST 1

1. Anlass

Der Landkreis Landsberg am Lech plant einen 2. Bauabschnitt zur Erweiterung der beruflichen Schulen. Das Gebäude liegt außerhalb der in der aktuellen 7. Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen. Neben der Errichtung des Gebäudes ist eine grundlegende Neugestaltung der Freiflächen geplant.

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 Neubau 2. Bauabschnitt

An die bislang existierende Beruf- und Fachoberschule soll eine Berufoberschule mit 8 Klassen angegliedert werden. Im Erweiterungsbau sollen zudem neue Ausweich- und Mehrzweckräume sowie die bislang im Altbau untergebrachten Fachklassen für Chemie und Physik neu eingerichtet werden. Der zweite Bauabschnitt wird seiner Nutzung entsprechend an geeigneter Stelle am Altbestand angebaut. Das zweigeschossige Gebäude wird in Verlängerung des bestehenden Flügels der Fachoberschule errichtet und erstreckt sich über ca. 70 m in Ost West Richtung. Nördlich des Gebäudes befinden sich die Freisportanlagen der Schule, südlich davon Die Verbindung zum Bestand erfolgt über beide Vollgeschosse sowie über das Untergeschoß.

3.2 Anpassung der Außenanlagen

Die Freisportflächen müssen in Ihrer Größe und Lage an die neue Situation angepasst und modernisiert werden. Die für Erschließung und Katastrophenschutz notwendigen Wege und Fahrbahnen müssen entsprechend verlegt und erweitert werden. Im Bereich der geplanten zusätzlichen Stellplätze müssen in Teilen vorhandene Geländesprünge baulich gefasst werden.

3.3 Erhöhung des Stellplatzangebotes

Laut geltender Stellplatzsatzung LL würden nach Errichtung des 2. BAs 184 PKW Stellplätze gefordert. Der reelle Bedarf wird seitens der Schule jedoch mit 370 Stellplätzen prognostiziert. Seitens der Stadt LL ist beabsichtigt, die Stellplatzsatzung zu überarbeiten. Um den höheren Ansätzen Rechnung zu tragen ist bei der aktuellen Bebauungsplanänderung bereits ein Angebot von 236 Stellplätzen geplant.

Stellplatzbedarf nach aktuell geltender Stellplatzverordnung Stadt LL

23 Klassen Berufschule (5 Stk. / Klasse)	115 Stk
23 Klassen FOS / BOS (3 Stk. / Klasse)	69 Stk
<u>Gesamtbedarf</u>	<u>184 Stk</u>
Angebot Bestand:	134 Stk
Angebot Erweiterung:	102 Stk
<u>Angebot Gesamt:</u>	<u>236 Stk</u>
<u>Überangebot</u>	<u>52 Stk</u>

Das Landratsamt Landsberg am Lech beabsichtigt 52 der neu zu erstellenden PKW Stellplätze auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1420-31 bereitzustellen. Hierzu ist eine langfristige Regelung mit dem Eigentümer getroffen worden.

3.4 Sonstiges

Die Einfahrt zum Parkplatz im Südwesten der Schule wird nach Westen verlegt. Zum einen wird damit eine Trennung des Fußgänger- und PKW-Verkehrs erreicht. Zum anderen wird der Rettungsweg zum 1. BA und zu den nördlichen Freisportflächen verkürzt. Das bestehende Trafohäuschen wird abgebrochen. Die Trafostation wird westlich der neuen Einfahrt neu errichtet.

3.5 Grünordnung

Die Änderungen zu den Punkten 3.1 bis 3.4 wirken sich hinsichtlich der Grünordnung nur unwesentlich aus, da sich die neuen überbaubaren Flächen größtenteils auf bereits befestigten Flächen befinden. Es befinden sich auf dem Grundstück mehrere erhaltenswerte Baumbestände, die sowohl den Straßenraum als auch die Grundstücksgrenzen fassen. Im Bereich der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen müssen auf Grund der neu zu schaffenden PKW Stellplätze und die hierfür notwendigen Baumaßnahmen zur Herrichtung des Geländes Teile des Baumbestandes gerodet werden. Entsprechende Ausgleichspflanzungen sind im Bereich der neuen PKW Stellflächen vorgesehen.

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 befinden.

4. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	46.500 qm
Bestand überbaubare Flächen:	19.814 qm
Anpassung der überbaubaren Flächen:	- 3.133 qm
Anpassung der überbaubaren Flächen:	+ 1.563 qm
resultierende überbaubare Fläche:	18.286 qm

5. Eigentumsverhältnisse und Realisierung

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

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

Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt wurde, reicht es aus, wenn der Flächennutzungsplan auf dem Wege einer Berichtigung angepasst wird.

8. Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Ing.-Büro Hills Consult (hcon) aus Kaufering vom 28.10.2010, kommt - auch nach Prüfung durch das Landratsamt Landsberg am Lech als Untere Immissionsschutzbehörde - nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Lärmeinwirkungen durch bestehende Betriebe bzw. Anlagen für den maßgeblichen Beurteilungszeitraum tagsüber der relevante Immissionsrichtwert nach TA Lärm an der geplanten Schulbebauung eingehalten werden kann.

München, den 27.01.2010

Klein & Sanger Architekten