

Begründung zur 1. Änderung
des Bebauungsplans
Schwiftinger Feld 2 (Nr. 1181)



Anlass

Die Lebenshilfe Landsberg plant im Bereich Ihrer Wohnanlage für behinderte Menschen an der Schwiftinger Straße ein Seniorenheim, das speziell dem Wohnen älterer behinderter Menschen dienen soll. In dem Wohnheim soll Heimplätze für 16 Personen (2 Gruppen mit je 8 Personen) und eine Tagesstruktur für 10 Personen untergebracht werden.

Planung

Das Gebäude ist als 2-geschossiger Bau mit einem flach geneigten Pultdach konzipiert. Im Vergleich zu den bestehenden Wohngebäuden, die mit Erd- und Dachgeschoss ausgeführt wurden, liegt der First noch ca. zwei Meter tiefer. Insgesamt wirkt das Gebäude durch die 2-Geschossigkeit und die größere überbaute Fläche (neu 700 m² - alt 180 m²) wesentlich kompakter. Wegen des größeren Raumbedarfs kann der im Bebauungsplan vorgegebene Standort jedoch nicht eingehalten werden. Das Seniorenheim muss deshalb bis auf 6,40 m an die westliche Grundstücksgrenze heran rücken. Die sich hieraus ergebende neue städtebauliche Situation kann nicht über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelöst werden, sondern muss über die Änderung des Bebauungsplans zum Ziel führen.

Ein Alternativstandort, z.B. nordöstlich des Geländes erfüllt nicht die Ansprüche der Lebenshilfe, da keine unmittelbare Anbindung an ein rollstuhlgerechtes Heim vorhanden ist.

In städtebaulicher Hinsicht ist die unmittelbare Anbindung an den Kindergarten „Zur Arche“ positiv zu werten. Die beiden dominanten Baukörper bilden eine Gebäudegruppe, die den zentralen Wendepunkt und Pkw-Stellplatz-Bereich als Zentrum aufwerten und deutlich hervorheben.

Grünordnung

Der Abschluss des Ortsrandes bzw. des Baugebiets nach Osten wird durch eine private Grünfläche mit Pflanzgebot gebildet. Eine derartige Grünfläche, die mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, soll auch auf der Westseite des Grundstücks Fl.Nr. 1335/42, als Abgrenzung der privaten Grundstücke Fl.Nr. 1335/37 und 1335/38, entstehen.

Der Pflanzvorschlag für Bäume und Sträucher im Baugebiet ist dem Bebauungsplan Schwiftinger Feld 2 vom 03. November 1993 zu entnehmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die kompakte Bebauung in WA2 erhöht sich die maximal zu überbauende Grundfläche (GR) um 520 m². Dies ergibt sich aus der alten maximal zu überbauenden Fläche von 180 m² gegenüber der neu festgelegten maximal zu überbauenden Fläche von 700 m². Die Flächendiffe-

renz, die mit dem Kompensationsfaktor von 0,3 zu multiplizieren ist, wird auf dem Grundstück durch neue Pflanzungen ausgeglichen.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schwiftinger Feld 2 sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Änderungsbereich in Zahlen

Flächenübersicht

• Baugrundstück (im Geltungsbereich)	8.218 m ²
• <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>151 m²</u>
• Geltungsbereich (Gesamt)	8.369 m²

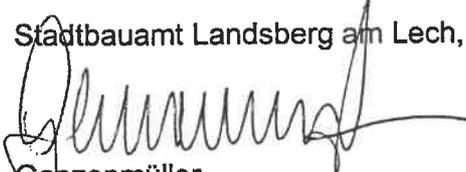
Anzahl Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Es entstehen 16 zusätzliche Heimplätze.

Realisierung und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Mit einer Umsetzung der Planung ist bald zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 02.08.2004



Ganzenmüller
TQAR