Begründung zum Bebauungsplan
Rathaus

1. Anlass


Die Nutzungsänderungen wurden in folgende Bereiche untergliedert:

1. Stadtmarkt in der Zederbräu-Passage
2. variable Ladenflächen Hintere Salzgasse
3. Erweiterung Rathaus
4. Überbauung Innenhof Hauptplatz 153/154


2. Erweiterung Rathaus

Die Erweiterung des Rathauses ist im Bereich des westlich an das historische Rathaus anschließenden Innenhofs vorgesehen. Für den Bereich des Rathauses werden die geplanten Erweiterungen gemäß dem Entwurf der Architekten Bembé + Dellinger, Greifenberg übernommen. Um die Problematik der Abstandsflächen in den Griff zu bekommen, ist es erforderlich, dass Baulinien festgesetzt werden. Das Gebäude muss dabei keine Abstandsfläche einhalten, wenn es auf

Hinsichtlich der nachbarlichen Belange ist zu überprüfen, ob und inwieweit die Belichtung, Belüftung und Besonnung von Aufenthaltsräumen der angrenzenden Gebäude beeinträchtigt wird. Hier ist insbesondere auf den Schutz der Bewohner des westlich angrenzenden Gebäudes (= Hintere Salzgasse 6) zu achten. Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt hier eine entscheidende Bedeutung zu. Dieses Gebot, das sich insbesondere auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung, Besonnung und Einhaltung der Brandschutzsanforderungen erstreckt, ist hinreichend berücksichtigt. Der Abstand zwischen der Ostseite des Anwesens Hintere Salzgasse 6 und dem neu zu errichtenden Rathausanbau bemisst sich an der schmalsten Stelle auf 8,60. Die Wandhöhe des Rathausanbaues wird auf der Westseite max. 10,0 m betragen, die gegenüber liegende Wandfläche besitzt eine Höhe von rd. 7,70 m. Vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen soll ein Lichteinfallswinkel von 45° zur Waagrechten eingehalten werden. Der Lichteinfallswinkel ist senkrecht zum notwendigen Fenster in Höhe der Fensterbrüstung zu legen und soll deshalb im Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes in Höhe der Fensterbrüstung eingehalten werden. Folgende Befensterungsflächen sind zu überprüfen:

- In der betreffenden Außenwand befindet sich im Erdgeschoss eine Fenstertüre, die als Zugangstüre zur Außenbewirtungsfläche (Veranda) eingebaut wurde. Die Türe wurde nachträglich im Zusammenhang mit der Außenbewirtung baufällig genehmigt. Bei dieser Türe handelt es sich somit nicht um eine für Belichtungs- und Belüftungszwecke notwendige Befensterungsfläche.
Erst im OG ist in der Außenwand ein notwendiges Fenster eingebaut. Der notwendige Mindestabstand bemisst sich hierbei bei einem 10 m hohen gegenüber liegenden Gebäude mit 5,60 m (= 10 m – 4,40 m Brüstungshöhe Fenster 1. OG). Bei einem Abstand von 8,60 m ist das Maß reichlich eingehalten.

Hinsichtlich des Brandschutzes muss der Neubau mindestens 5 m abrücken. Dies ist mit einem Abstand von 8,60 m erfüllt.

Da auch nachbarschaftliche Interessen durch den Neubau nicht tangiert werden, ist die Festsetzung von Baulinien begründet.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Hier darf wieder Bezug genommen werden, auf die besondere Situation von historischen Stadtkernen. Inwieweit es hierzu noch besondere Begründungen für die allgemein übliche Überschreitungen bedarf sei dahin gestellt. Tatsache dürfte jedoch sein, dass die Altstadt ohne eine Überschreitung nicht lebensfähig sein würde.

3. Überbauung Innenhof Hauptplatz 153/154

Im Zuge der Erweiterung des Rathauses bietet es sich an, dass der nördlich anschließende Innenhof ebenfalls Baurecht für eine Teilbebauung erhält. Da durch den Rathausanbau eine Teilfläche des städtischen Grundstücks mit einer Größe von rd. 32 m² nicht mehr benötigt wird, kann diese Fläche dem nördlichen Grundstück Fl.Nr. 182 zugeschlagen und für eine Bebauung freigegeben werden. Da auf die Befensterung anschließender Räume Rücksicht zu nehmen ist, kann die Bebauung max. mit einem zweigeschossigen Gebäude ermöglicht werden. Die Maßnahme ist städtebaulich vertretbar und kann ebenfalls befürwortet werden.

4. Flächenübersicht

- derzeitiger Zustand

<table>
<thead>
<tr>
<th>Geltungsbereich gesamt</th>
<th>1682 m²</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Davon bebaubt</td>
<td>828 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Freiflächen 854 m²

- Planung

Geltungsbereich gesamt 1682 m²
Davon bebaut 828 m²
abzüglich Abbruch 90 m²
738 m²
Zusätzliche Bebauung 415 m²
Freiflächen 529 m²

5. Umsetzung der Planung

Die Erweiterung des Rathauses ist eine dringende kommunale Baumaßnahme. Mit einer zügigen Umsetzung der Planung kann deshalb gerechnet werden.

6. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Als wesentliche Äußerung sind die Einwände eines Eigentümers des Anwesens Hintere Salzgasse 6 zu nennen. Es handelte sich hierbei insbesondere um Bedenken hinsichtlich eines zu geringen Abstandes zwischen der Rathaus­erweiterung und dem Gebäude an der Hinteren Salzgasse 6. Unter Ziffer 2 der vorliegenden Begründung wurde auf die Problematik näher eingegangen und die Gründe für die Verringerung der Abstandsflächen dargelegt.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 08.05.2006
i.A.

Michler
Baurätin z.A.