

GEGENSTAND

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "An den Lechterrassen"
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech



Telefon: 08191 128-0
Telefax: 08191 128-180
E-Mail: stadt_ll@landsberg.de
Web www.landsberg.de

Vertreten durch: Herrn Oberbürgermeister
Mathias Neuner

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Stefan Hofer - Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

Memmingen, 18.11.2015

Stefan Hofer
Dipl.- Ing. (FH) Architekt & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
1.1	Anlass, Zweck und Ziele der Planung	2
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.2	Regionalplan München (14)	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Rechtsgültiger Bebauungsplan Sport -, Jugend- und Erholungszentrum	5
3	Das Plangebiet	6
3.1	Lage, Größe, Topographie	6
3.2	Städtebauliches Umfeld, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	7
3.3	Ökologie und Artenschutz	7
3.4	Bestehende Schallimmissionsbelastungen	8
3.5	Geologische und hydrologische Voraussetzungen	9
3.6	Altlasten	9
3.7	Bau- und Bodendenkmäler	10
4	Planung	10
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	10
4.2	Freiflächenkonzept, Grünordnung und Fußwege	11
4.3	Erschließungskonzept und ruhender Verkehr	14
5	Festsetzungskonzept	14
5.1	Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für MI 1 und MI 2	14
5.2	Art der baulichen Nutzung	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.4	Bauweise und Baugrenzen	16
6	Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	17
6.1	Hauptgebäude	17
6.2	Nebenanlagen	18
6.3	Geländemodellierung, Abgrabungen und Einfriedungen	18
6.4	Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen	18
7	Schallemissionen und -immissionen	19
7.1	Schallemissionen	19
7.2	Schallimmissionen	19
7.3	Aktive Schallschutzmaßnahmen	19
7.4	Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden MI 1 – MI 3	21
8	Bodenordnende Maßnahmen	23

8.1	Abwasserentsorgung	23
8.2	Wasserversorgung	23
8.3	Energieversorgung	23
8.4	Müllbeseitigung	23
9	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	23
10	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	24
11	Ausgleichsmaßnahmen	24
11.1	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	24
11.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
12	Flächenbilanzierung BA I und BA II	25
12.1	Flächenermittlung	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan	4
Abbildung 2: Unmaßstäblicher Auszug aus dem berichtigten Flächennutzungsplan	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sport- Jugend- und Erholungszentrum“	6
Abbildung 4: Luftbild mit Kennzeichnung etwaig erhaltenswerter Bäume sowie Lage des Schwarzholunders	8

1 Planungsanlass

1.1 Anlass, Zweck und Ziele der Planung

In der Sitzung vom 24.11.2010 hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech die Voraussetzung für eine Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Eisstadions am Hindenburgring beschlossen und im Rahmen des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ (im weiteren auch als BA I bezeichnet) die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Areals geschaffen – der erste Bauabschnitt mit 13 Stadthäusern (Doppel- und Reihenhäuser), 15 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten wurde zwischenzeitlich fertig gestellt und bezogen.

Anlass zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ (im Weiteren auch als BA II bezeichnet) ist die städtebauliche Einbeziehung der nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke im Umfang von ca. 0,25 ha im Stadtgebiet von Landsberg am Lech. Auf dem Grundstück soll in Fortsetzung der bereits errichteten Baukörper (BA I) dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem zurückgesetzten, vierten Obergeschoss errichtet und das Quartier damit nach Norden hin städtebaulich abgeschlossen werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines weiteren Angebots zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen in Verbindung mit gewerblich genutzten Flächen im Stadtgebiet von Landsberg am Lech geschaffen. Deshalb sind für den Umgriff die auf dem Grundstück bestehende ehemalige Baracke der Bayerischen Wasserkraftwerke und die baumbestandenen Grünstrukturen zu entfernen.

Im Rahmen des BA II soll auch der bereits im ersten Bauabschnitt erfolgte Rückbau des Hindenburg-rings von derzeit ca.8,0 m auf eine Ausbaubreite von 6,5 Meter und die östlich der Straße errichteten Längsparkerbuchten mit neuer Baumreihe und straßenbegleitendem Rad- und Fußweg nach Norden hin im Bereich des neuen Baugrundstücks mit einer Ausbaubreite von 2,5m weiter geführt werden. Des Weiteren wird der im ersten Bauabschnitt angelegte Rad- und Fußweg entlang der Hangkante weitergeführt und greift im Norden des neuen Baukörpers den bestehenden straßenbegleitenden Rad- und Fußweg auf. Die bereits ausgebaute Fußwegeverbindung zwischen dem BA I und BA II bleibt erhalten. Mit diesen Maßnahmen wird das bestehende Wegenetz erweitert und ergänzt.

Wie bereits beim Verfahren „An den Lechterrassen“ wird ein Teilbereich, der die Grundstücke der Erweiterungsfläche betrifft, aus dem Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ aus dem Jahr 1977 herausgenommen und neu überplant. Die Neubebauung mit einer Nutzung von Wohnen und Arbeiten steht nicht im Zusammenhang mit den Zielen des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ und so werden für diesen Teilbereich die Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „An den Lechterrassen und „1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan An den Lechterrassen“ vollständig ersetzt.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha ist der Bebauungsplan „An den Lechterrassen“ inkl. der „1. Änderung und Erweiterung“ nach § 13a Abs. 1 aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche, dessen Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO) 20.000m² nicht überschreitet und der nicht in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen steht, als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beurteilen. Die Belange des § 1 Abs. 7c [umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit...] wurden im Zuge der planerischen Abwägungen sowie den Festsetzungen zum Umgang mit schädlichen (Lärm-) Immissionen, sowie den Untersuchungen und Festsetzungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen gewürdigt.

Um eine ausführliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auch bei Anwendung des § 13a zu erreichen, wurde bei beiden Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern stellt die Stadt Landsberg am Lech ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dar, in welchen zunächst gemäß LEP 2.1.7 (G) „[...] die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände [...] darauf hinwirken [sollen], dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.“

Darüber hinaus herrscht auf der Stadt Landsberg am Lech wie bei vielen Kommunen im Umlandbereich der Stadt München ein sehr hoher Bedarf an Wohnraumflächen. Bei der Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungskörper sollen hierbei gemäß LEP 3.1 (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen [...] unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Dabei sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen“ (LEP 3.2 (Z)). Das LEP zielt hierbei auf die für eine bauliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung ab (LEP 3.2 (B)).

Die baulichen Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Eisstadions sind somit als Aktivierung bisher ungenutzter innerörtlicher Potenziale zu betrachten, welche sich positiv auf die strukturelle innerörtliche Entwicklung der Stadt Landsberg am Lech auswirken.

Gemäß dem LEP B V 6 (G) aus dem Jahr 2006 ist hier noch aufzuführen, dass die Bevölkerung durch dauerhaft wirksame Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm und Erschütterungen zu schützen und darüber hinaus zu entlasten ist, in erster Linie durch Maßnahmen an den Lärmquellen selbst – dieser Grundsatz wurde, auch wenn er im neuen LEP 2013 nicht mehr aufgeführt wird, bei

der Erweiterungsplanung des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ weiterhin beachtet und gegenüber städtebaulichen Belangen abgewogen.

2.2 Regionalplan München (14)

Landsberg am Lech ist lt. Regionalplan München (14) als Mittelzentrum eingestuft und liegt an der überregionalen Entwicklungsachse BAB 96 (München – Lindau). Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP. Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G 1.2.1), welcher besagt, dass die „monozentrisch-radiale Raumstruktur der Region München [...] im Sinne einer dezentralen Konzentration ergänzt und weiterentwickelt werden“ soll. „Dazu soll die Siedlungs- und Infrastruktur auf das System der zentralen Orte ausgerichtet werden.“

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech ist der bereits bebaute Bereich westlich der Hangkante als Sonderfläche (SO) mit Parkplatz und die nördlich daran angrenzende Erweiterungsfläche des gegenständlichen Bebauungsplanes als sonstige Grünfläche gekennzeichnet:



Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Die Hangleite wird hier als weitest gehend durchgängiger Grünzug mit „waldähnlicher Bestockung im innerörtlichen Bereich“ (öffentliches Grün und Parkanlagen) dargestellt.

Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens wird der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 sowohl für den 1. Erweiterungsbereich als auch für den Bereich des Bebauungsplan „An den Lechterrassen“ redaktionell angepasst:



Abbildung 2: Unmaßstäblicher Auszug aus dem berichtigten Flächennutzungsplan

2.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan Sport -, Jugend- und Erholungszentrum

Der seit 28.09.2011 rechtsgültige Bebauungsplan „An den Lechterrassen“ hat innerhalb seines Geltungsbereiches bereits die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ aus dem Jahr 1977 vollständig ersetzt. Wie unter Pkt. 1.1 beschrieben, werden die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Erweiterung des Bebauungsplans auch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ ersetzen.

Darüber hinaus wird im Zuge der gegenständlichen Planung eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ geändert. Die hierin dargestellte keilförmige Grünfläche nördlich des Fußweges soll dem neu geplanten Grundstück zugeordnet werden.

Aus dem zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung noch rechtsgültigen Bebauungsplan „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ wird die Wegeführung entlang der Hangkante aufgegriffen. In diesem Bebauungsplan war bereits ein öffentlicher Fußweg von der Dr.-Strasser-Straße im Süden beginnend bis zum Einmündungsbereich am Hindenburgring und eine schräg verlaufende Anbindung in die am Fuß der Hangleite endende Gartenstraße geplant. Diese Wegeverbindung, welche derzeit nur

noch im Bereich des gegenständlichen Plangrundstücks unterbrochen ist, soll im Zuge dieser Planung umgesetzt und fertig gestellt werden



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sport- Jugend- und Erholungszentrum“

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe, Topographie

Der Geltungsbereich mit 1. Erweiterung liegt im westlichen Stadtgebiet von Landsberg am Lech, unmittelbar oberhalb der eiszeitlichen Terrassenkante und hat eine Größe von insgesamt ca. 1,51 ha. Er umfasst die Grundstücke des künftigen Baufeldes FINrn. 870, 870/2 und 870/3 (Gemarkung Landsberg am Lech) vollständig sowie in Teilflächen die FINrn. 788/4 (nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche), 865/5 (Hindenburgring), 866/16 (straßenbegleitender Rad- und Fußweg), 866/18 (Teilgrünfläche BA I) und 875/14 (öffentlicher Gehweg im Norden des Baugebiets)

Der rechtsgültige Bebauungsplan „An den Lechterrassen“ umfasst hierbei ca. 1,26 ha, der Erweiterungsbereich eine Fläche von ca. 0,25 ha. Der Änderungsbereich im BA I betrifft eine kleine Teilfläche im Umfang von ca. 200m².

Unmittelbar im Westen des neuen Quartiers verläuft der Hindenburgring (ehemals B17), im Süden grenzt das Gebiet an die Johann – Arnold – Straße an, im Osten verläuft die Hangleite der Lechterrassen

se, hier fällt das Gelände um bis zu ca. 13,0m ab. Am Hangfuß verläuft in einer kleinen Senke der Hungerbach.

Das Quartier des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ (BA I) ist bereits vollständig bebaut.

3.2 Städtebauliches Umfeld, Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Das Baugebiet ist geprägt durch den breiten Straßenraum der ehemals durch die Stadt verlaufenden B17 (Hindenburgring) im Westen und die prägnante topographische Hangkante im Osten des Grundstücks. Im Süden des neuen Bauquartiers grenzt eine Siedlung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern an, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Hindenburgrings stehen um ca. 16 – 20m zurückversetzt, 40m lange zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit steilen Satteldächern. Im Norden schließt die Erweiterungsfläche mit der schräg nach Nordwesten Richtung Hindenburgring verlaufenden Hangkante ab.

Die Erschließung des Baugebiets ist über das vorhandene Straßennetz gesichert. Die Bushaltestelle „Katharinenstraße“ ist ca. 350 m im Süden, die Haltestelle „Heilig Engel“ im Norden ca. 400 m fußläufig entfernt. Auch der Bahnhof Landsberg und die Stadtmitte sind in ca. 20 min zu Fuß gut erreichbar.

Besonders attraktiv für Familien mit Kindern ist das ca. 1,0 km nördlich des Baugebiets liegende Schulzentrum mit Grund-, Mittel- und Realschule sowie einem Gymnasium.

3.3 Ökologie und Artenschutz

Am 21.11.2013 wurde in der Erweiterungsfläche eine ökologische und artenschutzrechtliche Voruntersuchung vorgenommen. Ergebnis der Begehung war, dass sich Gehölzbestand der untersuchten Fläche aus folgenden Arten zusammensetzt:

Bergahorn, Esche, Kirsche, Bergulme, Weiden sowie Flieder und Schwarzer Holunder. Dominant sind Eschen mit einem maximalen Stamm-Umfang von 125 cm (in 130 cm Höhe/Brusthöhenumfang). Es handelt sich allerdings um eine Sukzessionsfläche mit Naturverjüngung. Keimlinge und Jungaufwuchs sind insbesondere von Bergahorn, Esche, Kirsche und Weide vorhanden.

Sogenannte „Biotopbäume“ mit Spechthöhlen, ausgefaulten Astansätzen oder Spalten sind mit Ausnahme eines solitären Schwarz-Holunders nicht vorhanden. Der Holunder hat hohle Astansätze und einen hohlen Stamm. Mittels einer Endoskopkamera wurden die vorhandenen Höhlen auf das Vorkommen überwinternder Fledermäuse ohne Nachweis untersucht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht zwingend zu erhaltende Einzelbäume sind nicht vorhanden. Sofern im Rahmen der Bebauung Teile des Baumbestandes erhalten werden sollen, würden sich die im anliegenden Luftbild eingetragenen Eschen für einen Erhalt anbieten:

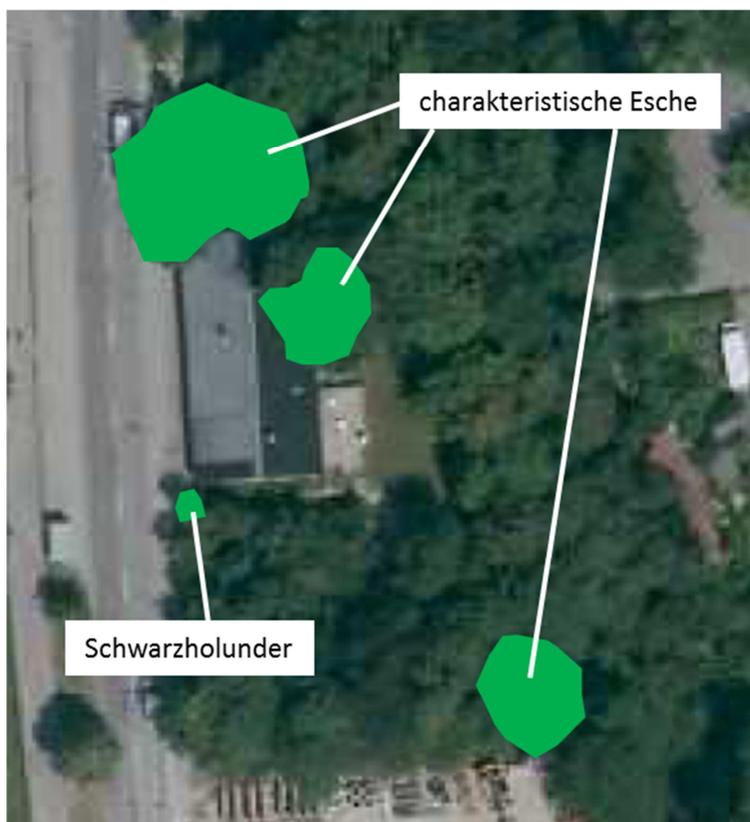


Abbildung 4: Luftbild mit Kennzeichnung etwaig erhaltenswerter Bäume sowie Lage des Schwarzholunders

Im nachfolgenden Kapitel 10 werden die notwendigen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen beschrieben.

Die bereits beschriebenen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan „An den Lechterrassen“ (BA I) zur Sicherung und Erhalt des Baumbestandes im Hangbereich bleiben auch nach der Fertigstellung aufrecht erhalten.

3.4 Bestehende Schallimmissionsbelastungen

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ wurden zwei, für das Plangebiet relevante Emissionsquellen lokalisiert und deren Auswirkungen untersucht:

1. Sport – und Veranstaltungszentrum mit Besucherparkplätzen
2. Straßenverkehr

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und bleiben weiterhin (auch nach Fertigstellung der Gebäude) aufrecht erhalten.

Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ wurde für den neuen Baukörper ein eigenes Gutachten erstellt (hils consult 02.04.2015 mit ergänzender Stellungnahme vom 26.06.2015) und die Ergebnisse in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde ein-

gearbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung werden in der Begründung zusammengefasst, die Gutachten liegen dieser Begründung zur Einsicht bei. Hier wird auch auf das nachfolgende Kapitel 7 verwiesen.

3.5 Geologische und hydrologische Voraussetzungen

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ wurden im Februar 2011 auf dem Gelände durch das Ingenieurbüro GHB consult Baugrunduntersuchungen sowie am 28.03.2011 eine weitere Untersuchung zur Standsicherheit des Hanges unternommen.

Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ wurde im November 2013 von GHB consult ein Ergänzungsgutachten für den Erweiterungsbereich durchgeführt. Zunächst wurde hier die gleiche geologische Bodenbeschaffenheit mit Schichtenfolge ermittelt, und auch der Grundwasserstand liegt mit ca. 13 – 15m Tiefe (Lechniveau) weit unterhalb der Gründungssohle.

Bezgl. etwaig vorkommender Altlasten wird auf das nachfolgende Kapitel 3.6 verwiesen.

Laut Gutachten ist bereits ab ca. 0,30 – 0,50m Tiefe unter GOK von gut tragfähigem und wenig setzungsempfindlichem Boden auszugehen. Bei der Baugrube sind Abböschungen bis 45° möglich, die Böschungen sollten nach dem Aushub abgedeckt werden, um eine Austrocknung des Bodens und ein Aussetzen mit Niederschlagswasser vermieden wird.

Die Versickerung von örtlich anfallendem Oberflächenwasser ist außerhalb der bebauten, bzw. befestigten Flächen möglich. Als Versickerungsmöglichkeit kommen, wie bereits im BA I, Rohrrigolen- oder Schichtbrunnenversickerungen in Frage.

Sowohl im Zuge der Erkundungen im BA I als auch bei der Nachuntersuchung im Erweiterungsbereich wurde durch den Gutachter die Standsicherheit des Hangs nachgewiesen. Bei der Baugrubenböschung soll jedoch ein Mindestabstand von 5,0m zur Böschung / Hangkante eingehalten werden, was bei der gegenständlichen Planung der Fall ist. Das neu geplante Gebäude nähert sich nur punktuell an der Nordostecke auf einen Abstand von ca. 11m (der Balkon selbst krägt aus) der Hangkante – im Süden beträgt der Abstand zur Hangkante ca. 21,5m. Auch die Tiefgarage nähert sich nur punktuell bis zu einem Mindestabstand von ca. 7m (Nordostecke) der Hangkante, im Süden beträgt der Abstand ca. 15,5m.

Der Böschungsrand soll während der Bauzeit nicht befahren werden, ebenso sollte in diesem Bereich während der Bauzeit kein Baukran aufgestellt werden.

3.6 Altlasten

Im Zuge des Ergänzungsgutachtens wurden im Erweiterungsbereich 6 Kleinbohrungen (BS) vorgenommen und zwei Materialproben untersucht. Die untersuchte Probe MP 1 wurde aufgrund Benzo(a)pyren und PAK – Gehalts im Original der Probe als Z 1.2 Material eingestuft.

Beim abzubrechenden Barackengebäude kann ebenfalls belastetes Material nicht vollständig ausgeschlössen werden.

Aus dem Bebauungsplan „An den Lechterrassen“ werden daher die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit etwaigen Altlasten in der Satzung unter Pkt. C „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ übernommen. In Abstimmung mit Fachbehörde ist auch in der Erweiterungsfläche des MI 2 eine Aushubüberwachung ein Rückbaukonzept für das Bestandgebäude durchzuführen. Diese wurde unter Pkt. B Ziff. 17.2 in die Festsetzung übernommen.

3.7 Bau- und Bodendenkmäler

Gemäß dem Onlinedienst „Bayerviewer – Denkmal“ sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Etwaige Funde von Bodendenkmälern müssen aber nach Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend bei der zuständigen Fachbehörde gemeldet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die zuständige Fachbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Auf der Erweiterungsfläche nach Norden hin befindet sich eine baufällige, leerstehende Holzbaracke der Bayerischen Wasserkraftwerke, welche zuletzt als Vereinsheim genutzt wurde. Annahmen, dass es sich bei der Holzbaracke um einen Teil des KZ – Außenlagers Kaufering VII handeln könnte, wurden im Zuge des Vorplanungen von der Stadtarchivarin der Stadt Landsberg am Lech widerlegt, sodass zum Zeitpunkt der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans einem Abriss des Gebäudes nichts entgegen steht.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Der gegenständliche Bebauungsplan steht im städtebaulichen Zusammenhang mit dem bereits fertig gestellten südlichen Quartiers des BA I. Mit der Bebauung wird das hier neu entstandene Quartier im Norden städtebaulich arrondiert.

Ziel des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist es, die städtebaulichen und gestalterischen Ziele der Stadt Landsberg, die mit dem Bebauungsplan „An den Lechterrassen“ umgesetzt wurden, fortzuführen. Dies wurde durch entsprechende Untersuchungen, Abstimmungsbespräche und durch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sichergestellt.

Die Neubebauung greift als straßenbegleitender Gebäuderiegel mit vorgesetzten, durchlaufenden und verglasten Loggien, das bereits errichtete Gebäude im Süden auf.

Der neue Baukörper weist eine Höhenentwicklung mit 3 Geschossen und einem zurückgesetzten, vierten Obergeschoss auf. Damit kann ein städtebaulicher Abschluss im Norden des Baugebietes erreicht werden.

Das Ziel, die Straßenverkehrsflächen des Hindenburgrings von derzeit 8,00m auf eine Ausbaubreite von ca. 6,50m zu reduzieren wird mit der Anordnung von Längsparkbuchten und von einer Baumreihe entlang des östlichen Straßenrandes sowie mit der Weiterführung des bereits im BA I gebauten straßenbegleitenden Rad- und Fußwegs entlang der Erweiterungsfläche umgesetzt.

Der im ersten Bauabschnitt realisierte Rad- und Fußweg entlang der Lechhangkante wird aufgegriffen. Der Weg soll den Verlauf der Lechtterrasse markieren und in einem Zug – ohne abzuknicken – an der Hangkante entlang bis zur nördlichsten Einmündung geführt werden. Der gesamte Weg stellt an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht nur eine funktionale, schnelle Verbindung dar, sondern dient auch als Erlebnis- und Spazierweg, der den vorhandenen natürlichen Bezugsraum erlebbar machen soll. Diese Wegeführung entspricht, wie oben bereits ausgeführt, der städtebaulichen Zielsetzung aus dem aktuell für diesen Bereich noch rechtsgültigen Bebauungsplan „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ aus dem Jahr 1977 und wird in die gegenständliche Planung übertragen.

Mit der Festsetzung eines MI wird die Art der Nutzung des BA I auch im Neubaugebiet aufgegriffen. So ist im neu geplanten Gebäude eine Mischnutzung mit Gewerbeflächen im EG (rein gewerblich) sowie sonstige Nutzungen und Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen – die Belange des Immissionsschutzes werden aus diesem Grund, wie im nachfolgenden Kapitel 7 ausgeführt, besonders berücksichtigt.

4.2 Freiflächenkonzept, Grünordnung und Fußwege

Die Festsetzungen zu den Einzelbaumpflanzungen in den Privatgärten, zur Pflege und zum Schutz der erhaltenswerten Bäume und zur Grüngestaltung im Hangbereich (insbesondere der prägnanten Eiche), zur Gestaltung des Vorbereichs zum Solitärgebäude sowie zum Kinderspielplatz bleiben vollständig erhalten.

Im Erweiterungsbereich werden im Westen des Plangebiets die Längsparker mit säulenförmigen Laubbäumen (Allee) entlang des Hindenburgrings fortgesetzt.

Die im Plangebiet befindliche Grünstruktur, welche sich überwiegend aus Jungwuchs und einigen größeren Einzelbäumen (Eschen) zusammensetzt, muss aufgrund der Neubebauung mit zugeordneten Nebenflächen im Erweiterungsbereich entfernt werden. Nach Osten entsteht im BA II mit dem Fuß- und Radweg und einer bis zu 3,00m breiten Bepflanzung mit neuen Baumpflanzungen und Sträuchern eine hangbegleitende Freifläche. Auch die ostseitig gelegenen, oberirdischen Parkplätze werden in diesem Bereich mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

Die örtliche, flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers wird über Festsetzungen gewährleistet. Wie bereits im BA I ist auch im gegenständlichen Plangebiet eine Versickerung mit linearer Rigolenentwässerung auf der Ostseite des geplanten Neubaus geplant.

Durch diese Festlegung wird auch sichergestellt, dass im Plangebiet kein Oberflächenwasser entzogen wird und somit auch den angrenzenden Hangflächen weiterhin zur Verfügung steht.

Der im BA I neu angelegte Rad- und Fußweg entlang der Lechhangkante wird nach Norden mit durchgängiger Breite (2,5m + 2 x 0,5m Bankett + 0,50m Abstand), d.h. um einen Meter gegenüber dem angrenzenden Privatgrundstück abgerückt, weitergeführt und mündet nördlich des Neubaus abknickend in den straßenbegleitenden Rad- und Fußweg.

Im rechtsverbindlichen Bereich des BA I wurde entlang der an den BA I angrenzenden, mit Einzelbäumen bestockten Hangkante, ein Bereich zur Bepflanzung mit Sträuchern und Überhältern festgesetzt (S. Schemaschnitt 1-1 in der Planzeichnung). Die als erhaltenswert dargestellten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Fällung an gleicher Stelle und in gleicher Art wieder nachzupflanzen – diese Festsetzung bleibt unverändert.

Im Bereich der nördlichen Erweiterung grenzt der geplante öffentliche Fuß- und Radweg an eine private Fläche an, die im Hangbereich mit Einzelbäumen bestockt ist. Zum Schutz der vorhandenen Grünstruktur und Reduzierung der direkten Versiegelung wurde hier gemäß Schemaschnitt 2-2 festgesetzt, dass westlich des Weges ein von Bebauungen freizuhalten Streifen anzulegen und mit Bäumen, Büschen und Überhältern (min. 20% der Fläche) zu begrünen ist. Aufgrund der Angrenzung dieses Teilbereichs an das Privatgrundstück, wurde neben den geologischen und hydrologischen Untersuchungen (S. Kap. 3.5 der Begründung) auch der Zustand und die Vitalität der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Baumbestockung entlang der Grundstücksgrenze unter Teilnahme des Städtischen Forstamtes am 10.03.2015 sowie durch ein weiteres Fachgutachten im Oktober 2015 qualifiziert untersucht. Im Zuge der Begehung im März 2015 wurden bestehendes Totholz und Überhangäste aufgenommen und dokumentiert. In der weiteren Untersuchung beim Fachgutachten vom 16.10.2015 wurden Einzelbäume entlang der Grundstücksgrenze, welche von der Baumaßnahme und dem Wegebau betroffen sein könnten, nochmals detailliert lagegenau erfasst und der jeweilige Zustand beurteilt.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass durch die geplante Baumaßnahme Gebäude mit Tiefgarage von keiner Gefährdung für die Hangleite und Baumbestockung auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baumgutachtens vom 16.10.2015 sind darüber hinaus auch unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen beim geplanten Wegebau keine negativen Auswirkungen an den Einzelbäumen in der benachbarten Hangfläche zu erwarten.

So wird, um jegliches Risiko einer möglichen Wurzelschädigung auszuschließen, vor dem Aushub für den Unterbau des Weges direkt an der Kante des geplanten Weges ein Wurzelschutzvorhang nach Vorgabe erstellt. Zur Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung wird diese Maßnahme durch eine ökologische Bauüberwachung begleitet werden. In diesem Rahmen wird die Situation vor, während und nach den Baumaßnahmen dokumentiert. Zudem wird die Ausführung aller Arbeiten im Baumumfeld durch eine bezüglich Bäumen fachkompetente Person überwacht. Darüber hinaus wird die Stadt Landsberg am Lech nach Abschluss der Bauarbeiten (Wegebau) im Zeitraum von 3 Jahren ein Monitoring mit einer Vitalitätskontrolle jeweils im Frühsommer (Mai / Juni) durch eine unabhängigen Baumsachverständigen durchführen lassen. Mit dem Junitrieb des Baumes im Frühsommer

kann dann festgestellt werden, ob wider Erwarten Schäden am Baum und dessen Bewuchs entstanden sind – nach 3 Jahren ist davon auszugehen, dass sich keine weiteren schädigenden Auswirkungen aus der Baumaßnahme heraus mehr abzeichnen werden.

Der Stadt Landsberg am Lech ist hierbei bewusst, dass der geplante öffentliche Weg künftig in einem Teilbereich ein privates Grundstück flankiert. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht neu, sondern wurde bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der gegenständlichen Planung des noch rechtsgültigen Bebauungsplan „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“ aus dem Jahr 1977 als städtebauliches Ziel definiert und soll nunmehr durch den Bau des noch fehlenden Abschnitts im Plangebiet zur Umsetzung gebracht werden.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass generell und jederzeit eine Verpflichtung zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit durch den Eigentümer besteht. Der seitens der Stadt im Zuge der gegenständlichen Planung aufgenommene und dokumentierte Zustand der Bäume im unmittelbaren Wegebereich dient hier als Grundlage, um die notwendigen Verkehrssicherungsmaßnahmen (z.B. Beseitigung von überhängendem Totholz) seitens des Eigentümers durchzuführen.

Die Stadt Landsberg am Lech ist somit nicht der Auffassung, dass sich durch die gegenständliche Planung die Haftungssituation verändert oder gar erhöht. Unabhängig von einer Angrenzung Privat – Privat oder Privat – Öffentlich hat der Eigentümer zunächst seine Fläche ordnungsgemäß zu pflegen und zu bewirtschaften. Eine Veränderung hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht entsteht erst durch die Widmung, nicht durch Planung des Weges. Richtig ist, dass sich mit der Widmung eines angrenzenden öffentlichen Fuß- und Radweges die Anforderungen an die Verkehrssicherheit für Bäume im Fallbereich des Weges gegenüber einem angrenzenden Waldgrundstück, Waldweg oder unbebautem Grundstück verschärft. Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück FlNr. 870/2 das im südlichen Bereich unmittelbar an das Grundstück FlNr. 870/1 der Einwendungsführer angrenzt, ein Gebäude steht, das zuletzt bereits als Vereinsheim genutzt wurde. Auch im Umgriff bestehender Bebauung besteht eine verschärfte Haftung.

Selbst wenn sich die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht erhöhen sollten, so hält sich diese Pflicht im Rahmen der Sozialbindung des Eigentümers des Grundstückes FlNr. 870/1 und der darauf befindlichen Bepflanzung. Die Eigentümer haben im Rahmen der Gesetze dafür Sorge zu tragen, dass Dritte dadurch nicht zu Schaden kommen.

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren wurde gutachterlich untersucht und festgestellt, dass sich unter Beachtung der Vorgaben aus dem Bauleitplanverfahren der Zustand der Baumbestockungen auf dem angrenzenden Privatgrundstück nicht negativ verändern wird. Lage und Zustand der etwaig betroffenen Bäume wurde im Zuge des Verfahrens aufgenommen und dokumentiert – etwaige wider Erwarten eintretende schädigende Auswirkungen durch die Baumaßnahme (Wegebau) werden im Zuge eines dreijährigen Monitorings durch die Stadt Landsberg am Lech überprüft.

4.3 Erschließungskonzept und ruhender Verkehr

Die Erschließung sowie der Nachweis und die Anordnung der erforderlichen Stellplätze des BA I ist abgeschlossen - innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "An den Lechterrassen" (28.09.2011) war die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach der Bay. GaStellV (Anlage) in der Fassung vom 30.11.1993 (zuletzt geändert § 2 V v. 8.7.2009, 332) zu ermitteln und nachzuweisen.

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An den Lechterrassen" (02.07.2015) ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) vom 07.10.2004 zu ermitteln und nachzuweisen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurde im Zuge der Weiterentwicklung des Baugebietes neu geordnet – für die Erweiterungsfläche ist nun die Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech heranzuziehen. Damit ergibt sich im Vergleich zur bisherigen Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gem. der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen.

Das neu geplante Gebäude wird über eine Einfahrt vom Hindenburgring an seiner Nordseite erschlossen, hier befinden sich 4 oberirdische Stellplätze an der Nordseite des Gebäudes. Darüber hinaus werden über eine Zufahrt im Süden des Baukörpers bis zu 7 weitere oberirdische Stellplätze auf der Ostseite erschlossen. Der Vorhabenträger folgt hier der Forderung der Stadt Landsberg die erhöhte Anzahl von Stellplätzen gem. Satzung der Stadt darzustellen und ein gewisses Kontingent an oberirdischen Parkierungsmöglichkeiten nachzuweisen.

Wie in den vorigen Kapitel bereits beschrieben, wird analog der bereits umgesetzten Fahrbahngestaltung im BA I der Hindenburgring nach Norden auf Länge des Baugrundstücks weiter zurückgebaut und dadurch die Anordnung von Längsparkplätzen mit begleitendem Rad- und Fußweg ermöglicht. In diesem Bereich sind 6 weitere Längsparkplätze im Wechsel mit Baumpflanzungen vorgesehen.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für MI 1 und MI 2

Um die Erbringung der erforderlichen Gutachten insbesondere für die schalltechnisch kritischen, zum Hindenburgring orientierten Fassaden des neu geplanten Gebäudes sicher zu stellen wurde bei den Gebäuden MI 1 und MI 2 des BA I die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO ausgeschlossen. In Abstimmung mit der Fachbehörde setzen sich die notwendigen städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im BA II fort, sodass hier unter Beachtung der entsprechenden Festsetzungen und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Abwägung auf einen weiteren Ausschluss der Genehmigungsfreistellung verzichtet wurde.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des BA I bleiben unverändert.

Für das neu geplante Gebäude MI 3 wird, wie für die westlichen Baukörper des BA I (MI 1 + MI 2) entlang des Hindenburgs ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im neu geplanten Gebäude sind im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Der Anregung der Fachbehörde, auch im OG Gewerbenutzung verbindlich festzusetzen wird nicht gefolgt. Die ausschließliche Nutzung mit Gewerbe im Gebäude MI 3 nur für das Erdgeschoss wird von Seiten der Stadt Landsberg am Lech für ausreichend erachtet. In den oberen Geschossen ist die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen (z.B. auch Kanzleien) – von einer verbindlichen Festlegung wird jedoch zugunsten eines größeren Spielraums in der Vermarktung dieser Flächen abgesehen. Die hieraus resultierenden Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle wurden in der Planung (per Gutachten) berücksichtigt. Hier ist noch aufzuführen, dass aufgrund der Überarbeitung des Gebäudeentwurfs (jetzt langer schmaler Baukörper) eine Unterteilung in West –und Ostbereiche (d.h. nach vorne Gewerbe und nach hinten Wohnnutzung) nicht mehr möglich sein wird.

Aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und die vorhandene Nutzungsstruktur werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Tankstellen, Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2), Spielhallen mit Spielgeräten (mit oder ohne Gewinnmöglichkeit) sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume mit ausschließlichem oder überwiegendem Geschäftszweck (Verkauf, Darstellung, Handlung) sexuellen Charakters ausgeschlossen.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Zukunft am Lech“, welches auch die Themen Einzelhandel, Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Stadtgebiet behandelt, wurde für den Erweiterungsbereich, d.h. das Gebäude MI 3 darüber hinaus auch spezifische Sortimente mit relevanten Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen. Die Sortimente werden unter Ziff. 1.2 der Satzung aufgeführt.

Der Ausschluss dient dem Schutz und Stärkung der Altstadt, der Stärkung der Nahversorgung sowie der gezielten städtebaulichen Steuerung von Nebenzentren im Stadtgebiet. Auf eine Ausweitung dieses Ausschlusses auf den BA I wurde aufgrund der hier bereits abgeschlossenen Verträge (Städtebaulicher Vertrag / Vermietungen) und der bereits aufgenommenen Nutzungen abgesehen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Gebäude im BA I bleiben unverändert. Das neu geplante Gebäude in der Erweiterungsfläche erhält analog zu den bereits errichteten Gebäuden ein eigenes Baufenster mit festgesetzter Grundfläche, maximalen Wandhöhen sowie einem Höhenbezugswert.

Grundfläche und Wandhöhen sowie die Stellung des Baukörpers wurden so definiert, dass das Gebäude den gewünschten städtebaulichen Abschluss im Norden des Quartiers bildet. Es entsteht ein dreigeschossiger, max. 10,5m hoher Riegelbaukörper mit vorgehängten, durchgehenden und verglas-

ten Erkern. Darüber hinaus ist ein zurückversetztes Dachgeschoss mit bis zu 13,5m Wandhöhe ab FOK zulässig.

Der neue Baukörper wurde so situiert, dass die Einhaltung der der Abstandsflächen nach Osten unter Berücksichtigung der BayBO möglich ist (S. nachfolgendes Kapitel)

5.4 Bauweise und Baugrenzen

Wie im BA I wird auch für den neuen Baukörper abweichende Bauweise festgesetzt:

Die baulichen Anlagen bleiben ohne Abstandsflächen, sofern diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, das Maß der baulichen Nutzung einhalten und einen Mindestabstand von 5,0m zueinander haben.

Gegenüber öffentlichen Flächen sind (sofern keine Baulinie vorgegeben ist) Abstandsflächen nachzuweisen. Diese dürfen sich ausnahmsweise bis max. zur nächsten privaten Grundstücksgrenze, bzw. im Bereich des Gebäudes MI 3 nach Osten hin bis max. zur Mitte der öffentlichen Fläche erstrecken. Die H/2-Regelung (bis max. 16m Außenwandlänge) ist anwendbar.

Zur Sicherung der städtebaulichen Situierung des Baukörpers wurden nach Westen (analog MI 1 und MI 2) und nach Süden hin Baulinien definiert. Die Gebäude (Hauptbaukörper) sind entlang dieser Linie zu errichten. Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind im Bereich der Baulinien keine Abstandsflächen nachzuweisen. Diese Regelung ist auch für die gegenüber der Baulinie vorgesetzten Bauteile (gem. Pkt. 3.9) anzuwenden. Überschreitungen der Baulinie mit untergeordneten Bauteilen wie in Pkt. 3.6 aufgeführt sind zulässig.

Diese Vorgehensweise ist städtebaulich zu begründen:

In Weiterführung der bereits errichteten und etablierten Gebäude „An den Lechterrassen“ mit einem fünfgeschossigen Solitärgebäude im Süden soll das neue Bauquartier im Norden im Zuge der gegenständlichen Planung mit einem Baukörper mit 3 Geschossen und zurückversetztem Dachgeschoss das Quartier städtebaulich arrondieren.

Abstandsflächen nach Westen (Hindenburgring):

In Richtung Hindenburgring ergäbe sich unter Anwendung der vollen rechnerischen Abstandsfläche (1 H) gegenüber der Straßenmittelachse (neu) eine Überschreitung von max. ca. 2,80 m an der Nord-ecke des neuen Baukörpers – im Süden überschreitet diese die Mittelachse aufgrund des leicht schräg verlaufenden Baukörpers nicht. Diese geringfügige Überschreitung wird für städtebaulich vertretbar erachtet, weil zum einen die Abstandsfläche im Norden aufgrund des westlich verlaufenden Rad- und Fußweges mit Grünstreifen und Baumreihe immer noch um ca. 8,50 von den westlich angrenzenden Grundstücksgrenzen entfernt liegt und darüber hinaus der Abstand zu den westlichen, bestehenden Gebäuden min. 30m beträgt.

Abstandsflächen gegenüber dem südlich angrenzenden Bauquartier:

Aufgrund der Anordnung des Gebäudes nördlich des bereits errichteten Quartiers ist von keinerlei Beeinträchtigungen für diese Gebäude auszugehen. Unter dem Ansatz einer halben Wandhöhe des Riegelgebäude MI 2 nach Norden kommt es rechnerisch zu einer Überschreitung von 3,25m der Abstandsflächen - der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt dabei min. 14,0m. Das nähere Heranrücken ist aufgrund der städtebaulichen Gesamtwirkung des Quartiers gewünscht und wird bezgl. Belichtung und Belüftung als verträglich erachtet – zumal beide Baukörper vom Grundsatz Ost-West orientierte Grundrisse aufweisen. Der Solitär im Süden weist beispielsweise gegenüber dem Riegel MI 2 nur einen Abstand von 5,0m auf.

Hier ist auch aufzuführen, dass der Erweiterungsbereich vom gleichen Investor überplant wird – es wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „An den Lechterrassen“ über eine weitere bauliche Entwicklung der nördlich angrenzenden Flächen diskutiert – diese standen zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht zur Verfügung.

Abstandsflächen nach Norden:

Nach Norden hin können die Abstandsflächen unter Beachtung der BayBO auch bei voller Wandhöhe eingehalten werden.

Abstandsflächen nach Osten zum Hanggrundstück FlNr. 870/1:

Auch nach Osten können die Abstandsflächen unter Beachtung der BayBO (mit 16m – Privileg) eingehalten werden: sowohl für den nördlichen Teil des Gebäudes fallen diese unter Berücksichtigung der H/2 – Regelung sowie auch ab einer Gebäudelänge von 16m unter Berücksichtigung der vollen Wandhöhe nicht über die Mitte des öffentlichen Fuß- und Radwegs hinaus.

Zusammenfassung:

Ergebnis der städtebaulichen Prüfung ist, dass es durch die geplante Bebauung nach Westen und Süden zu keinerlei Einschränkungen bestehenden Baurechts und bestehender Bebauungen kommen wird. Nach Norden und Osten ist ein Nachweis der Abstandsflächen nach BayBO möglich.

6 Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

6.1 Hauptgebäude

Neben der städtebaulichen Situierung der Gebäude wurden zur Sicherung des homogenen Erscheinungsbildes der gesamten Anlage in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat im BA I einige sehr konkrete Festsetzungen zur Baugestalt getroffen, welche auf den Erweiterungsbereich übertragen werden. Dies sind z.B.:

- Außenwände nur als verputzte und gestrichene Mauerflächen in Kratz- oder Streichputz.
Wandfarbe ausschließlich RAL 9010 (reinweiß)

- Es sind ausschließlich Flachdächer mit waagrecht umlaufender, versatzfreier und höhengleicher Attika zulässig.
- Untergeordnete Bauteile (Erker und Loggien, Balkone sowie Wintergärten und Pergolen) sind nur innerhalb der Baufenster oder in den hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig – für diese Bauteile gelten Gestaltungsfestsetzungen

6.2 Nebenanlagen

Auch für die Ausführung der Nebenanlagen wie Fahrradunterstände, Müllhäuschen, Geräteschuppen und dem Trafogebäude wurde eine abgestimmte Gestaltung entwickelt und im BA I festgesetzt. Auch diese werden für die Erweiterung der Anlage übernommen:

Nebenanlagen müssen einheitlich mit horizontal angeordneten Holzlamellen (z.B. Rombus) verkleidet und mit einer durchgehenden Traufe ohne Dachüberstand ausgeführt werden. Die Oberkante der Traufe darf max. 2,90m über der unmittelbar angrenzenden Gelände- / Belagsoberkante liegen, innenliegende Dachfirste dürfen die Traufe nicht überragen.

6.3 Geländemodellierung, Abgrabungen und Einfriedungen

Die Festsetzungen werden auch auf den Erweiterungsbereich übertragen:

Die Anordnung von Lichtschächten zur Belüftung von Untergeschossen wurde auf ein funktional notwendiges Mindestmaß reduziert. Weitere Abgrabungen und Anschüttungen wurden, mit Ausnahme der Außenfläche südlich des Solitärs und für etwaige Geländemodellierungen im Bereich des Kinderspielplatzes, ausgeschlossen.

Einfriedungen mit Mauern sind nur an den hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Ausführung in Sichtbeton mit Höhenbeschränkung) zugelassen. Darüber hinaus sind Einfriedungen jeweils bis zu einer Höhe von 1,10m als verzinkte Drahtzäune ohne Sockel, Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketen oder als Mischlaubhecken zulässig. Verkleidungen von Einfriedungen mit Sichtmatten, Gewebe o.ä. sind unzulässig.

6.4 Werbeanlagen, Elektrizitätseinrichtungen und Antennen

Die Festsetzungen werden auch auf den Erweiterungsbereich übertragen:

Für die Anordnung von Außenwerbung gelten die Bestimmungen entsprechend der Satzung der Stadt Landsberg am Lech (in der aktuell gültigen Fassung). Warenautomaten in Vorgärten und an Einfriedungen wurden ausgeschlossen.

Sämtliche elektrischen Zuleitungen im Planungsgebiet müssen unterirdisch verlegt werden.

Antennen, Satellitenanlagen, etc. sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

7 Schallemissionen und -immissionen

7.1 Schallemissionen

Durch die geplante Bebauung ist von keinen schädlichen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung auszugehen. Stellplätze, deren Zahl dem durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf entspricht, gehören zu den üblichen Alltagserscheinungen und rufen zunächst keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervor.

Im Zuge der Planungen des BA II wurden mögliche Auswirkungen durch Schallimmissionen auf die östlich der Hangleite angrenzenden Wohnbebauung in der Gartenstraße untersucht (hils consult vom 26.06.2015). Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass:

- durch den Bau des Wohn- und Geschäftshauses MI 3 mit einer geringfügigen Verbesserung der schalltechnischen Einwirkungen aus dem öffentlichen Straßenverkehr des Hindenburg-rings gegenüber und
- von keinen Zusatzbelastungen durch gewerbeähnliche Geräusche von Anwohnern der westlichsten Gebäude in der Gartenstraße sowohl tagsüber, als auch nachts auszugehen ist. Die Richtwerte der TA Lärm werden hier sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten.

7.2 Schallimmissionen

Im Zuge der Entwurfsplanung der Erweiterungsplanung wurde analog zum Bebauungsplan „An den Lechtterrassen“ eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und mit der Fachbehörde abgestimmt. Hier ist zunächst festzuhalten, dass sämtliche Festsetzungen bezogen auf den BA I (bereits fertiggestellt) aufrechterhalten bleiben.

Das Erweiterungsgutachten zur gegenständlichen Planung von hils consult vom 02.04.2015 mit ergänzender Stellungnahme vom 26.06.2015 wird der Begründung als Anlage beigefügt.

7.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans „An den Lechtterrassen“ wurden alle Möglichkeiten zur Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen diskutiert und in die städtebauliche Abwägung eingestellt. Diese haben auch für die Erweiterungsfläche ihre Gültigkeit und werden daher nochmals wie folgt zusammengefasst:

Gebietsausweisung:

In den Gebäuden MI 1 – MI 3 sind im Erdgeschoss, im Gebäude MI 1 sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss zur Wahrung des Gebietstyps ausschließlich gewerbliche Nutzungen zugelassen. In der Obergeschossen dieser Gebäude sind zunächst die nach § 6 Abs. 2 allgemeinen Mischgebiets-

nutzungen zulässig – ausgeschlossen wurden die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sowie Spielhallen, Verkaufs, Vorführ- oder Gesellschaftsräume mit sexuellem Charakter sowie Vergnügungsstätten. Darüber hinaus sind im Gebäude MI 3 Einzelhandelsnutzungen mit Relevanz für die Altstadt ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen ist der Gebietstyp MI gewahrt.

Städtebauliche Situierung:

Grundsätzlich gilt die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als Leitlinie für die Bauleitplanung. Aus dieser abgeleitet ergäbe sich bei einer Wohnnutzung im 1.OG der MI – Gebäude ein Mindestabstand der Bebauung von der Straßenmitte des Hindenburgtrings von ca. 33 m. Aufgrund der Vorbelastung im Planungsgebiet (bestehende Straße) kann die Mindestanforderung bis zu den Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV in Erwägung gezogen werden. Hieraus ergäbe sich ein Mindestabstand von 18 m zwischen Bebauung und Fahrbahnmitte (Im Bebauungsplanvorentwurf liegt dieser bei ca. 9,0m). Seitens des Landratsamtes wird aufgezeigt, dass die bestehenden Gebäude im Umfeld entlang der ehemaligen B 17 überwiegend Abstände von min. 18 m, teilweise noch mehr aufweisen.

Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit:

Als weitere Möglichkeit wurde die Geschwindigkeitsbegrenzung von aktuell 50 km/h auf 30 km/h auf dem Hindenburgtring diskutiert. Mit der überschlägig ermittelten möglichen Minderung von bis zu ca. 3 dB (A) wäre damit eine Einhaltung der IGW nach 16. BImSchV an den Gebäuden entsprechend des Bebauungsplanvorentwurfs ggf. teilweise möglich. Eine isolierte, streckenweise Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im erforderlichen Einzugsbereich auf dem Hindenburgtring erscheint allerdings aus Sicht der Stadt Landsberg am Lech als nicht zweckmäßig, da eine Geschwindigkeitsreduzierung für einen größeren Abschnitt (z.B. vom Danziger Platz bis zur Holzhauser Straße (DZG) oder Augsburgstraße) kurz- bis mittelfristig nicht realisierbar ist. Grundsätzlich sollte aber die Thematik „Geschwindigkeitsreduzierung“ bei den weiteren verkehrsplanerischen Konzeptionen auch in Bereichen größerer Erschließungsstraßen im Stadtgebiet von Landsberg am Lech als möglicher Parameter mit einbezogen werden.

Einsatz lärmindernder Fahrbeläge:

Der Einsatz von lärmindernden Fahrbelägen (sog. „Flüsterasphalt“) wäre grundsätzlich begrüßenswert, allerdings wird hier die nachhaltige Kosten – Nutzen – Relation in Frage gestellt. Nach heutigem Wissenstand birgt der Flüsterasphalt aufgrund seiner größeren Offenporigkeit einen erhöhten Instandhaltungsaufwand (Frostschäden / LKW – Erschütterungen), auch die langfristige Schalldämmeigenschaft kann nicht gewährleistet werden, weil sich der Schalldämmeffekt durch mechanische Belastung und Verschmutzung der Asphaltdecke reduziert - nach Abschätzung des LRA eine Schallpegelminderung von ca. 2 dB (A) – womit auch die langfristige Einhaltung der IGW nicht gewährleistet wäre.

Errichtung von Schallschutzwänden:

Die Errichtung von Schallschutzwänden scheidet aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Wirkung aus – eine Schallminderung in den kritischen oberen Geschossen wäre ohnehin nur mit entsprechend hohen Schallschutzwänden erreichbar.

Die Problematik der Überschreitung der IGW und die möglichen Reduzierungen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden in einer weiteren Besprechung gemeinsam mit der zuständigen Fachplanungsbehörde des Landratsamtes der Stadt Landsberg am Lech und dem Bauwerber intensiv diskutiert.

Da die Errichtung von Schallschutzwänden, der Einsatz von lärmindernden Fahrbelägen sowie die Geschwindigkeitsreduzierung im Hindenburgring wegen der zuvor genannten Argumente nicht weiter verfolgt werden können, verbleibt als einzig wirksame aktive Maßnahme die Veränderung der städtebaulichen Situierung der Baukörper. Eine Verschiebung der westlichen Gebäudeteile um min. 9 m nach Osten würde jedoch die geplante städtebauliche Zielsetzung des Entwurfs vollständig in Frage stellen und ist daher von der Stadt Landsberg am Lech nicht hinnehmbar.

Wie eingangs beschrieben, möchte die Stadt Landsberg am Lech der zunehmend starken Nachfrage nach Wohnraum vorrangig nachgehen und sieht die einzige Möglichkeit darin, die noch bebaubaren Flächen im Stadtgebiet mit „urbaneren“ Wohnmodellen, d.h. in angemessener Form flächensparender zu überplanen. Entstehende Konfliktsituationen mit bestehenden, stärker befahrenen Erschließungsstraßen sind der Stadt Landsberg am Lech dabei bewusst. Allerdings stehen heute viele bautechnische Möglichkeiten (s. u.) zur Verfügung, welche eine vernünftige Gebäudenutzung auch in der Nähe zu stärker befahrenen Straßen ermöglichen können. Wichtig ist hierbei eine frühzeitige Sensibilisierung aller an der Planung beteiligten Personen für die Schutzbedürfnisse der künftigen Nutzer und Bewohner dieser Gebäude und ein darauf abgestimmtes, ganzheitliches Planungskonzept.

Aus den vorgenannten Gründen kann die Stadt Landsberg am Lech den Vorgaben des Landratsamtes beim gegenständlichen Bebauungsplan nicht in allen Belangen folgen, sondern wird einer teilweisen Kompensierung der Schallimmissionen mit passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zustimmen.

7.4 Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden MI 1 – MI 3

Aufgrund der städtebaulichen Situierung der Gebäude MI 1 bis MI 3 entlang des Hindenburgings und der mangelnden Möglichkeit zur weiteren Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 64 / 54 dB(A) (Tag-, bzw. Nachtwert für MI) an den zum Hindenburgring zugewandten Fassaden um bis zu 4 dB (A) erheblich überschritten. Daher:

- Müssen bei den Gebäuden MI 1 bis MI 3, sofern eine ausschließlich gewerbliche Nutzung nicht möglich ist, sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so angeordnet werden, dass die für Belüftungszwecke notwendigen Fenster dieser Räume ausschließlich zur lärmabgewandten Ostseite orientiert sind.

- Sind nach Abwägung aller Möglichkeiten ausnahmsweise in den Nord- und Südfassaden der Gebäude MI 1 bis MI 3 Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern für Belüftungszwecke erforderlich, sind Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen bzw. Wandlüftungsgeräten oder alternativ die unter nachfolgender Ziffer beschriebenen Maßnahmen vorzusehen. (Die Orientierung von für Belüftungszwecke notwendigen Fenstern nach Westen bleibt bei Schlaf- und Kinderzimmern im MI 1 bis MI 3, auch unter Anwendung der unter der nachfolgenden Ziffer beschriebenen Maßnahmen, unzulässig!)
- Wohn- und Aufenthaltsräume, bei welchen eine Orientierung der für Belüftungszwecke notwendigen Fenster zur lärmabgewandten Ostseite nicht möglich ist sowie Schlaf- und Kinderzimmer, bei welchen die Orientierung von für Belüftungszwecke notwendigen Fenstern nach Norden oder Süden ausnahmsweise erforderlich ist (und kein Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierten Lüftungseinrichtungen bzw. Wandlüftungsgeräten erfolgte, (S. Ziffer oben), müssen in den Gebäuden MI 1 bis 3 mit verglasten Loggien, bzw. Erkern oder mit schallgedämpften raumluftechnischen Anlagen ausgestattet werden:
 - Verglaste Loggien oder Erker müssen für den jeweils zu belüftenden Aufenthaltsraum eine Grundfläche von min. 4 m², versetzt angeordnete Fenster- bzw. Türflügel und eine schallabsorbierende Decke und Seitenwände mit Absorptionskoeffizienten von min. 0,85 aufweisen. Die schalltechnische Auslegung der Loggien oder Erker ist jeweils durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
 - Raumluftechnische Anlagen müssen bei ausreichender Luftzufuhr die Einhaltung von Rauminnenpegeln $Leq = 35/30$ dB(A) tagsüber/ nachts gewährleisten. Die Einhaltung der Rauminnenpegel ist ebenfalls durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
- Die Außenbauteile aller Wohn- und Aufenthaltsräume sowie aller Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich einhalten:

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. $R'_{w,res}$ in dB nach DIN 4109 Tabelle 8			
	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Bauteils in dB	
Mischgebiet MI 1 bis MI 3	I bis IV	30 bis 40	30 - 35
Allg. Wohngebiet WA 1 - 4	I bis II	30	30

Für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im schalltechnischen Gutachten jeweils ein Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der z.Z. der Planung aktuellsten Fassung) zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen und Abwägung der städtebaulichen Belange bezgl. möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet trotz der Situierung der Baukörper in unmittelbarer Nähe des Hindenburggrings gewahrt bleiben.

8 Bodenordnende Maßnahmen

8.1 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die technischen Regeln zum schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

8.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg am Lech.

8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech.

9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Bei der gegenständlichen Planung sind folgende positiven Faktoren zum Klimaschutz zu nennen:

- Nutzung einer innerstädtischen Konversionsfläche (Innenentwicklung) mit Anschluss an bestehendes Erschließungssystem – keine zusätzlichen öffentlichen Straßenerschließungsflächen
- Ausführung eines kompakten Baukörpers mit sehr gutem Verhältnis der Hüllfläche im Vergleich zur Nutzfläche

10 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des unter Kapitel 3.3 beschriebenen potentiellen Habitatbaums mit ausgefaulten Astansätzen oder Spalten (Schwarzer-Holunder) werden in der Satzung unter Pkt. 10 folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- V 1 - Fledermäuse: Rodungen, Baumfällungen sowie Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. April und 30. September unzulässig. Baumhöhlen sind im Winterhalbjahr vor der Fällung auf darin überwinterte Fledermäuse zu kontrollieren. Bäume mit Höhlungen sind im Vorwege durch eine ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen. Diese Bäume können erst nach dem Verlassen der Baumhöhle gefällt werden. Ausnahmen hierzu sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig (genehmigungspflichtiger Ausnahmeantrag).
- V 2 - Vögel: Rodungen, Baumfällungen sowie Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig. Ausnahmen hierzu sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig (genehmigungspflichtiger Ausnahmeantrag).

Durch diese Maßnahmen kann ein Verstoß gegen das Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG) vermieden werden.

11 Ausgleichsmaßnahmen

11.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die verwaltungsinterne Untersuchung hat ergeben, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des § 13 a BauGB vorliegen. Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a kann, wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

11.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Beim Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Lechterrassen“ sind für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für die Schwere des Eingriffs die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Entwicklung einer innerstädtischen, erschlossenen Brach- bzw. Konversionsfläche zugunsten der Innenentwicklung / Schaffung von zentrumsnahen Wohn- und Gewerbeflächen mit einer der innerstädtischen Lage angemessenen Baudichte.	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten und Lebensräume im Außenbereich
Reduzierung der überbaubaren Fläche (GR) bei gleichzeitiger Erhöhung der möglichen Gebäudehöhe und angemessener städtebaulichen Dichte bei Abrücken der Bebauung von der östlichen Hangkante.	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Wasser und Boden, sowie Landschaftsbild
Festsetzungen zum Erhalt / Wiederbepflanzung erhaltenswerter Einzelbäume im Bereich der Hangleite	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Arten und Lebensräume
Einschränkung des Rodungszeitraumes auf die Wintermonate (S. 10) und baubiologische Betreuung bei Rodung etwaiger Habitatbäume	Minimierung der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume
Festsetzungen zu Baumpflanzungen entlang des Hindenburggrings, südlich des Solitärs und entlang der Hangkante	Minimierung der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaftsbild
Reduzierung der Immissionsbelastungen der WA – Bebauung durch städtebauliche Situierung von MI – Gebäuden entlang des Hindenburggrings.	Minimierung der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch
Festsetzungen zur Grundrissorientierung in den MI – Gebäuden, insbesondere bei besonders ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) – natürliche Belüftung ausschließlich zu den lärmabgewandten Fassaden zulässig (Ausnahme mit Einschränkungen: Nord- und Südfassaden)	Minimierung der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch
Weitere Festsetzungen in den MI – Gebäuden zu passiven Schallschutzmaßnahmen bei den Aufenthaltsräumen, bei welchen eine Orientierung (und natürliche Belüftung) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich sind.	Minimierung der Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch

12 Flächenbilanzierung BA I und BA II

12.1 Flächenermittlung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung gesamter Geltungsbereich

Art der Fläche	Größe der Fläche	Anteil der Fläche in %
----------------	------------------	------------------------

Grundstückflächen WA und MI	7.076	46,7
- davon private Straßenfläche mit Privatwegen, TG- Abfahrt, Stellplätze und Feuerwehraufstellfläche	1.585	
- davon zu begrünende Freiflächen	173	
- davon Ausführung zwingend wasserdurchlässig	128	
Erschließungsflächen	3.052	20,0
- davon öffentl. Straßenverkehrsfläche (Bestand) mit neuen Stellplätzen	1.509	
- davon Rad- und Fußwege	1.543	
Öffentliche Freiflächen	5.062	33,3
- davon Hangleite	4.070	
- davon Grünflächen ohne Zweckbestimmung (Begleitgrün)	564	
- davon öffentlicher Spielplatz	332	
- davon sonstige Freiflächen (wasserdurchlässige Ausführung)	96	
Gesamtfläche Geltungsbereich	15.190	100,0