

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wiesen“



Anlass der Änderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen sind die schwierigen Vermarktungsmöglichkeiten des intensivierten Geschößwohnungsbaus im Bereich des Grünangers. Bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Bebauung um den Anger intensiv diskutiert. Die ursprüngliche Absicht, die ehemaligen Mannschaftsgebäude zu erhalten und zu Wohngebäuden umzunutzen, wurde zugunsten von mehrgeschossigen Neubauten aufgegeben. Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke zeigte sich jedoch nunmehr, dass auch dieses Konzept keinen Zuspruch seitens potentieller Käufer von Wohnimmobilien findet. In Anbetracht des öffentlichen Interesses an attraktiven Wohnverhältnissen und unter Berücksichtigung des Bedarfs an Wohnraum bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens hat sich der Stadtrat in der Sitzung vom 26.11.2003 entschlossen einem modifizierten Wohnkonzept zuzustimmen und die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Planungsbestand

Im Bereich des Angers waren anstelle der ehemaligen Mannschaftsgebäude 8 Wohngebäudekomplexe mit jeweils 4 Geschossen vorgesehen. Die jeweiligen Wohnblöcke konnten eine Länge zwischen 57 m und 80 m aufweisen. Insgesamt ließen sich bei einer Geschößfläche von 26040 m² ca. 310 Wohneinheiten errichten. Unter Zugrundelegen einer Grundstücksfläche von 36.000 m² entspricht dies einer Wohndichte von 86 Wohneinheiten je ha. Verschiedene Anfragen sahen zudem noch die Errichtung von Penthouse-Wohnungen vor, so dass eine nochmalige Steigerung der Wohneinheiten auf ca. 360 möglich gewesen wäre (Wohndichte 100 WE/ha).

Planungsaussichten

Das vorliegende Wohnkonzept wurde von Herrn Architekt Klaus Beuth entworfen. Es sieht eine Mischung zwischen Geschößwohnungsbau und Reihen- und Doppelhäusern vor.

Eine Hauseinheit besteht dabei jeweils aus 4 Wohneinheiten, wobei jeweils 2 Wohneinheiten spiegelbildlich (vgl. Doppelhaus) aneinander gereiht sind. Die Wohneinheit 1 (Gartenhaustyp) besteht aus einem Erd- und Obergeschoß. Wohneinheit 2 (Penthaus-Typ) bietet Wohnraum im Obergeschoß und dem Dachgeschoß (Penthaus) an. Die Häuser werden voraussichtlich nicht unterkellert und erhalten deshalb jeweils seitlich angeordnete Abstell- und Heizungsräume. Die Garagen sind als halboffene Räume im Gebäude integriert. Für je 1 Wohneinheit ist ein Garagenabstellplatz vorgesehen. Für die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech erforderlichen, jedoch nicht nachzuweisenden Stellplätze, besteht die Möglichkeit der Ablöse. Als Parkfläche für die Pkw's können die öffentlichen Parkplätze rund um das Bauquartier, also entlang des Wiesenrings und der Oberen Wiesen Straße, genutzt werden.

Die Hauseinheit bildet den Grundtyp für die Anlage und das städtebauliche Konzept der Angerbebauung. Als kleinste Einheit ist sie wiederum Teil eines Wohnhofes, der aus 5 bis 6 Haustypen besteht - je Wohnhof also 20 bis 24 Wohneinheiten. Insgesamt gruppieren sich um den Grünanger sechs Wohnhöfe mit 66 Wohneinheiten im Norden und 68 Wohneinheiten im Süden. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch ist gewährleistet, dass trotz des großzügig bemessenen Bauraums das Wohnkonzept mit den Wohnhöfen nicht gefährdet wird.

Der Bereich östlich des Angers und entlang des Wiesenrings soll für reinen Geschosswohnungsbau reserviert bleiben. Auf einer Grundstücksfläche von rd. 8.100 m² kann ein ähnlich dem Wohnhofgebäude gestaltetes mehrgeschossiges Wohngebäude entstehen. Um die Dominanz des Wiesenrings zu betonen, müssen die Gebäude jedoch um 1 Geschoss höher gebaut werden - also Erdgeschoss + 2 Obergeschosse + 1 Penthouse. Die Bauweise erlaubt hierbei die Errichtung von max. 90 Wohnungen.

Baumbestand

Besonderes Augenmerk musste weiter auf den Erhalt des wertvollen Baumbestandes gelegt werden. Markante Baumgruppen und Einzelbäume können im Bereich um den Anger durch die Zusammenfassung von öffentlichen und privaten Grünflächen erhalten werden. Bäume im Zwischenraum Angerweg und Wiesenring/Obere Wiesen können hingegen nicht geschützt werden. Sie müssen der Bebauung weichen. Der Erhalt war allerdings auch bei der Geschossbebauung fraglich, da sie sich z.T. sehr nahe an den Baugruben befunden hätten und deshalb aus Sicherheitsgründen höchst wahrscheinlich gefällt worden wären. Einige Bäume stellen zudem wegen Instabilität ein Sicherheitsrisiko dar. Die Bäume wurden vom städtischen Forstamt gesichtet und bewertet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der Begründung zum Bebauungsplan Obere Wiesen ist auf Seite 13 aufgeführt, dass durch den Rückbau der militärischen Anlagen in der Bilanzierung (Gegenüberstellung Bestand zu Planung) eine Abnahme von 21.509 m² Flächenverbrauch zu verzeichnen ist. Mit der nunmehr vorgenommenen Änderung entsteht trotz der Reduzierung der Geschoßflächen und Anzahl der Wohnungen (sh. oben) ein vermehrter Flächenverbrauch. Statt einer Bebauung in die Höhe (Vertikalen) dehnt sich die Änderungsbebauung flächig in der Horizontalen aus. In Gegenüberstellung der Grundflächen ergibt sich ein Mehrverbrauch von 3.300 m². Dabei sind sowohl die Grundflächen der vormals vorgesehenen Geschoßbauten, als auch der reduzierte Flächenverbrauch von entfallenden oberirdischen Stellplätzen berücksichtigt. Die Abnahme des Flächenverbrauchs reduziert sich somit von 21.509 m² auf 18.209 m². Ein Ausgleich ist demzufolge auch weiterhin nicht erforderlich.

Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan Obere Wiesen verwiesen.

Änderungsgebiet in Zahlen

Grundstücke

1	Grundstücksflächen bebaubar mit		
1.1	Wohnhöfen	27.440 m ²	
1.2	Geschoßwohnungsbau	8.100 m ²	
			35.540 m ²
2	Angergrünfläche		8.020 m ²
3	Angerweg		990 m ²
4	öffentlicher Kinderspielplatz		520 m ²
gesamt			45.070 m²

Wohn- bzw. Hauseinheiten:

- 171 Wohneinheiten in Wohnhöfen
- 100 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau
- **271 Wohneinheiten gesamt**

Vergleichszahlen Wohnungsdichten

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| • Planung Obere Wiesen Bestand | 86 WE/ha |
| • wie vor, jedoch mit Penthouse | 100 WE/ha |
| • Planung neu | 76 WE/ha |

Realisierung und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich noch im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Mit einem Verkauf an Investoren ist jedoch zu rechnen.

Mit dem Bau des 1. Bauabschnitts soll in Kürze begonnen werden. Die folgenden Abschnitte richten sich nach der Dringlichkeit des Wohnbedarfs und der Freimachung der östlich noch vorhandenen Mannschaftsgebäudes. Die Gebäude werden bis 31.12.2005 als Unterkunftsgebäude für Asylbewerber genutzt. Nach Ablauf der Frist ist mit dem Abbruch der Gebäude und Weiterführung der Abschnitte zu rechnen.

Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die Anzahl der Wohnungen um 10 % zu erhöhen. Die sich hieraus ergebenden geänderten Werte wurden oben entsprechend angepasst. Des Weiteren wurde die Anlage eines Kinderspielplatzes für ältere Kinder nördlich der Park & Ride-Platzes be-

geschlossen. Der bisher ausgewiesene Kinderspielplatz im Bereich von WA 4.2 ist aufrecht zu erhalten. Er ist für die Nutzung durch Kleinkinder vorgesehen und entsprechend zu möblieren.

Der von der LEW gewünschte Standort für eine Trafostation kann nicht im Bereich von WA 5 eingeplant werden, da er ansonsten unmittelbar vor den Wohnräumen zur Ausführung käme. Sofern ein zukünftiger Bedarf hierfür besteht, kann die Station im Bereich der Grünanlage/Garagenhof auf der gegenüber liegenden Straßenseite erstellt werden. Da sich in dem Bereich lediglich Garagen befinden, kann eine Störung der Wohnnutzung vermieden werden.

Immissionsschutz

Das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, weist darauf hin, dass die Begründung zum Immissionsschutz – Anlage Ziffer 4.8 – wie folgt zu berichtigen ist:

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung auf der B 17 ergeben sich in 25 m Entfernung zum Mittelstreifen Emissionspegel, die sowohl tags als auch nachts erheblich über den Orientierungswerten der DIN 18005 (tags: 55 db(A), nachts: 45 dB(A)) liegen. Nachdem der Zeitpunkt für die Verlegung der B 17 noch nicht klar ist, ist diese Lärmschutzproblematik im Bebauungsverfahren fachgerecht abzuwägen. Es wurde daher ein Lärmschutzgutachten an ein qualifiziertes Ingenieurbüro vergeben, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Zur Konkretisierung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse können zur Beurteilung von Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) heran gezogen werden. Mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen werden diese **Orientierungswerte nicht eingehalten**. Durch die vorliegende 1. Änderung in der Fassung vom 06.04.2004 werden die – als Obergrenze des noch vertretbaren – relevanten **Immissionsgrenzwerte** der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) **erreicht**. Die trifft zu, wenn das vorgesehene Lärmschutzhindernis mit festgesetzter Höhe und Länge vor Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser ausgeführt ist; für die Geschoßwohnungsbauten und zweigeschossigen Einfamilienhäuser bietet der geplante aktive Lärmschutzwall einen ausreichenden Lärmschutz; für das südöstliche Wohngebiet ist eine Verlängerung des Walls nach Süden vorgesehen. Darüber hinaus wird durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit eine Minderung der geringfügigen Überschreitung von Pegelwerten erreicht.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 28.01.2004
17.06.2004Gan

ergänzt 06.04.2004 und

Grießinger
Baudirektor

Anlagen:

Auszug Seiten 5, 12 und 13 aus der Begründung zum Bebauungsplan Obere Wiesen