

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Obere Wiesen“

Anlass

Im Bereich des MI 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Obere Wiesen ist eine weitere Änderung geplant – insgesamt somit die 2. Änderung. Nach den bisherigen Planungen war vorgesehen, in den Ausmaßen des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (Gebäude Nr. 9) eine Bebauung zuzulassen. Die max. Grundfläche durfte dabei 2400 m² bei einer zweigeschossigen Bebauung betragen. Als Art der baulichen Nutzung war an ein Nahversorgungszentrum, Kindergarten oder auch Geschosswohnungsbau gedacht. Die erst genannte Nutzung wurde mittlerweile an der Waldheimer Straße verwirklicht, der Kindergarten ist im Katharinenanger vorgesehen, sodass lediglich die Wohnnutzung noch offen steht.

Planung

Die Änderungsplanung sieht auf dem rd. 6230 m² großen Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser, drei Doppelhäuser und 8 Reihenhäuser vor. Die Mehrfamilienhäuser sind als 3-geschossige Gebäude vorgesehen. Als Haustyp soll das sog. „Haus in Haus“ realisiert werden. Das bedeutet, dass über 2 Geschosse ein Reihenhäuser integriert ist und im 2. OG, jeweils über 3 Reihenhäuser, zwei Wohnungen liegen. Die Doppel- und Reihenhäuser sind konventionell als 2-geschossige Gebäude mit Satteldach geplant. Die Grundfläche der Wohnbebauung beträgt insgesamt 1550 m². Sie liegt damit deutlich unter der bisherigen Festsetzung der zulässigen Grundfläche nach Bebauungsplan (sh. vor). Als Geschossfläche errechnet sich eine Fläche von 3.750 m². Auch diese Fläche unterschreitet die max. zulässige Geschossfläche von bisher 4800 m² deutlich.

Als Baugebietstyp wird das Mischgebiet beibehalten. Zusammen mit dem südlich gelegenen gewerblich genutzten Grundstück und dem östlich benachbarten Berufsbildungswerk werden die nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten ausgeschöpft. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb auch nicht erforderlich. Zu berücksichtigen ist auch, dass insbesondere in den Mehrfamilienhäusern partiell auch eine gewerbliche, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzung, z.B. Versicherungen, Arztpraxis oder dgl., zugelassen werden kann.

Sämtliche Garagen – auch für die Doppel- und Reihenhäuser - sind als Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Oberirdische Stellplätze können südlich der Reihenhäuser ausgewiesen werden.

Grünordnung

Als Abschirmung zu den östlich benachbarten Heimerer Berufsbildungsschulen soll der bestehende Pflanzkorridor erhalten werden. Diese Fläche mit einer Größe von 490 m² ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die übrige Bepflanzung auf dem Grundstück kann aus wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden. Wollte man sie erhalten, wäre eine weitere öffentliche Grünfläche mit ca. 1.300 m² festzusetzen. Als Privatfläche lässt sie sich nicht in eine Bebauung integrieren. Der östlich entlang führende Gehweg und die Zufahrt im Süden sind nach Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Fläche festgesetzt. Die sonstigen Wege innerhalb des Quartiers des MI 1 sind als Privatwege anzulegen.

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 1. Änderung reduzierte sich die Abnahme des Flächenverbrauchs von 21.509 m² auf 18.209 m². Mit der nunmehr vorliegenden Änderung kann die Abnahme des Flächenverbrauchs wieder angehoben werden. Statt des ursprünglich vorgesehenen Flächenverbrauchs durch Überbauung mit einem Gebäude mit 2.400 m² werden einschließlich der Stellplätze und Wege nur 2.105 m² überbaut. Die Differenz in Höhe von 295 m² kann auf die Abnahmefläche von 18.209 m² wieder addiert werden. Es ergibt sich eine neue Reduktionsfläche von 18.504 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.

Änderungsbereich in Zahlen

Flächenübersicht

• Baugrundstücke	4.955 m ²
• Privater Kinderspielplatz	230 m ²
• Privatwege	405 m ²
• Stellplätze	150 m ²
• Öffentlichen Grünfläche	490 m ²
• Gesamt	6.230 m²

Anzahl Wohneinheiten und Einwohnerzuwachs

Bei rd. 30 Wohn- bzw. Hauseinheiten ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 75 Personen zu rechnen.

Vergleichszahlen Wohnungsdichten

• Planung Obere Wiesen Bestand	86 WE/ha
• 1. Änderung	76 WE/ha
• 2. Änderung	52 WE/ha

Realisierung und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich noch im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech. Mit einem Verkauf an Investoren und der Umsetzung des Bebauungsplans ist jedoch in Kürze zu rechnen.

Stadtbauamt Landsberg am Lech, den 02.08.2004

Ganzenmüller
TOAR