

453-61-DOr

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 2331

Wiesengrund – 1. Ergänzung



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stand: 06.04.2016

Planfertiger: Stadtplanung und Umwelt, Referat 45

Stadt Landsberg am Lech

Postfach 10 16 53

86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-235 Fax: 08191-128-180

E-mail: bauamt@landsberg.de

Internet: <http://www.landsberg.de>

Inhaltsverzeichnis		Seiten
1	Anlass der Bebauungsaufstellung	5
1.1	Anlass und Zweck der Planung	5
2	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Größe des Plangebietes	7
2.3	Topographie und Vegetation	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	8
3.2	Regionalplan München (14).....	8
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.4	Planungsrechtliche Situation	10
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	11
4	Bestandsdarstellung	11
4.1	städtebauliches Umfeld	11
4.2	Freiraum.....	11
4.3	Erschließung und öffentlicher Nahverkehr	13
4.4	Nutzung.....	13
4.5	soziale Infrastruktur	13
4.6	Geologie und Hydrologie	14
4.7	Bestehende Schallimmissionen.....	14
4.8	Altlasten	14
5	Planinhalt	15
5.1	Allgemeine Planungsziele Planungskonzept.....	15
5.2	städtebauliches Konzept - Bereich „Wohnen und Arbeiten“	15
5.3	Gestaltungskonzept	15
5.4	Freiflächen- und Grünkonzept	15
5.5	Ausgleichsflächen.....	15
5.6	Erschließung und ruhender Verkehr.....	16
6	Festsetzungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen.....	16
7	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	17
8	Immissionsschutz.....	17
9	Ver- und Entsorgung.....	18
9.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung.....	18
9.2	Oberflächen und Niederschlagswasserbeseitigung	18
9.3	Löschwasserversorgung.....	19

9.4	Energieversorgung	19
9.5	Müllbeseitigung	19
9.6	Fernmeldeanlagen.....	19
10	Flächenbilanzierung.....	20

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 2: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Auszug RIWA GIS, Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, 50. Änderung vom 12.10.2015
- Abbildung 4: Übersicht B-Plan Änderungen Gewerbegebiet Schongauer Straße, eigene Darstellung
- Abbildung 5: räumliche Verteilung Kinderspielplätze, Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg, S 70, 2011, DÜRSCH, Institut für Stadtentwicklung, München
- Abbildung 6: Freiraum- und Grünstruktur, Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 7: Verteilung Haltestellen, Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung
- Abbildung 8: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Geologisches Landesamt Bayern, 1967
- Abbildung 9: Berichtigung des Flächennutzungsplanes, eigene Darstellung

1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

1.1 Anlass und Zweck Planung

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 02.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2331 "Wiesengrund – 1. Ergänzung" gefasst. Da es sich bei der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Landsberg am Lech. Durch die Umnutzung und Nachverdichtung innerstädtischer Flächen soll diese kompensiert werden.

Das zu entwickelnde Gebiet liegt östlich des Heideweg.

Grundlegende Aspekte für die Entwicklung der Parzelle ist die Umwandlung des östlich der Schongauer Straße bestehenden Gewerbegebiets in ein Mischgebiet.

Die Stadtentwicklung sieht am südlichen Ortseingang die Notwendigkeit, die Nutzungen mittels bauleitplanerischen Festsetzungen so zu regulieren, dass sie den Überlegungen einer ganzheitlichen und integrierten Betrachtungsweise entsprechen.

Auch die Auslagerung des Durchgangsverkehrs durch die „B17 neu“ schafft hier veränderte Voraussetzungen für die Handlungsweise der Stadterneuerung im Randbereich. Gegenwärtig prägen städtebaulich undefinierte Stadteingänge viele Ortsbilder - auch die von Landsberg am Lech. Sie entsprechen nicht den Vorstellungen qualitätvollen Städtebaus und hinterlassen, abgesehen davon, eine nicht zufriedenstellende Visitenkarte. Dies im Süden zu vermeiden, beziehungsweise die Fehlentwicklungen zu korrigieren, ist insbesondere ein Ziel der Bebauungsplanergänzung.

Zur Definition der Festsetzungen der Bauleitplanung wurde ein Bebauungsplankonzept, auf Grundlage der im Bebauungsplan Wiesengrund getroffenen Festsetzungen, durch die Lechbau GmbH entwickelt. Dieses bildet in diesem Zusammenhang die Grundlage für die nachfolgende Planung.

Die Grundstücke, östlich des Heideweg, Fl. Nr.: 3785/2, TF 3788/3 (Heideweg) jeweils Gemarkung Landsberg liegen ganz oder teilweise innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schongauer Straße“, rechtskräftig seit 12.02.1989. Sie werden dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Da die derzeitige Planung eine Umwandlung des Gebiets in ein Mischgebiet (MI) vorsieht, wird der Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Wiesengrund – 1. Ergänzung“ vollständig ersetzt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiesengrund – 1. Ergänzung“ befindet sich östlich des Heidewegs, schließt nördlich an den bestehenden Bebauungsplan „Wiesengrund“ an und ist Teil des südlichen Grenzbereiches zwischen Stadt und Landschaft.

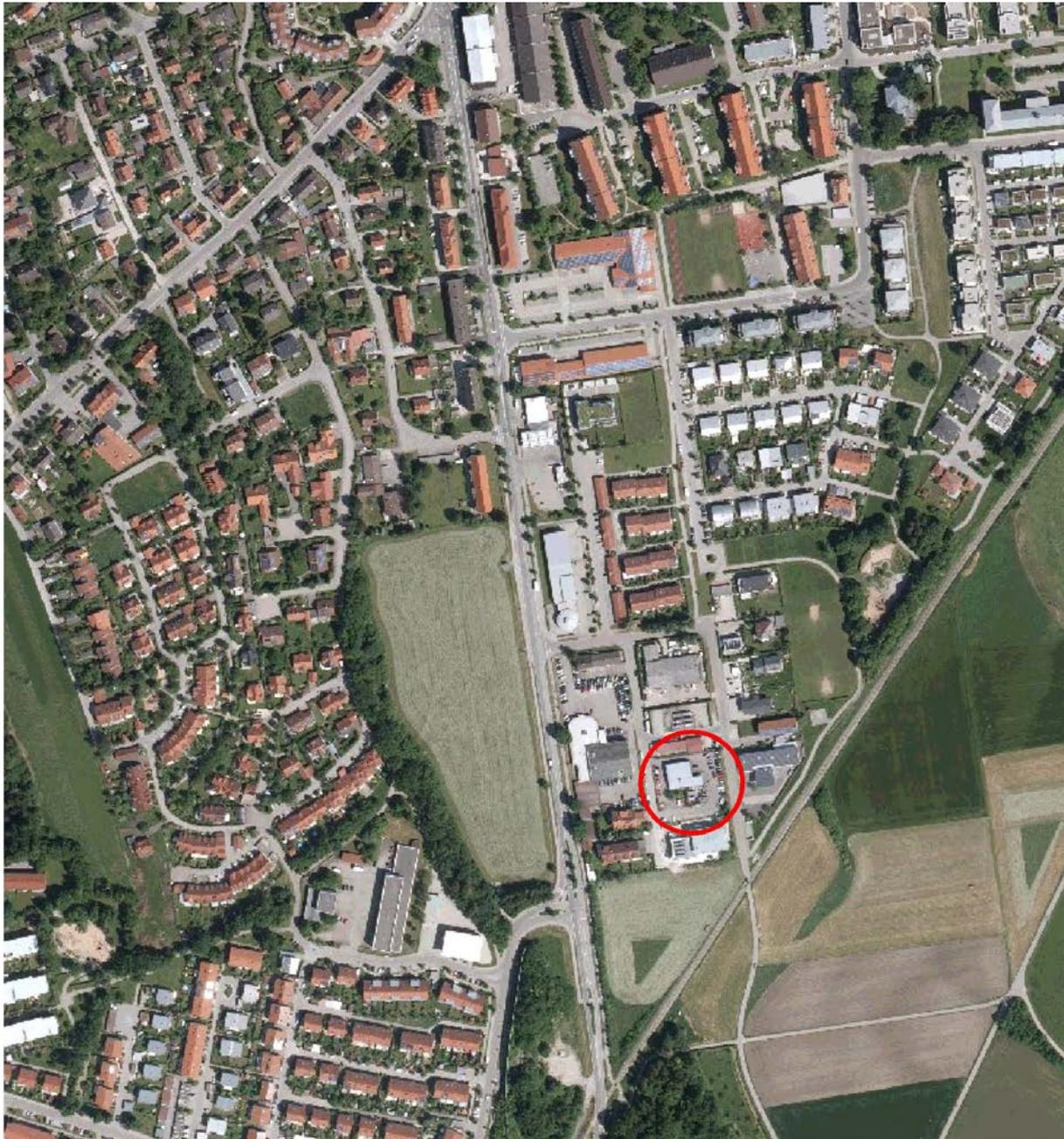


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, Quelle: Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Gebietsabgrenzungen ergeben sich zum einen aus dem Heideweg im Westen und dem Zehnerweg im Osten.

Die Umgebung im Westen und Norden ist von gewerblicher Nutzung geprägt. Im Süd und Westen schließt das Baugebiet Wiesengrund (Mischgebiet) an. Im Südosten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich wird im Westen vom Heideweg und im Osten vom Zehnerweg begrenzt. Nördlich des Grundstücks befindet sich das Gewerbegebiet Schongauer Straße 1. und 2. Änderung (GE eingeschränkt, WA).

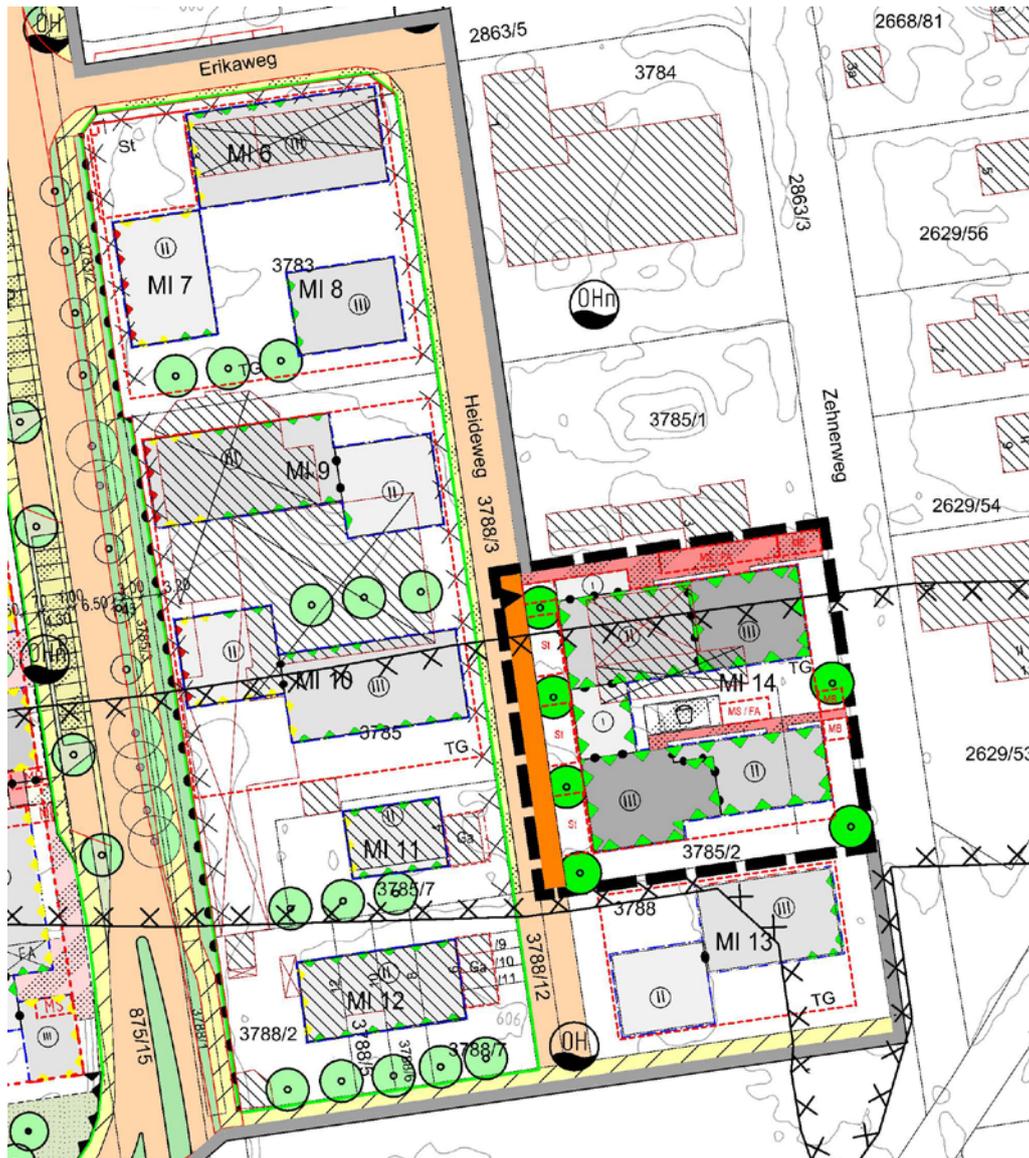


Abbildung 2: Lageplan mit Geltungsbereich, Quelle: Auszug RIWA GIS, Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung

2.2 Größe des Plangebietes

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2800 m².

2.3 Topographie und Vegetation

Das Gelände östlich des Heideweg befindet sich auf ca. 606 mNN. Es weist keine größeren Höhendifferenzen auf. Durch die gewerbliche Nutzung ist das Gebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt.

Gemäß der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22.08.2013, Anlage, soll gemäß Ziffer 3.2 die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. In 3.2 (B) heißt es hierzu: Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen ...zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Die Zersiedelung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (3.3 (G) LEP). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen auszuweisen (3.3 (Z) LEP).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (4.2 (G) LEP). Der bevorzugte Ausbau bestehender Straßeninfrastruktur vor dem Neubau dient dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gesamtnetzes und der Reduzierung einer weiteren Freiflächeninanspruchnahme (4.2 (B) LEP).

Den Vorgaben und Ziele des LEP's wird durch Nutzungsänderung auf dem zu überplanenden Areal entsprochen. Das Gelände befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden. Die bestehende Stichstraße dient auch dem neuen Baugebiet als Hupterschließung.

3.2 Regionalplan München (14)

Die Stadt Landsberg a. Lech gehört zum Regionalen Planungsverband München (Planungsregion 14). Damit unterliegt sie den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München.

Die große Kreisstadt Landsberg am Lech liegt im Landkreis Landsberg am Lech und grenzt unmittelbar an die Gemeinden Kaufering, Penzing, Schwifting, Pürgen, Unterdießen, Waal, Buchloe und Igling.

Im Regionalplan der Planungsregion 14 (München) ist die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse BAB 96 (München – Lindau) von überregionaler Bedeutung. Die Aussagen aus dem Regionalplan decken sich für die Stadt Landsberg am Lech überwiegend mit den Zielen und Grundsätzen aus dem LEP.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes sollen die gesamte Region und ihre Teilflächen als attraktiver Lebensraum und leistungsfähiger Wirtschaftsraum im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung gesichert und weiterentwickelt werden (G 1.1).

Zu erwähnen ist hierbei der allgemeine Grundsatz zur nachhaltigen Raumentwicklung (G 1.2.1), welcher besagt, dass die „monozentrischradiale 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.“

Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden (Z 4.2.1).

“Bei der Siedlungstätigkeit sind der Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Landschaft und Ortsbild prägende Strukturen wie Hangkanten, Steilhänge, Kuppen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder sind [...] vordringlich von Bebauung freizuhalten.“ (RP B II 1.7)

Das Lechtal soll als regionaler Grünzug zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Gebieten dienen (Z 4.2.2).

Mit der geplanten Ausweisung des Mischgebietes am Standort „Wiesengrund – 1. Ergänzung“ kann den Grundsätzen und Zielen des Regionalplanes entsprechend Rechnung getragen werden. Das vorliegende Bebauungs- und Gestaltungskonzept stellt ein optisch ansprechendes und qualitativ hochwertiges neu entwickeltes Mischgebiet sicher.

3.3 Flächennutzungsplan

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des seit 10.08.2010 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech. Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert.

Die Schongauer Straße, ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiterhin wird eine Ortsdurchfahrtsgrenze im nördlichen Übergangsbereich von der Grünfläche hin zur Wohnbaufläche dargestellt.

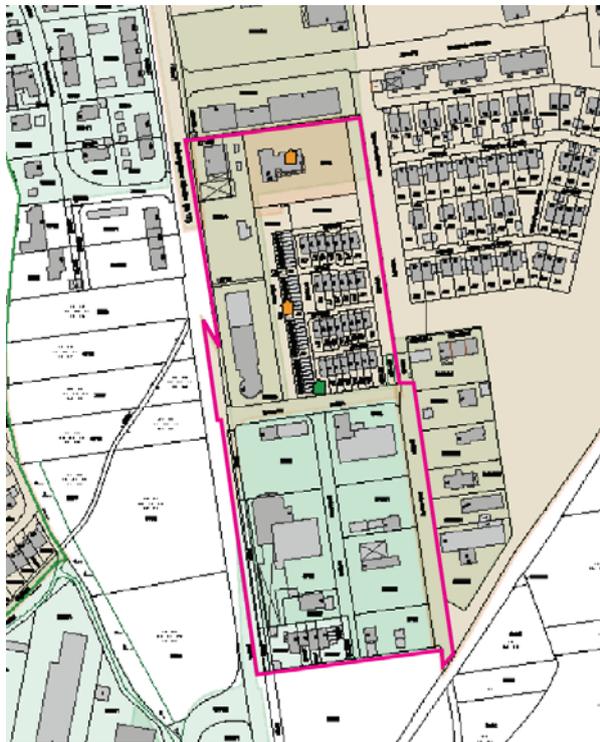
Das Gebiet östlich der Schongauer Straße wird im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, entlang der Schongauer Straße als Mischgebiet, die südliche Fläche ist als Mischgebiet dargestellt.



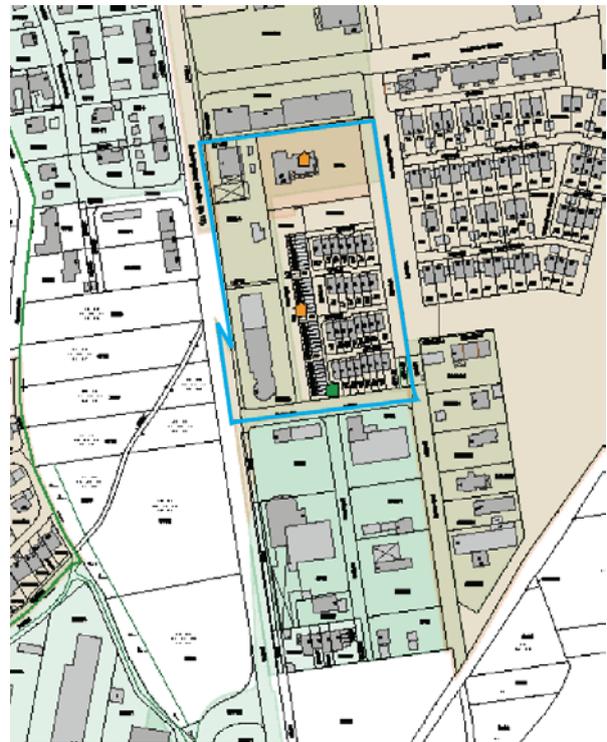
Abbildung 3: Unmaßstäblicher Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan, 50. Änderung vom 12.10.2015

3.4 Planungsrechtliche Situation

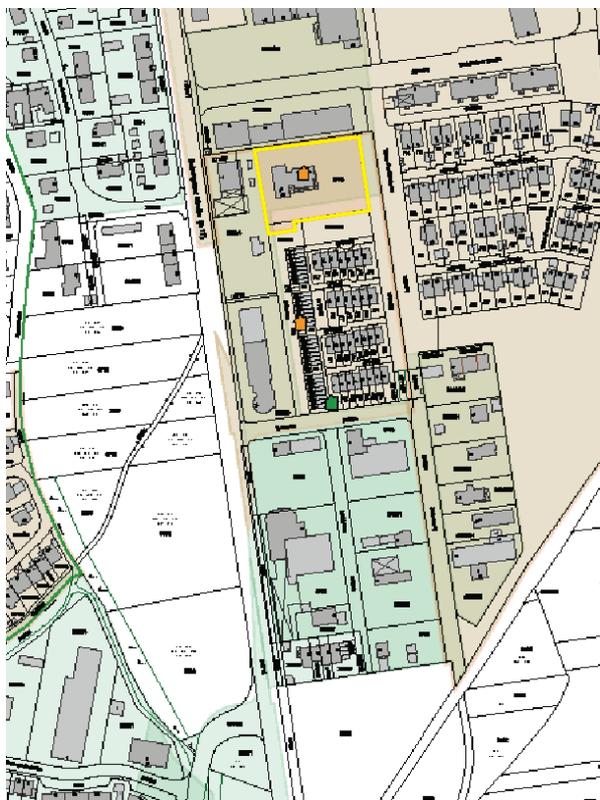
Zur Erlangung des Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.



Gewerbegebiet Schongauer Straße



1. Änderung



2. Änderung

Abbildung 4: Übersicht B-Plan Änderungen Gewerbegebiet Schongauer Straße, eigene Darstellung

Auf der östlichen Seite der Schongauer Straße befinden sich die Fl. Nr.: 3785/2 und TF 3788/3 (Heideweg) jeweils Gemarkung Landsberg. Die Flächen liegen ganz oder teilweise innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schongauer Straße“, rechtskräftig seit 12.02.1989.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schongauer Straße“ wurde bereits nördlich des Eriakwegs mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Schongauer Straße (rechtskräftig seit 27.10.1999), im östlichen Bereich das Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet und die verbleibenden Gewerbegebiete in eingeschränkte Gewerbegebiete umgewandelt.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Schongauer Straße (rechtskräftig seit 27.08.2009), wurde nördlich davon das östliche eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt.

Wie unter Pkt. 1.1 beschrieben, werden die Festsetzungen für diese Flächen durch die des Bebauungsplans „Wiesengrund – 1. Ergänzung“ vollständig ersetzt.

Es erfolgt die schrittweise Umwandlung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes, bzw. des Gewerbegebietes, in ein Mischgebiet.

Der Bebauungsplan „Wiesengrund – 1. Ergänzung“ wird im beschleunigtem Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Satz 2 Bau GB), der Flächennutzungsplan (61. Änderung) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

4 Bestandsdarstellung

4.1 städtebauliches Umfeld

Die umliegenden Baugebiete sind von einseitigen Strukturen gekennzeichnet und heben sich dadurch in ihrer Ausformung und ihrer Nutzerstruktur stark voneinander ab.

Die angestrebten Ziele für das städtebauliche Umfeld sind:

- nachhaltige Nutzung der vorhandenen Flächenressourcen
- neue Wege als Vielfalt statt Monotonie: barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen, kleine Wohnungen
- Wohnen und Arbeiten durchmischen
- Angebot an unterschiedlichen Wohnformen an heutige Bedürfnisse anpassen
- Bezahlbarer Wohnraum

4.2 Freiraum

Am westlichen Auftakt der Grünverbindung befindet sich im Baugebiet Obere Wiesen ein Quartiersspielplatz in ca. 380 m Entfernung. Entlang des Grünzugs und oberhalb der Lechhangkante sind fußläufige Wegeverbindungen vorhanden. Diese wurden mit dem Baugebiet „Wiesengrund“ in Verbindung gesetzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche, mit einem Quartiersspielplatz befindet sich ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs, im Baugebiet Katharinenanger.

Kinderspielplätze, für Kinder von 6 bis 12 Jahren, sind laut DIN 18034 in einem Einzugsbereich von 400 m vorzusehen.

Die gehölzbestandene Hangleite gehört zum Naturraum Lech-Wertach-Ebenen. Dieser Naturraum ist geprägt durch den Lech und das westlich anschließende Hochterrassenfeld, dessen Kante die schützenswerte Lechleite in einer Höhe von bis zu 50 m bildet. Der hier angesiedelte Laubmischwald mit einzelnen Nadelgehölzen zieht sich als Grünzug parallel zum Lech durch die westliche Vorstadt.



Abbildung 5: räumliche Verteilung Kinderspielplätze, Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg, S 70, 2011, DÜRSCH, Institut für Stadtentwicklung, München

Die angestrebten Ziele für den Freiraum sind:

- Gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt
- Verbesserung des Ortseingangs



Abbildung 6: Freiraum- und Grünstruktur, Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung

4.3 Erschließung und öffentlicher Nahverkehr

Der Stadtbus der Stadt Landsberg am Lech hat im Einzugsbereich von 300 m eine Haltestelle südlich des Geltungsbereiches, am Rand des Baugebiets Obere Wiesen (Wiesening) und eine weitere nordöstlich gelegen an der Waldheimer Straße. Somit ist das neue Baugebiet gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen.

Südöstlich der Stadtgrenze verläuft die Bahnlinie Kaufering – Schongau, zu der sich jedoch eine Haltestelle erst am Bahnhof Landsberg am Lech in ca. 1200 m Luftlinie befindet.



Abbildung 7: Verteilung Haltestellen, Auszug RIWA GIS Copyright © Bayerische Vermessungsverwaltung

4.4 Nutzung

Aufgrund des demographischen Wandels wird die Möglichkeit des Einkaufens am Ort ohne Auto immer notwendiger werden. Kurze Wege und eine gute Vernetzung der Rad- und Fußwege bieten die Grundvoraussetzung für diese Entwicklung.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Lebensmitteleinzelhandel beträgt ca. 450 m. Dort befinden sich ein Netto-Markt, ein Getränkemarkt und kleinere Läden. Weitere Einkaufsmärkte sind in der Saarbürgstraße (REWE ca. 700 m Entfernung) und in der Breslauer Straße (Norma ca. 650 m) gelegen.

Die angestrebten Ziele für die Nutzungen sind:

- Entwicklung eines ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten
- Räumliche Begrenzung der Gewerbeflächen auf ausgewählte Gebiet
- Schrittweise Umwandlung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet

4.5 Soziale Infrastruktur

Das neue Wohngebiet liegt günstig zur Grundschule der Katharinenvorstadt (ca. 400 m). Eine Kindertagesstätte (ehem. Reithalle) befindet sich mit einer Entfernung von ca. 700 m nicht innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit.

4.6 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet befindet sich bei der Lech-Terrassenabfolge auf den Stufen Zehnerhof und Bhf. Kaufering. Die Entstehungszeit lag in der Phase des Holozäns. Die Böden aus jüngerem Schottern sind flachgründige, lehmige Schotterböden auf der postglazialen Terrasse des Lech- und Wertachtals.

Die Zusammensetzung des Bodens wird als Parabraunerde und Rendzina – Braunerde bezeichnet. Die Schichten setzen sich zusammen aus Flussmergel (1-2 dm) über Schotter, unter landwirtschaftlicher Nutzung: (schluffiger) schwach toniger Lehm (1-2 dm) über sandigem, schwach schluffiger Kies. (Quelle: www.bis.bayern.de)

Es wurden zum jetzigen Planungsstand keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.



Abbildung 8: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Geologisches Landesamt Bayern, 1967

4.7 Bestehende Schallimmissionen

Als maßgebliche Geräuschemittenten sind die Schongauer Straße (ehemalige B 17), die westlich des Baugebietes, der Schienenverkehr auf der Bahnlinie Landsberg-Schongau und die Gewerbegebiete im Norden und Osten zu bezeichnen. Insbesondere die Schongauer Straße verursacht mit durchschnittlichen rd. 10.000 Fahrzeugbewegungen am Tag einen hohen Verkehrslärm, sowie der Schienenverkehr im Osten des Baugebiets. Für die unmittelbar anschließende Bebauung im westlichen Baugebiet wurden Auflagen für Maßnahmen im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigung für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 3788 erlassen. An diesen Anforderungen wurde sich deshalb im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren orientiert.

4.8 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech teilte im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Wiesengrund“ mit, dass im Bereich des Plangebiets gemäß den historischen Positionsblättern möglicherweise geomorphologische Hohlformen vorhanden waren, bei denen eine Verfüllung nicht ausgeschlossen werden kann. Für diesen Verdachtsbereich sollten Anforderungen zur Aushubüberwachung und Beweissicherung berücksichtigt werden, am besten wäre eine Vorerkundung. Die Empfehlungen des Landratsamtes wurden aufgegriffen, indem die Verdachtsfläche mit Handlungsempfehlungen in den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan aufgenommen wurde.

5 Planinhalt

5.1 Allgemeine Planungsziele Planungskonzept

Es soll ein architektonisch hochwertiges Siedlungsquartier erweitert werden, dessen Gestaltung und Bauqualität auch langfristig wechselnden gesellschaftlichen Ansprüchen gerecht wird.

Die angestrebten Ziele des Bebauungsplans sind:

1. Entwicklung eines Mischgebiets (MI) entlang des Heidweg, unter Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Vergnügungsstätten.
2. Abwicklung des ruhenden Verkehrs durch die Einrichtung einer Tiefgarage und oberirdischer Stellplätze.
3. Entwicklung eines gut einsehbaren Kleinkinderspielbereiches zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls der Bewohner.
4. Das gestalterische Gesamtkonzept beinhaltet Flachdachhäuser (oder flach geneigte Dächer), monochrome Farbgebung in hellen gedeckten Farbtönen.

5.2 Städtebauliches Konzept - Bereich „Wohnen und Arbeiten“

Das bestehende Gewerbegebiet östlich der Schongauer Straße soll schrittweise durch gemischt genutzte Gebäude zu einem Quartier für Wohnen und Arbeiten umgebaut werden. Durch versetzt angeordnete Baukörper unterschiedlicher Höhe von zwei bis drei Geschossen soll eine typologische Verwandtschaft der Quartiere beiderseits der Schongauer Straße entstehen.

5.3 Gestaltungskonzept

Hinsichtlich gestalterischer Festsetzungen nimmt sich der Bebauungsplan deutlich zurück. Spezielle Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung betreffen lediglich Dächer. Diese sind zwingend als Flachdach oder Pultdach auszuführen. Die Dächer müssen mit extensiver Dacheingrünung ausgeführt werden. Es entsteht somit ein direkter Verbund mit den südlich gelegenen Grünanlagen. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mind. 70 v.H. der Dachfläche darf auf die Dacheingrünung verzichtet werden. Es soll damit ein Ansporn gegeben werden, um die Vorgaben des Erneuerbaren Energie- und Wärmegesetzes (EEWärmG) effektiver umsetzen zu können.

5.4 Freiflächen- und Grünkonzept

Dem Bedürfnis nach geschützten privaten Freiräumen kann durch heckengefasste Gärten und Dachterrassen Rechnung getragen werden.

5.5 Ausgleichflächen

Die Überplanung eines bereits bestehenden Bebauungsplans stellt einen Sonderfall dar. Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung weist das Grundstück einen geringen Anteil unversiegelter Flächen auf (unversiegelte Fläche ca. 430 m² ~ ca. 17%), durch die vorgesehene Bebauung wird der Anteil unversiegelter Flächen um ca. 470 m² erhöht (unversiegelte Fläche ca. 900 m² ~ 34%). Daher ist kein Ausgleich erforderlich.

5.6 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Quartiere erfolgt über den Heideweg. Unter dem Baufeld liegt eine der Nachbarschaft zugeordnete Tiefgarage, die den ruhenden Verkehr aufnimmt.

Das östliche Plangebiet wird über die Bestandsstraßen Erikaweg und Heideweg angebunden, diese können im Bedarf von Rettungs- und Müllfahrzeugen genutzt werden.

6 Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus Schallschutzgründen muss ein Mischgebiet festgesetzt werden. Das bedeutet, dass zumindest im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung angesiedelt werden muss. Bei der gewerblichen Nutzung ist wiederum darauf zu achten, dass diese keine altstadtrelevanten Warensortimente geführt werden dürfen. Zum Schutz der Altstadt und dessen denkmalgeschützter Bausubstanz dürfen bestimmte Warensortimente nur in der Altstadt zum Kauf angeboten werden. Insbesondere Kleidung, Schuhe, optische Erzeugnisse, Uhren und Schmuck werden deshalb von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

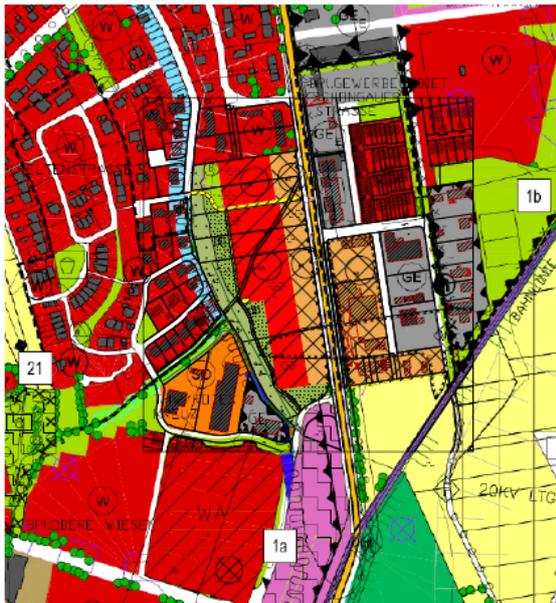
Als Maß der baulichen Nutzung wurde wieder die Grundfläche und die Geschossfläche für das Baufeld ermittelt. In Fortsetzung der bisherigen Nummerierung wird das MI 14 festgesetzt.

6.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der vorbezeichneten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen.

7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird abgewichen. Anstelle eines Gewerbegebiets wird ein Mischgebiet dargestellt. Mit der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet wird dem Immissionsschutz Rechnung getragen. Die Abstufung von einem Baugebiet in ein anderes soll nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau in Schritten von 5 dB (A) erfolgen. Danach kann an ein Gewerbegebiet mit den Orientierungswerten 65/50 dB (A) ein Mischgebiet mit 60/45 dB (A) direkt anschließen. Die Änderung in ein Mischgebiet ist erforderlich, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Landsberg am Lech weiterhin sichergestellt. Der Flächennutzungsplan wird somit im Wege der Berichtigung angepasst.



rechnerischer Flächennutzungsplan

berichtigter Flächennutzungsplan

Abbildung 9: Berichtigung des Flächennutzungsplanes, eigene Darstellung

8 Immissionsschutz

Bezüglich der Schallimmissionen wurden vom Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH ein schall- und erschütterungstechnische Untersuchung erstellt. Die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurden auf der Grundlage der jüngsten Verkehrszählung der Stadt Landsberg am Lech von 2010 berechnet. Verkehrsprognosen der Bahn AG dienen zur Berechnung der Geräuschemissionen des Schienenverkehrs. Auf die aktuelle schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 25.01.2016, Bericht Nr. LA15-295-G01-T01.docx wird verwiesen. Die Untersuchung kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Nördlich, nordöstlich und westlich des geplanten Mischgebietes befinden sich die Gewerbeflächen der Bebauungspläne „Schongauer Straße“, „Katharinenanger“ und „Obere Wiesen“. Hier sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungsspiegel festgelegt. Die berechneten Beurteilungspegel halten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, für Gewerbelärmimmissionen an den relevanten Immissionspunkten ein.
- Die berechneten Beurteilungspegel (Straßen- und Schienenverkehr) halten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, für Verkehrslärmimmissionen an den Immissionspunkten ein.
- Da die Geräuschbelastung von mehreren verschiedenartigen Geräuschquellen (Gewerbe und Verkehr) verursacht werden wird nach Punkt 5.5.7 der Din 4109 der Summenpegel aus den einzelnen Beurteilungspegeln zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gebildet. Da bei der Berechnung des Gewerbelärms in Summe in Planungsgebiet Beurteilungspegel in Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet einwirken dürfen werden für die Dimensionierung des Lärmschutzes die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte und nicht die ermittelten Beurteilungspegel berücksichtigt.

Nach DIN 18005 ist ab einem Außenlärmpegel von $L_a > 45$ dB(A) nachts für Schlafräume eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder andere Einrichtungen zur Belüftung erforderlich. Dieser Pegel wird an allen Fassaden überschritten. Dementsprechend ist eine weg Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer von der Hauptlärmquelle nicht möglich.

- Die maximal zulässigen Anhaltswerte der DIN 4150-2, zu der Erschütterungsbelastung von Menschen in Gebäuden durch Immissionen aus dem Schienenverkehr werden eingehalten.

Die Untersuchung zeigte, dass bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Wohnräume, Schlafräume) folgende sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Maßnahmen zu erfüllen sind.

Alle Fassaden Lärmpegelbereich III

Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die ausschließlich Fenster oder andere ins Freie führende Öffnungen haben, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Alternative können sog. Wandlüftungsgeräte, Wintergärten bzw. verglaste Loggien oder gleichwertige Maßnahmen vorgesehen werden, welche den zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 nicht erhöhen.

9 Ver- und Entsorgung

Festsetzungen für Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgung erfolgen auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht. Hierfür sind entsprechende Spartenpläne der Versorgungsunternehmen – Stadtwerke Landsberg KU, Erdgas Schwaben, Telekom etc.- zu erstellen.

9.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an Versorgungsnetz der Stadtwerke Landsberg KU sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Ortskanalnetz. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert, da die Kläranlage der Stadtwerke Landsberg die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen kann.

9.2 Oberflächen und Niederschlagswasserbeseitigung

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 schadlosen 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 Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

9.3 Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

Im Bereich der anliegenden Straßen Erikaweg und Heideweg sind bereits mehrere Oberflurhydranten für die Löschwasserversorgung im Brandfall vorhanden.

9.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers.

9.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein vom Landkreis Landsberg am Lech beauftragtes Unternehmen. Die Bereitstellung der verschiedenen Tonnen muss jeweils an der öffentlichen Fläche erfolgen. Für die verschiedenen Tonnen (Restmülltonne, gelbe Tonne, blaue Tonne und Biomülltonne) sind Müllsammelplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Die Mülltonnen werden somit an zentraler Stelle konzentriert. Damit wird vermieden, dass die Tonnen auf dem Grundstück verstreut aufgestellt werden und sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

9.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

10 Flächenbilanzierung

Flächenbilanz:

Baugrundstück:	2612 m²
- Gebäudeflächen:	1370 m ²
- Freiflächen:	1092 m ²
- Stellplätze:	150 m ²

Straßenverkehrsfläche: **180 m²**

Gesamter Geltungsbereich: 2792 m²

Nutzflächen:

Wohnfläche:	1743 m ²
Gewerbefläche:	420 m ²
Tiefgarage/Keller:	1520 m ²

Gesamte Nutzfläche: 3683 m²

Sonstiges:

Anzahl Wohneinheiten:	18 WE
Einwohnerzuwachs:	40 EW
oberirdische Stellplätze:	12 ST

Stadt Landsberg am Lech, den 06.04.2016
Stadtbauamt

Birgit Weber
Baudirektorin